

# **Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe - Durlach**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

**Inhaltsverzeichnis:**

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Allgemeine Festsetzungen .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.          | Art der baulichen Nutzung .....   | 3         |
| 2.          | Maß der baulichen Nutzung.....  | 3         |
| 3.          | Bezugshöhen der baulichen Anlagen.....  | 4         |
| 4.          | Zahl der zulässigen Wohneinheiten .....   | 6         |
| 5.          | Stellung der Gebäude .....  | 6         |
| 6.          | Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....   | 7         |
| 7.          | Stellplätze und Garagen, Carports .....   | 7         |
| 8.          | Nebenanlagen.....   | 7         |
| 9.          | Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung .....   | 7         |
| <b>III.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>  | <b>9</b>  |
| 1.          | Ausbildung von Staffelgeschossen.....   | 9         |
| 2.          | Werbeanlagen und Automaten .....  | 9         |
| 3.          | Unbebaute Flächen .....   | 9         |
| 4.          | Außenantennen .....   | 10        |
| 5.          | Niederspannungsfreileitungen .....  | 10        |
|             | <b>Anlagen zu II. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>   | <b>11</b> |
| 1.          | Tabelle Bezugspunkte für die Höhenlage der baulichen Anlage.....  | 11        |
| 2.          | Individualschnitte Wolfweg, Turmbergstraße Nr. 18, 20, 22, 24, 26 28, das Flurstück 50884/1 sowie Posseltstraße 1 ..... | 11        |

## **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Allgemeine Festsetzungen**

Soweit dieser Bebauungsplan in den Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne eingreift, gelten die übrigen, damit nicht im Widerspruch stehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieser Bebauungspläne weiter.

Dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

| <b>Bpl-Nr.</b> | <b>Bebauungsplan</b>   | <b>Rechtskraft</b> |
|----------------|--|--------------------|
| 415            | Bergbahnstr., Pfinzstr., Rittnertstr., Fechtstr., Posseltstr.                    | 03.10.1902         |
| 425            | Fechtstr., Dürrbacherstr., Rittnertstr.  | 19.12.1923         |
| 430            | Grötzing Str., Bergbahnstr., Turmbergstr, Am Burgweg, Reichardtstr., Am Friedhof | 01.02.1952         |
| 294            | Durlach Turmberg, Wolfweg, Am Burgweg  | 15.10.1958         |
| 614            | Nutzungsartfestsetzungen   | 22.02.1985         |

### **II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb als reines Wohngebiet festgesetzt.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Siehe auch die Festsetzungen durch Planeinschrieb.

##### **2.1 Zulässige Grundfläche (GRZ)**

Abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, nicht überbaute bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nur bis zu 25 % überschritten werden.

##### **2.2 Wandhöhe**

Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Flachdächern) bezogen

auf die unter II. 3. Bezugshöhen der baulichen Anlagen definierten unteren Bezugshöhen.

Auf der dem Tal zugewandten Straßenseite und für Gebäude, deren festgesetzte Bezugshöhe sich an der Gehweghinterkante orientiert, gilt eine maximale Wandhöhe von 7,00 m. Auf der dem Hang zugewandten Straßenseite gilt eine Wandhöhe von 9,00 m.

Bei der Ausbildung von Retentionsdächern dürfen die festgesetzten Wandhöhen um das Maß ihrer Retentionsschicht überschritten werden. Bei gestaffelten Baukörpern ist die Überschreitungsmöglichkeit einheitlich auf alle Gebäudeteile anzuwenden, wenn Retentionsdächer auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche ausgebildet werden.

### **2.3 Anzahl der Vollgeschosse**

Bei Wohngebäuden, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Bestand drei Vollgeschosse aufweisen, sind abweichend weiterhin drei Vollgeschosse zulässig

### **2.4 Staffelgeschosse**

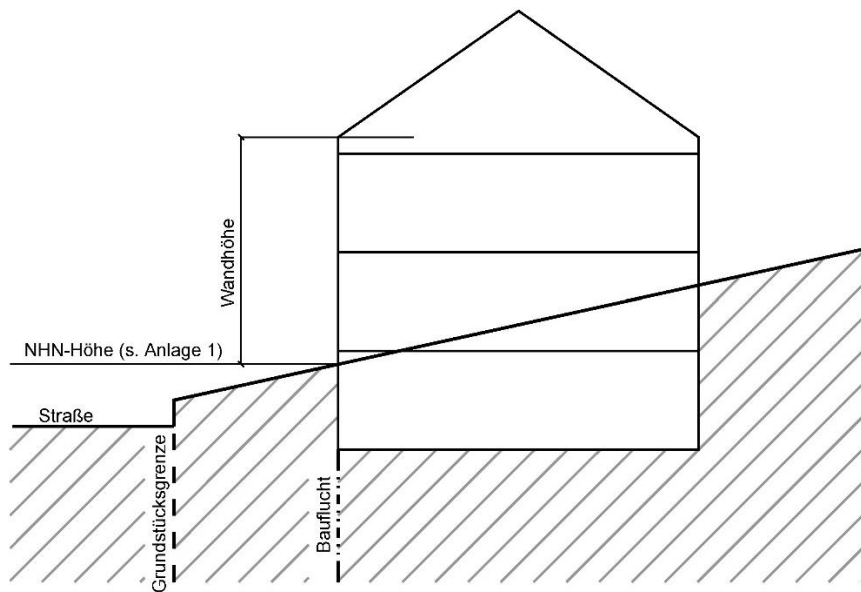
Staffelgeschosse sind zusätzlich zu der Wandhöhe aus II. 2.2 Wandhöhe zulässig. Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch Staffelgeschosse (siehe 1. Ausgestaltung von Staffelgeschossen der örtlichen Bauvorschriften) um maximal 3,50 m überschritten werden.

## **3. Bezugshöhen der baulichen Anlagen**

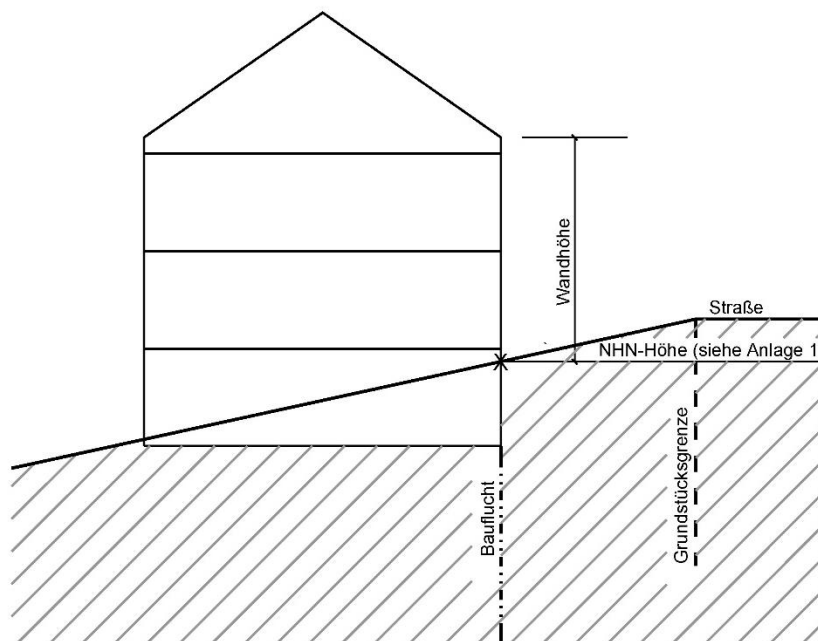
Folgende Festsetzung ist gültig für die Grundstücke: Am Steinbruch, Kastellstraße, Machstraße, Am Burgweg, Posseltstraße (außer Hausnummer 1), Eichrodtweg, Haldenwangstraße, Fechtstraße, Nonnenbühl und Rittnertstraße:

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhennull (NHN) (Anlage1).

Beispielschnitt hangseitig

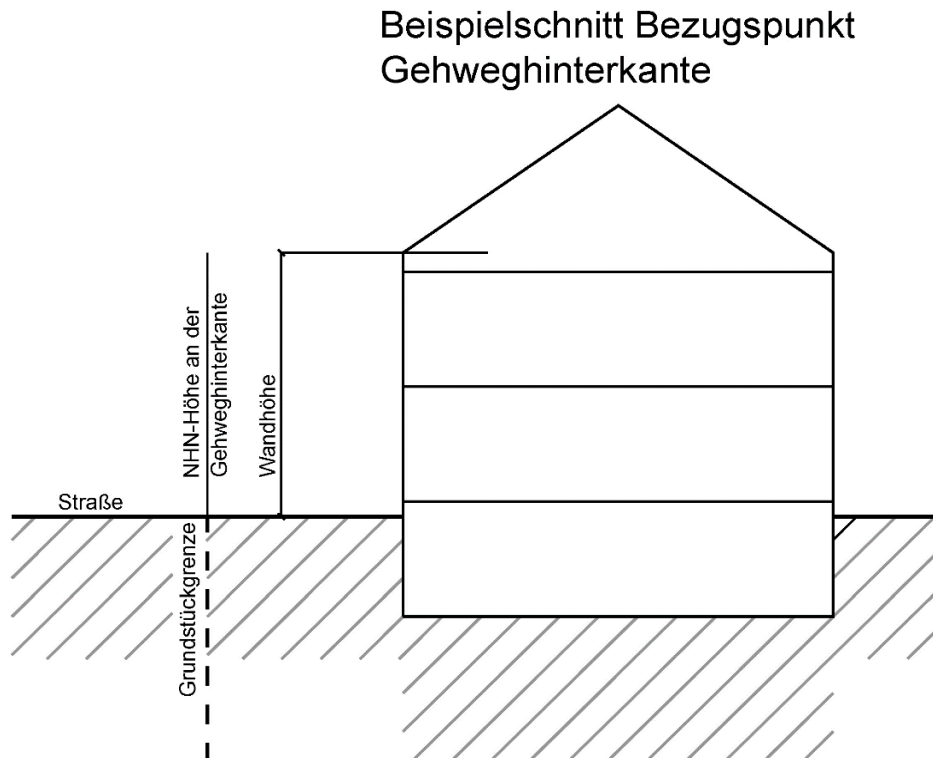


Beispielschnitt talseitig



Folgende Festsetzung ist gültig für die Grundstücke: Bergbahnstraße, Dürrbachstraße und Turmbergstraße (außer Hausnummern 18, 20, 22, 24, 26, 28 sowie das Flurstück 50884/1):

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der der Gebäudemitte auf der straßenzugewandten Außenseite nächstgelegenen Gehweghinterkante. Bei Grundstücken, die an mehr als einer Straße angrenzen, ist die Seite maßgeblich an der sich die verkehrliche Haupteinschließung des Grundstücks befindet.



Folgende Festsetzung ist gültig für die Grundstücke Wolfweg, die Turmbergstraße Nr. 18, 20, 22, 24, 26,28, das Flurstück 50884/1 sowie die Posseltstraße 1:

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die der Gebäudemitte der straßenzugewandten Außenseite nächstgelegene NHN-Höhe gemäß Rasterung im jeweiligen Grundstücksschnitt (siehe Grundstücksschnitte Anlage 2).

#### **4. Zahl der zulässigen Wohneinheiten**

Es sind maximal drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.  
Bei Grundstücken mit mehr als zwei Wohngebäuden sind abweichend pro Wohngebäude nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

#### **5. Stellung der Gebäude**

Wo in den unter I. aufgeführten Bebauungspläne keine Bauflucht festgesetzt ist, sind die Gebäude parallel zu der Straße anzuordnen, über die die Haupteinschließung erfolgt.

## **6. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser, ausgeschlossen sind Hausgruppen. Für das Grundstück Flst. Nr. 50861/2 (Posseltstraße 1) werden die Baufluchten aus dem Bebauungsplan Nr. 415 „Bergbahnstr., Pfinzstr., Rittnerstr., Fechtstr., Posseltstr.“ vom 30.10.1902, geändert 13.08.1906, aufgehoben.

## **7. Stellplätze und Garagen, Carports**

Garagen, Carports und Stellplätze sowie überdachte Fahrradstellplätze sind mit nur einer Zufahrt und nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vorgartenbereiche, die in den unter I. aufgeführten Bebauungsplänen festgesetzt wurden, sind zu beachten. Die Garagenvorplätze sind straßeneben anzulegen. Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt maximal 6,00 m.

## **8. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen, Abfallbehälterstandplätze und nicht überdachte Fahrradabstellplätze. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein Nebengebäude, wie Gerätehütte, Gartenhaus, Schuppen o.ä. mit maximal 25 m<sup>3</sup> zulässig.

## **9. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen, bei Grundstücksgrößen über 500 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum. Heimische Arten sind zu bevorzugen, siehe Empfehlungen unter 7. Empfehlende Pflanzliste der Hinweise.

Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume hat 18 -25 cm zu betragen. Alternativ können die Bäume auch als Solitäre in der Breite 150-200 cm gepflanzt werden. Die Bäume sind mit einem Dreibock und langhaftender elastischer Stammschutzfarbe zu versehen, welche die Rinde vor dem Aufplatzen schützt.

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode durch entsprechende neue Pflanzungen in der festgesetzten Pflanzgüte zu ersetzen. Für Neupflanzungen von Bäumen gilt ein lichter Mindestabstand von mindestens 2.50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung), auch von Garagen, sind zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ferner sind sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung

sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Siehe dazu auch die Hinweise.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Einsaat für Dachbegrünungen erfolgt mit Kräutern aus nachfolgender Pflanzliste:

| Wissenschaftlicher Name:          | Deutscher Name:            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| <i>Allium schoenoprasum</i>       | Schnittlauch               |
| <i>Anthemis tinctoria</i>         | Färber-Kamille             |
| <i>Anthyllis vulneraria</i>       | Wundklee                   |
| <i>Campanula rotundifolia</i>     | Rundblättrige Glockenblume |
| <i>Dianthus armeria</i>           | Rauhe Nelke                |
| <i>Dianthus deltoides</i>         | Heide-Nelke                |
| <i>Echium vulgare</i>             | Natternkopf                |
| <i>Euphorbia cyparissias</i>      | Zypressen-Wolfsmilch       |
| <i>Helianthemum nummularium</i>   | Sonnenröschen              |
| <i>Hieracium pilosella</i>        | Kleines Habichtskraut      |
| <i>Jasione montana</i>            | Berg-Sandglöckchen         |
| <i>Potentilla tabernaemontani</i> | Frühlings-Fingerkraut      |
| <i>Scabiosa columbaria</i>        | Tauben-Skabiose            |
| <i>Sedum acre</i>                 | Scharfer Mauerpfeffer      |
| <i>Sedum album</i>                | Weißer Mauerpfeffer        |
| <i>Sedum sexangulare</i>          | Milder Mauerpfeffer        |
| <i>Silene nutans</i>              | Nickendes Leimkraut        |
| <i>Silene vulgaris</i>            | Gemeines Leimkraut         |
| <i>Thymus pulegioides</i>         | Gewöhnlicher Thymian       |



### **III. Örtliche Bauvorschriften**

#### **1. Ausbildung von Staffelgeschossen**

Staffelgeschosse können die festgesetzte maximale Wandhöhe um maximal 3,50 m überschreiten, wenn sie jeweils zur straßenzugewandten und der gegenüberliegenden Fassadenseite um mindestens 2,50 m eingerückt sind. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßen umgeben sind, ist die Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist.

#### **2. Werbeanlagen und Automaten**

##### **Wohngebiet (WR)**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben bis maximal 0,30 m Höhe und Breite, die Gesamtlänge ist auf maximal 3 m begrenzt.
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m<sup>2</sup>.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig. Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

#### **3. Unbebaute Flächen**

##### **3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen in ihrer Topografie nicht wesentlich verändert werden. Als nicht wesentliche Veränderungen werden insbesondere angesehen:

- Für Garagenzufahrten und Hauszugänge zur Anpassung an das Straßenniveau
- Für Terrassen bis zu 24 m<sup>2</sup> je Gebäude sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens zulässig.

Böschungen sind in einem maximalen Steigungsverhältnis von 1/1,5 (vertikal/horizontal) anzulegen. Die maximal zulässige Böschungshöhe beträgt 2,00 m senkrecht gemessen vom Ursprungsgelände bis zur Böschungsoberkante. Bei notwendigen größeren Geländeänderungen ist maximal eine Berme (Zwischensohle) von 3 m Breite zulässig.

Stützmauern bis maximal 0,70 m sind gartenseitig zulässig.

### **3.2 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Bauflucht liegen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist die Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist.

Sofern keine Baubereiche ausgewiesen sind, beträgt die Tiefe der Vorgartenfläche von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gemessen, mindestens 5,00 m.

Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen (siehe II. Nr. 8) vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen. Der Anteil der bepflanzten oder eingesäten Fläche darf mit o.g. Ausnahmen 60% der Vorgartenflächen nicht unterschreiten. Das Anlegen von Mulch-, Schotter-, Kies-, Splitt- und vergleichbaren Flächen ist ebenso wie die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen unzulässig.

### **3.3 Abfallbehälterstandplätze**

Die Abfallbehälterstandplätze, die nicht im Gebäude untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

## **4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

## **5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Karlsruhe, den 23. März 2018

Fassung vom 19. März 2021

Stadtplanungsamt



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

## **Anlagen zu II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Tabelle Bezugspunkte für die Höhenlage der baulichen Anlage
2. Individualschnitte Wolfweg, Turmbergstraße Nr. 18, 20, 22, 24, 26 28, das Flurstück 50884/1 sowie Posseltstraße 1