

# **Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich C“, Karlsruhe – Durlach**

**Verbindliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
1.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.	Abstandsflächen .....	4
3.	Stellung der Gebäude.....	4
4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	4
5.	Nebenanlagen .....	4
6.	Garagen, Carports und Stellplätze.....	5
7.	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	5
8.	Pflanzgebote und Baumerhaltung.....	5
<b>III.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>6</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	6
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	6
3.	Unbebaute Flächen .....	6
3.1	Vorgärten.....	6
3.2	Abfallbehälterstandplätze.....	7
4.	Außenantennen .....	7
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	7

## 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S. 615).

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 dieser Bebauungspläne weiter.

Dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

Bpl-Nr.	Bebauungsplan	Rechtskraft
342	Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg	17.05.1968
385	Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg Änderung	02.03.1973
512	Hanggebiet Durlach zw. Strähler- u. Rumpelweg Änderung an der Max-Liebermann-Str. nördl. vom Wasserbehälter	22.10.1976
556	Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg, Änderung Ernst-Barlach-Straße	07.03.1980
557	Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg südöstlich der Max-Beckmann-Straße	14.03.1980

### Bestehende Sonderbauformen:

Die Vorschriften dieses Bebauungsplans gelten nicht in den Bereichen des Bebauungsplans, die bei Aufstellung dieser Satzung mit Hausgruppen (Reihenhäuser), Terrassenhäusern und sonstigen Gebäuden mit drei und mehr Geschossen bebaut sind. Für diese gelten die bereits bestehenden Bebauungspläne unverändert weiter.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

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

### 2. Abstandsflächen

Abweichend von den in der Landesbauordnung geforderten Maßen beträgt die Mindesttiefe der Abstandsflächen 4 m bei Eingeschossigkeit und mindestens 5 m bei Zweigeschossigkeit. Dies gilt auch bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück. Dabei haben die Gebäude gegenseitig einen doppelten Abstand gegenüber Satz 1 einzuhalten.

### 3. Stellung der Gebäude

Gebäude mit zwei Vollgeschossen müssen mit einer Hauptseite an die vordere straßenseitige Baugrenze, soweit vorhanden, angeschlossen werden. Wo weder eine Bauflucht noch eine Baugrenze festgelegt ist, sind die Gebäude parallel zur Straße anzuordnen. Sie sind parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu stellen. Soweit dies aus faktischen Gründen (z. B. Topographie) nicht möglich ist, können hier Ausnahmen zugelassen werden.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig für kleinere Grundstücke, die bereits bei Aufstellung dieses Bebauungsplans bestanden. Für sie sind ebenfalls je Grundstück 2 Wohneinheiten zulässig.

### 5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern in den weiterhin gültigen Bebauungsplänen Baubereiche ausgewiesen sind.

Ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen, Abfallbehälterstandplätze und nicht überdachte Pergolen und Terrassen.

Je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist eine Gerätehütte mit maximal 15 m<sup>3</sup> zulässig.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind mit nur einer Zufahrt und nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Bereiche und innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern in den weiterhin gültigen Bebauungsplänen entsprechende Baubereiche ausgewiesen sind.

Die Garagenvorplätze sind straßeneben anzulegen. Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt 5 m. Die Ausnahmeregelungen der bisherigen Bebauungspläne gelten weiter.

## **7. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Geländeoberfläche darf in ihrer Topografie nicht wesentlich verändert werden.

Ausnahmen:

- Für Garagenzufahrten und Hauszugänge zur Anpassung an das Straßenniveau
- Für Terrassen sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens zulässig.

## **8. Pflanzgebote und Baumerhaltung**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standorttypischer, gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen, bei Grundstücksgrößen über 500 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Laubbaum. Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende neue Pflanzungen zu ersetzen. Bei der Auswahl der Standorte für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten sind die nach der städtischen Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen vom 8. Oktober 1996) geschützten Bäume zu berücksichtigen.

### III. Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

##### Dächer

Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Solarenergieerzeugung dienen.

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach auszuführen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind ab 40 m<sup>2</sup> je Grundstück extensiv zu begrünen.

#### 2. Werbeanlagen und Automaten

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

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- 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 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige 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 m.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

### **3.2 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, 30.01.2007  
Fassung vom 22.04..2010  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler