

# **Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich B“, 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.	Abstandsflächen .....	4
2.	Bestehende Hausgruppen (Reihenhäuser).....	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.....	6
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
297	Durlach, Im Rosengärtle	10.05.1963
334	Zwischen Strählerweg und Rosengärtle – Links am Lerchenberg	21.04.1967
335	Zwischen Strählerweg und Rosengärtle - Rechts am Lerchenberg und Pfistergrund	21.04.1967
415	Bergbahnstr., Pfinzstr., Rittnertstr., Fechtstr., Posseltstr.	03.10.1902
419	Rittnertstraße, Bergwaldstraße	01.06.1904
425	Fechtstraße, Dürrbachstraße, Rittnertstraße	19.12.1923
435	Bergwaldstraße zwischen Lußstraße und Geigersbergstraße	08.08.1956
436	Im Strähler	31.08.1958
465	Hanggebiet Durlach, Rechts am Lerchenberg und Pfistergrund	31.10.1975

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Abstandsflächen

Abweichend von den in der Landesbauordnung geforderten Maßen beträgt die Mindestdiefe 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.

### 2. Bestehende Hausgruppen (Reihenhäuser)

Die Vorschriften unter Ziffer 1 gelten nicht in Bereichen des Bebauungsplans, die bei Aufstellung dieser Satzung mit Hausgruppen (Reihenhäuser) bebaut sind.

### 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. Ausnahme: Entlang der Rittnertstraße und der nördlichen Bergwaldstraße nördlich der Einmündung der Käthe-Kollwitz-Straße sind die Garagen ohne Garagenvorplatz direkt an der Straße anzulegen und in die notwendigen Stützmauern zu integrieren.

## **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**

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 für die Solarenergieversorgung.

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 18.02.2010  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle