

# **Bebauungsplan „Walther-Rathenau- Platz“, Karlsruhe – Nordweststadt**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Entwurf

## Inhaltsverzeichnis:

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.	Stellplätze .....	4
4.	Nebenanlagen.....	4
5.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung .....	4
6.	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	5
7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	5
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>6</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	6
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	6
3.	Einfriedigungen.....	6
4.	Abfallbehälterstandplätze.....	6
5.	Außenantennen .....	7
6.	Niederspannungsfreileitungen .....	7
7.	Niederschlagswasser .....	7
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen.....</b>	<b>8</b>

## **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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

**In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, einschließlich eines Glockenturms im nordwestlichen Baufenster bei den Stellplätzen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festlegung der Wandhöhen und der Dachneigung bestimmt.

Ausnahme: Kirchengebäude (Kirche, Gemeindezentrum, Glockenturm); Kirche und Gemeindezentrum dürfen eine Wandhöhe bis zu maximal 16 m, der Glockenturm bis zu maximal 20 m erreichen. Bei der Bebauung durch Kirchengebäude erhöht sich die zulässige Überbauung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Tiefgarage, Nebenanlagen) auf ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,75.

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs / Platzes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

## 3. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den dafür festgesetzten Flächen und in Tiefgaragen zulässig.

## 4. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt auf: Abfallbehälterstandplätze, Kinderspieleinrichtungen und unüberdachte Pergolen; außerdem Terrassen mit je einer Tiefe von maximal 3 m – gemessen ab hinterer Baugrenze.

Es ist je Gebäude nur eine Gartenhütte bis max. 12 m<sup>3</sup> und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 5. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Bäume:

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind standorttypische, mittelkronige Laubbaumarten zu pflanzen. Diese und die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Tiefgarage:

Die nicht überbaubaren Teile der Tiefgarage sind mit 40 cm für Rasen und 60 cm für Sträucher durchwurzelbarer Vegetationstragschicht zu überdecken und zu

begrünen. Dabei sind maximal 2/3 der Flächen mit Rasen, mindestens 1/3 mit Gehölzen zu begrünen. Eine Nutzung dieser Flächen als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Unbebaute Flächen:

Alle unbebauten Flächen sind bis auf die notwendigen Versiegelungen für Wege und Terrassen sowie zulässige Nebenanlagen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von vegetationslosen Flächen mit Schotter, Kies oder vergleichbaren Materialien, sowie eine Nutzung dieser Flächen als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

**6. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In der Fläche mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu begründen. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### Dächer:

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerchgiebel oder Querhäuser dürfen insgesamt nur eine Breite von maximal der Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Sie haben zu First und Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 1m (parallel zur Dachfläche gemessen) einzuhalten.

Ausnahme: Die vorgenannten Vorschriften gelten nicht für Kirchengebäude (Kirche, Gemeindezentrum, Glockenturm).

### 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. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen der Wohnbaugrundstücke sind nur geschnittene Laubgehölzhecken von 1,50 m Höhe zulässig, in die ein Maschendrahtzaun eingezogen werden kann.

### 4. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist, oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

## **5. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

## **6. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **7. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

#### **(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

Die Bebauungspläne Nr. 234 „Landauer Straße, Hertzstraße, Madenburgweg, Postweg (Binsenschlauch Süd)“ vom 23.04.1951 und Nr. 519 „Postweg“ vom 25.02.1977, sowie Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 01.03.2013  
Fassung vom 21.01.2014  
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner