

# **Bebauungsplan „Waldstadt / Waldlage Teil 1 - Änderung“, Karlsruhe - Waldstadt**

**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 .....   | 3         |
| 2.1         | Höhe der baulichen Anlagen .....  | 3         |
| 2.2.        | Staffelgeschosse.....   | 4         |
| 3.          | Abstandsflächen .....   | 4         |
| 4.          | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....  | 4         |
| 5.          | Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....                                     | 5         |
| 6.          | Nebenanlagen.....   | 5         |
| 7.          | Befestigung von Grundstücksflächen.....   | 5         |
| 8.          | Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in<br>Wohngebäuden ..... | 5         |
| 9.          | Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....  | 6         |
| 10.         | Bauliche Anlagen mit Feuerstätten .....   | 6         |
| 11.         | Schallschutz .....  | 6         |
| <b>II.</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>  | <b>9</b>  |
| 1.          | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....   | 9         |
| 1.1         | Dächer.....   | 9         |
| 1.2         | Fassaden .....  | 9         |
| 2.          | Werbeanlagen und Automaten .....  | 9         |
| 3.          | Unbebaute Flächen, Einfriedigungen .....  | 9         |
| 3.1         | Vorgärten .....   | 9         |
| 3.2         | Einfriedigungen.....  | 10        |
| 4.          | Abfallbehälterstandplätze.....  | 10        |
| 5.          | Tiefgaragen, Stellplätze .....  | 10        |
| 6.          | Außenantennen .....   | 10        |
| 7.          | Niederspannungsfreileitungen .....  | 10        |
| 8.          | Niederschlagswasser .....   | 10        |
| <b>III.</b> | <b>Sonstige Festsetzungen.....</b>  | <b>11</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**

##### **Reines Wohngebiet**

Zulässig sind

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.

Nicht zulässig sind

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Maximal ist eine Wandhöhe zulässig von

- 6,5 m bei zweigeschossiger Bebauung,
- 3,75 m bei eingeschossiger Bebauung.

Bei Flachdächern darf die zulässige Wandhöhe mit einer Attika um maximal 0,4 m überschritten werden.

Maximal ist eine Gebäudehöhe zulässig von

- 8,5 m bei zweigeschossiger Bebauung,
- 5,75 m bei eingeschossiger Bebauung.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen straßenseitigen Gebäudemitte gemessen.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zur Oberkante des Dachfirstes bei Sattel- und Walmdächern bzw. bei Pultdächern bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche.

## **2.2. Staffelgeschosse**

Über den jeweils zulässigen Vollgeschossen sind keine zusätzlichen Staffelgeschosse zulässig.

## **3. Abstandsflächen**

Abweichend von den in der Landesbauordnung geforderten Maßen beträgt die Mindesttiefe der seitlichen Abstandsflächen

- 4 m in den Bereichen, in denen eine zweigeschossige Bebauung zugelassen ist,
- 5 m in den Bereichen, in denen nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen ist.

Werden auf einem Grundstück mehrere Wohngebäude errichtet, so ist zwischen ihnen der doppelte Abstand gegenüber Satz 1, 1. Halbsatz, einzuhalten.

## **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### Baubereiche

Die Bebauungstiefe - gemessen von der vorderen Baugrenze - beträgt maximal 10 m bei zweigeschossiger Bebauung, bei eingeschossiger Bebauung bis zur hinteren Baugrenze (siehe auch Planzeichnung).

Ausnahmen hiervon sind zulässig für Grundstücke, die bereits bei Aufstellung dieses Bebauungsplans eine Überschreitung der hinteren Baugrenze (Bereich der eingeschossigen Bebauung) aufweisen. Hier kann die hintere Baugrenze im bisher vorhandenen, genehmigten Umfang überschritten werden.

## **5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

Abweichend von Satz 1 kann ein Stellplatz oder ein Carport oder eine Einzelgarage im Vorgarten (Ziffer II.3.1 der örtlichen Bauvorschriften)- entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze - errichtet werden. Hierbei sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Falls Tiefgaragen errichtet werden, sind keine zusätzlichen oberirdischen Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem gesamten Grundstück (schließt die überbaubare Grundstücksfläche mit ein) zulässig. Siehe hierzu auch Ziffer II.5 der örtlichen Bauvorschriften.

Die maximale Breite aller Grundstückszufahrten einschließlich der Hauszugänge darf insgesamt ein Drittel der Grundstücksbreite nicht überschreiten, maximal insgesamt jedoch 8 m betragen.

## **6. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälterstandplätze (siehe auch Ziffer II.4 der „Örtlichen Bauvorschriften“).

Gartenhütten, Pergolen und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Ziffer I.4 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“) nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt. Gartenhütten dürfen insgesamt maximal 30 m<sup>3</sup> je Baugrundstück aufweisen, Terrassen und Pergolen dürfen insgesamt eine Grundfläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> aufweisen, soweit sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

Schwimmbecken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um 5 m ist zulässig, sofern in diesem Bereich keine Überdachung erfolgt.

## **7. Befestigung von Grundstücksflächen**

Flächige Befestigungen der Grundstücke - Hauszugänge ausgenommen - sind wasserdurchlässig auszuführen.

## **8. Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m<sup>2</sup>. Bis zu einer Grundstücksgröße von 1200 m<sup>2</sup> sind zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig; ab einer Grundstücksgröße von mehr als 1200 m<sup>2</sup> sind drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## **9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb des Baubereiches sind unzulässig. Lichtschächte sind im Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von maximal 1 m vor der Hauswand zulässig.

## **10. Bauliche Anlagen mit Feuerstätten**

Aus Gründen des Brandschutzes dürfen in einem Abstand von bis zu 30 m zum Wald keine Feuerstätten für Festbrennstoffe errichtet und betrieben werden.

## **11. Schallschutz**

In den im „Lärmschutzplan“ (siehe Seite 7) mit Schraffur gekennzeichneten Bereichen ist durch geeignete Maßnahmen (unter anderem durch Anordnung der Räume, durch die Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) sicherzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 für den Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße zur Einhaltung der oben genannten Innenschallpegel sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist nach den in der DIN 4109 vorgeschriebenen Verfahren zu erbringen. Wenn der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 erbracht wird, ist davon auszugehen, dass die in der VDI 2719 genannten Innenschallpegel eingehalten werden.

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind im „Lärmschutzplan“ (siehe Seite 8) dargestellt. Bei Errichtung und baulicher Erweiterung von Gebäuden, die von Überschreitungen des Wertes von 49 dB(A) in der Nacht betroffen sind, ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen. Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlaf- und Ruheräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel wird durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 1989 und die VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstr. 7, 1. Obergeschoss, Zimmer D 113/D 114, 76133 Karlsruhe aus und können dort während der Dienststunden eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).





## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Flachdächer und Pultdächer. Andere Dachformen, wie zum Beispiel Krüppelwalmdach oder Tonnendach sind unzulässig.

Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Querhäuser und Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten die der solaren Energiegewinnung dienen.

#### 1.2 Fassaden

Aufgrund der Regelungen der Landesbauordnung zulässige vor- bzw. zurück-springende Bauteile sind nur bis zur Unterkante der Dachtraufe zulässig.

### 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, Sky-beamer 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, Einfriedigungen

#### 3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze liegen. Verlaufen die nach Satz 1 maßgeblichen Baugrenzen nicht über die gesamte Straßenfront eines Grundstückes, gilt die verlängerte Linie der Baugrenze als Begrenzung.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen nach Ziffer I.5 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig.

### **3.2 Einfriedigungen**

Im Vorgartenbereich, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig oder als Mauern bis zu einer Höhe von 0,3 m. Empfohlene Arten siehe Ziffer 12 der Hinweise.

Ausgenommen hiervon ist die Bebauung nördlich entlang der Breslauer Straße sowie die Bebauung Allensteiner Straße 17, 19, 21, 23, 25, 27 und Stettiner Str. 23. Hier sind Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder als Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Geschlossene Mauern bis zu einer Höhe von 3 m sind zulässig entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an die Verkehrsflächen der Theodor-Heuss-Allee anschließenden Baugrundstücke.

### **4. Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze, die nicht in Gebäuden untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

### **5. Tiefgaragen, Stellplätze**

Tiefgaragen sind mit einer Erdandeckung von mindestens 70 cm zu überdecken, zu begrünen und als Vegetationsfläche anzulegen. Die Lage der Tiefgarage sollte dabei so angeordnet werden, dass dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegende Bäume erhalten werden können.

### **6. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

### **7. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **8. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist - soweit dies im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich ist - über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verrieseln. Die Versickerungsmulden 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)**

Der Bebauungsplan „Waldstadt Waldlage Teil 1“ (Nr. 306), in Kraft getreten am 06.03.1964, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 14.02.2013  
Fassung vom 23.08.2013  
Stadtplanungsamt

i. V.  
Heike Dederer