

Bebauungsplan „Bulach-Mittelfeld, 3. Änderung“, Karlsruhe–Bulach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzerhaltung.....	3
4.	Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen	4
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	4
1.	Werbeanlagen und Automaten	4
2.	Einfriedigungen.....	4
3.	Abfallbehälterstandplätze	4
4.	Niederspannungsfreileitungen	4
5.	Niederschlagswasser.....	4
III.	Sonstige Festsetzungen	5

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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 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

Gewerbegebiet

Zulässig sind

- Lager- und Kfz-Abstellflächen in Ergänzung zur Hauptnutzung auf den angrenzenden Grundstücken des Gewerbegebiets Bulach-Mittelfeld.

Nicht zulässig sind

- Gebäude und Nebengebäude aller Art.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der Versiegelungsgrad darf bis zu 80 % der Grundstücksfläche betragen.

3. Grünflächen/Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Entlang der gesamten Grundstücksgrenze zur östlich angrenzenden Grünfläche ist eine 3,00 m tiefe Vegetationsfläche anzulegen und mit einer frei wachsenden, bis 2,50 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu bepflanzen - Arten für die Heckenpflanzung:

Cornus sanguinea, Hartriegel; Corylus avellana, Haselnuss; Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn; Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn; Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen; Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche; Prunus spinosa, Schlehe; Rhamnus frangula, Faulbaum; Viburnum opulus, Wasserschneeball.

Die Pflanzung ist zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In die Hecke kann ein 2,50 m hoher stabiler Stahlgitterzaun o. Ä. eingezogen werden.

4. Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen

Als vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme (CEF) für Zaun- und Mauereidechsen ist auf dem städtischen Grundstück Flst-Nr. 21000 eine Fläche mit zwei nierenförmigen Steinriegeln (Steinschüttungen) und drei Stubbenlagern (Xylotope) anzulegen (jeweils 1 m hoch und ca. 7,5 m lang), die ca. 1 m tief in die Erde reichen müssen. Die Kantenlänge der Steine muss 100 - 300 mm betragen. Die Nordseite kann mit Erde vom Aushub hinterfüllt werden. In sonniger Lage sind 1 - 2 m² große Sandlinsen aus Flusssand (unterschiedliche Körnung) anzulegen. Diese Gesamtanlage ist dauerhaft zu erhalten.

Zur Erhaltung der an das Plangebiet angrenzenden Lebensräume der Zaun- und Mauereidechsen darf die östlich angrenzende Grünfläche weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden, auch nicht vorübergehend. Daher ist bei Baumaßnahmen ein Bauzaun als Schutz aufzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind nicht zulässig.

2. Einfriedigungen

Einfriedigungen der Lager- und Kfz-Abstellflächen sind nur in Form eines Stahlgitterzaunes o. Ä. zulässig. Seine maximale Höhe darf 2,50 m betragen. Er kann in die gemäß Ziffer I.3. zu pflanzende Hecke integriert werden.

3. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Pflanzen-Sichtschutz zu versehen, der gepflegt, erhalten und bei Abgang ersetzt werden muss.

4. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zur Bewässerung der Bepflanzung zu verwenden. 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.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 289 „Bulach-Oberweingarten- und Mittelfeld - Autobahnzubringer Süd“ in Kraft getreten am 20.07.1962, Nr. 372 „Bulach-Mittelfeld, Änderung und Ergänzung“, in Kraft getreten am 11.06.1971 und Nr. 678 „Bulach Mittelfeld, 2. Änderung“ in Kraft getreten am 08.04.1993, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 26.04.2012
Fassung vom 05.07.2012
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler