

Bebauungsplan „Junge Halden, 3. Änderung“, Karlsruhe-Grotzingen

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung - Reines Wohngebiet.....	3
2.	Flächen für Stellplätze und Garagen	3
3.	Nebenanlagen	3
4.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
6.	Grünflächen, Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	4
6.1	Verkehrsgrünflächen.....	4
6.2	Erhalt vorhandener Bäume.....	4
6.3	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4
6.4	Begrünung von Dachflächen	5
7.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe auf II.3.3).....	5
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
1.1	Dächer	6
2.	Werbeanlagen und Automaten	6
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	6
3.1	Vorgärten	6
3.2	Einfriedigungen.....	7
3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen	7
3.4	Bereithalteplatz für Abfallbehälter, Abfallbehälterstandplätze	7
4.	Außenantennen	8
5.	Niederspannungsfreileitungen	8
6.	Niederschlagswasser.....	8
III.	Sonstige Festsetzungen	8

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 - Reines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude.

Nicht zulässig sind

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports werden als überdachte Stellplätze ohne Seitenwände definiert. Anstelle von Garagen können an den hierfür festgesetzten Standorten auch Stellplätze oder Carports - anstelle von Carports auch Stellplätze - errichtet werden.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich insgesamt ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Abfallbehälterstandplätze (vgl. Ziffer 3.4 der „Örtlichen Bauvorschriften“).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Vorgartenbereiche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO generell zulässig mit Ausnahme von:

- Gartenhütten und überdachten Pergolen mit einer Größe von insgesamt über 20 m³ je Baugrundstück,

- überdachten Schwimmbecken und solchen, die mit Aufschüttungen und Abgrabungen verbunden sind.

4. Maß der baulichen Nutzung

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

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die rückwärtige Baugrenze darf durch Wintergärten und Terrassen um maximal 3 m überschritten werden.

6. Grünflächen, Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

6.1 Verkehrsgrünflächen

Die in der Planzeichnung als Verkehrsgrünflächen gekennzeichneten Flächen sind als Vegetationsflächen zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Erhalt vorhandener Bäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. diese Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereichs (Kronentraufe zuzüglich 1 m) während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

6.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den im Plan ausgewiesenen Baumstandorten sind mittelkronige einheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. An den beiden Standorten im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße sind Linden (*Tilia cordata* „Greenspire“) zu pflanzen, an den 13 anderen Standorten entlang der Erschließungsstraße sind Spitzahornbäume (*Acer platanoides* „Cleveland“, Baumschulhandelsware)- jeweils mit einem Stammumfang von, mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

Pro Baugrundstück ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen: Es kann unter folgenden Baumarten ausgewählt werden: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium* „Plena“) - Hochstämme mit einem Stammumfang mindestens 16-18 cm. Es können auch Obstbaumhochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm gepflanzt werden. Empfohlen werden alte, traditionelle Obstsorten. Dieses Pflanzgebot gilt als erfüllt, sofern bereits ein zu pflanzender Baum zeichnerisch festgesetzt ist oder sich mindestens ein als zu erhaltender Baum auf dem Grundstück befindet.

Die Gehölzpflanzungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik, d.h. gemäß den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 vorzunehmen.

Die aufgrund eines Planzgebotes gepflanzten Bäume sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

6.4 Begrünung von Dachflächen

Die Flachdächer der Wohngebäude (Bereiche 2 und 3), der Garagen und der Carports (siehe hierzu auch Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften) sind durch Ansaat von Gräsern und Kräutern mit Sedumsprossen dauerhaft extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Für die extensive Dachbegrünung ist eine Substratschicht als Vegetationstragschicht über der Drainschicht mit einer Höhe von mindestens 10 cm in gesetztem Zustand vorzusehen.

7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe auch II.3.3)

Auf den Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Aufschüttungen/Abgrabungen zulässig:

Bereich 1:

- Aufschüttungen und Abgrabungen für Garagen und deren Zufahrten,
- Aufschüttungen für den Stellplatz und dessen Zufahrt,
- Aufschüttungen für Hauszugänge,
- im rückwärtigen Grundstücksbereich Aufschüttungen bzw. Abgrabungen für Terrassen und Wintergärten.

Bereich 2:

- Aufschüttungen im Vorgartenbereich entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche,
- Aufschüttungen bzw. Abgrabungen für Garagen mit ihren Zufahrten,
- im rückwärtigen Grundstücksbereich Abgrabungen für Terrassen und Wintergärten.

Bereich 3:

- Aufschüttungen im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Aufschüttungen,
- im rückwärtigen Grundstücksbereich Aufschüttungen für Terrassen und Wintergärten.

Siehe ergänzend Ziffer 3.3 der örtlichen Bauvorschriften.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Zwerchgiebel, Dacheinschnitte sowie Dachaufbauten, die nicht der solaren Energiegewinnung dienen, sind unzulässig.

Bei Satteldächern sind zur Dacheindeckung Ziegel zu verwenden; Farbgebung rot, braun oder anthrazit.

Die Dächer der Garagen und der Carports sind mit einem Flachdach auszubilden (zur extensiven Dachbegrünung siehe Ziffer 6.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Bei aneinandergrenzenden Garagen bzw. Carports in den Bereichen 2 und 3 sind die Flachdächer durchlaufend anzuordnen.

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 m².

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, Einfriedigungen

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie (Bereich 2 und 3) bzw. der erschließenden Straßenverkehrsfläche (Bereich 1) liegen.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten, Hauseingängen, Abfallbehälterstandplätze sowie der festgesetzten Flächen für Carports und Stellplätze als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Breite des Hauszugangs darf maximal 1,5 m betragen. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

Bei der Befestigung von Zufahrten und der festgesetzten Stellplatzflächen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Rasenfugenpflaster). Dies gilt auch für Terrassen ab einer Fläche von 12 m².

3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Im Übrigen sind Einfriedigungen nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis 1,80 m Höhe zulässig. In die Hecken kann ein Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer Höhe von bis zu 1,20 m eingezogen werden.

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Aufschüttungen/Abgrabungen zulässig:

Bereich 1:

- Aufschüttungen und Abgrabungen für Garagen und deren Zufahrten bis 0,5 m über bzw. unter Straßenniveau,
- Aufschüttungen für den Stellplatz und dessen Zufahrt bis auf Oberkante Straßenniveau,
- Aufschüttungen für Hauszugänge bis auf Oberkante Straßenniveau,
- im rückwärtigen Grundstücksbereich Aufschüttungen bzw. Abgrabungen für Terrassen und Wintergärten bis auf das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens.

Bereich 2:

- Der Vorgartenbereich ist entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche bis auf Oberkante Straßenniveau aufzufüllen.
- Aufschüttungen bzw. Abgrabungen für Garagen mit ihren Zufahrten sind bis auf Oberkante Straßenniveau zulässig,
- im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Abgrabungen für Terrassen und Wintergärten bis auf das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens zulässig.

Bereich 3:

- Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Aufschüttungen ist bis auf Oberkante Straßenniveau aufzufüllen,
- im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Aufschüttungen für Terrassen und Wintergärten bis auf das Niveau des Untergeschossrohfußbodens zulässig.

3.4 Bereithalteplatz für Abfallbehälter, Abfallbehälterstandplätze

Der gemeinsame Bereithalteplatz für Abfallbehälter ist mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

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.

6. Niederschlagswasser

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

III. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 502 „Junge Halden“ vom 25.07.1972 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 20.10.2009
Fassung vom 20.08.2012
Stadtplanungsamt

Heiner Baron