

Bebauungsplan „Karl-Weysser- Straße, Karlsburgstraße, Pfinztal- straße, Badener Straße“, Karlsruhe - Durlach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
4.	Zulässigkeit Straßenbebauung Karl-Weysser-Straße 9.....	4
5.	Stellplätze, Tiefgaragen	4
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung.....	4
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.1	Dächer	5
1.2	Fassaden	5
2.	Werbeanlagen und Automaten	5
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	6
3.1	Vorgärten	6
3.2	Abfallbehälterstandplätze	6
3.3	Tiefgaragen	6
4.	Außenantennen	6
5.	Niederspannungsfreileitungen	6
III.	Sonstige Festsetzungen	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 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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Angabe der jeweils zulässigen Wandhöhe, teilweise auch der Firsthöhe und der Anzahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt. Dabei gilt als Wandhöhe das Maß von der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs bis zum Schnittpunkt der Außen-

wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Mansarddächern gilt als Wandhöhe das Maß von der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs bis zum Mansardknick. Im WA 2 ist das Mansarddach so auszuführen, dass dessen Firsthöhe die Firsthöhe eines an gleicher Stelle zulässigerweise möglichen Satteldaches nicht überschreitet. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Ferner wird im WA 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 festgesetzt. Im WA 2 werden aus städtebaulichen Gründen eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,75 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,5 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude auf der Grundstücksgrenze zu erstellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung enthaltenen Baulinien und Baugrenzen definiert.

4. Zulässigkeit Straßenbebauung Karl-Weysser-Straße 9

Die Bebauung des Grundstückes Karl-Weysser-Straße 9 entsprechend der in der Planzeichnung ausgewiesenen Baubereiche ist unzulässig solange das auf dem Grundstück stehende Kulturdenkmal entsprechend den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu erhalten ist.

5. Stellplätze, Tiefgaragen

Stellplätze sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Siehe hierzu auch Ziffer II.3.3 der örtlichen Bauvorschriften.

6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Zum Schutz von Bäumen ist durch Planeintrag im Bebauungsplan die Erhaltung festgesetzt. Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Die straßenbegleitenden Gebäude sind mit traufständigen, symmetrischen Sattel-, Walm oder Mansarddächern - je nach Festlegung im Plan - auszuführen. Die Neigung beträgt, außer bei Mansarddächern, 40°-50°. Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Pultdächer (Dachneigung maximal 50°) zulässig - ausnahmsweise können Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zugelassen werden.

Dachgauben sind nur zulässig als Satteldach-, Walm- oder Schleppegauben mit einer maximalen Stirnfläche von 2,5 m² und einer maximalen Stirnhöhe von 1,6 m. Sie müssen mindestens jeweils eine Gaubenbreite Abstand voneinander haben und vom Ortgang mindestens 1,5 m entfernt sein.

Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nicht zulässig, außer in den vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Dachflächen der Gebäude Karl-Weysser-Straße 1-13. Auf derselben Dachfläche können nur entweder Einschnitte (sofern zulässig) oder Gauben angeordnet werden. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachebene zulässig.

1.2 Fassaden

Die Fassaden sind als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil und regelmäßiger Gliederung über sämtliche Geschosse zu gestalten.

2. Werbeanlagen und Automaten

Für im Sinne des § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfreie Werbeanlagen ist ein Kenntnisgabeverfahren durchzuführen.

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. 0,40 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 50 % der Gebäudebreite und pro Werbeanlage die Länge von 3,00 m nicht überschreiten. Gebäudeübergreifende Werbeanlagen sind unzulässig. Zu Gebäudekanten ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind unzulässig.

Anlagen, die zum Anschlag oder zum Aushängen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig. Ebenso ausgeschlossen sind Anlagen, die für den elektronischen Anschlag oder Aushang bestimmt sind.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen den parallel zur Badener Straße verlaufenden Grundstücksgrenze und der Baulinie liegen. Für das Grundstück Badener Straße 6 gilt außerdem auch ein 5 m tiefer Grundstücksstreifen entlang der parallel zur Karl-Weysser-Straße verlaufenden Grundstücksgrenze als Vorgarten.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell-, Parkierungs- oder Lagerflächen ist nicht zulässig. Es ist je Grundstück nur eine Zu- bzw. Ausfahrt zulässig, deren maximal Breite höchstens jedoch 3,5 m beträgt. Zusätzlich ist ein maximal 1,5 m breiter Hauszugang zulässig.

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

3.2 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.

3.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen können hergestellt werden, wenn diese mit mindestens 0,6 m Erde überdeckt werden, die Fläche als Vegetationsfläche angelegt wird und keine oberirdischen Stellplätze auf demselben Grundstück angeordnet werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die zu erhaltenden Bäume nicht gefährdet werden. Siehe hierzu auch Ziffer 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne

- Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, in Kraft getreten am 22.05.1985,
- Nr. 410 „Hengstplatz“, in Kraft getreten am 28.08.1905,
- Nr. 421 „Pfinztalstr. von Pforzheimer Str. bis Hengstplatz“, in Kraft getreten am 13.02.1901,

werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 11.11.2011
Fassung vom 19.06.2012
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler