

Bebauungsplan „An der Klam / Illwig“, Karlsruhe - Stupferich

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO	3
1.2	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO	3
2.	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen.....	4
3.	Nebenanlagen	4
4.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	4
5.1	Maßnahmen	4
5.2	Liste zu pflanzender Gehölze auf den Ausgleichsflächen	5
5.3	Zuordnung	6
6.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (s. a. II.3.3)	6
7.	Passiver Schallschutz.....	6
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
1.1	Doppelhäuser und Hausgruppen	8
1.2	Wandhöhe	8
1.3	Dachgestaltung.....	8
2.	Werbeanlagen und Automaten	8
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	9
3.1	Vorgärten	9
3.2	Einfriedigungen.....	9
3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen	9
3.4	Abfallbehälterstandplätze	10
4.	Außenantennen, Satellitenantennen.....	10
5.	Niederspannungsfreileitungen	10

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

1.1 Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

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

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt auf: Abfallbehälterstandplätze (vgl. Ziffer II.3.4), Kinderspieleinrichtungen und unüberdachte Pergolen; außerdem Wintergärten und Terrassen mit je einer Tiefe von maximal 3 m – gemessen ab hinterer Baugrenze. Ausnahme bilden die Bereiche 2, 4, 4a, 6, 6 a und 6 b. Hier sind Wintergärten nur an der straßenzugewandten Seite zulässig.

Gartenhütten bis insgesamt maximal 12 m³ je Baugrundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem in der Planzeichnung festgelegten Baubereich, der zulässigen Größe der Grundflächen und der Wandhöhe (s. a. II.1.2).

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Höhe des natürlichen Geländes, gemessen am jeweiligen Bezugspunkt (s. a. II.1.2), und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Sofern in der Planzeichnung keine Bezugspunkte festgelegt wurden, ist die Höhe der Gehweghinterkante maßgebend.

5. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

5.1 Maßnahmen

Festgesetzt werden Vermeidungs- (V), Ausgleichs-(A) und Gestaltungs-(G) Maßnahmen.

Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1: Die nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg geschützten Heckenbiotope sind zu erhalten.

V2: Der Gehölzbestand an der Karlsbader Straße ist zu erhalten.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (VA)

VA1: Die von der Planung nicht betroffene Wiesenfläche im Nordosten des Gebietes ist zu erhalten und in ihrer Entwicklung hin zu einer artenreichen, standorttypischen Wiese zu fördern, die Entwicklungspflege beträgt wegen der bereits vorhanden, artenärmeren Wiese 10 Jahre.

Ausgleichsmaßnahmen (A)

A1: Der versiegelte Feldweg am Ostrand des Gebietes ist zu entsiegeln und zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen zu rekultivieren. Anschließend ist eine standorttypische, artenreiche Wiese anzulegen und mit Gruppen standorttypischer Gehölze zu bepflanzen (Arten siehe Ziffer 5.2). Die Entwicklungspflege beträgt 30 Jahre.

A2: Die Ackerfläche südlich des nördlichen Heckenbiotops ist zur Aufwertung und Ergänzung des Biotops und als notwendige Abstandsfläche zur Wohnbebauung in einen standorttypischen, artenreichen Wiesensaum umzuwandeln. Aufgrund der langjährigen Ackernutzung ist der Samenvorrat im Boden verarmt, so dass die Entwicklungspflege 20 Jahre beträgt.

A3: Es ist eine Hecke aus standorttypischen Sträuchern und Eichen zu pflanzen (Arten siehe Ziffer 5.2). Die Entwicklungspflege beträgt 30 Jahre.

A4: Es ist eine standorttypische, artenreiche Wiese anzulegen und mit Gruppen standorttypischer Gehölze zu bepflanzen (Arten siehe Ziffer 5.2). Die Entwicklungspflege beträgt 30 Jahre.

A5: Es ist eine standorttypische, artenreiche Wiese anzulegen und mit pflegearmen Obsthochstämmen, Wildobst oder Nussbäumen zu bepflanzen (Arten siehe Ziffer 5.2). Die Entwicklungspflege beträgt 30 Jahre.

A6: Die vorhandene Wiese ist mit pflegearmen Obsthochstämmen, Wildobst oder Nussbäumen zu bepflanzen (Arten siehe Ziffer 5.2). Die Entwicklungspflege beträgt 30 Jahre.

Die Entwicklungspflege für 30 Jahre bei den Ausgleichsmaßnahmen A1, A3, A4, A5 und A6 liegt darin begründet, dass die Gehölze erst nach mehreren Jahrzehnten ihre volle ökologische Leistungsfähigkeit erreichen.

Die Entwicklungspflege für 20 Jahre bei den außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos (siehe Ziffer I.5.3) liegt darin begründet, dass der Sandrasen voraussichtlich nach 20 Jahren Pflege die Wertigkeit erreicht haben wird, die bei der Eingriffs- /Ausgleichsbetrachtung zugrunde gelegt wurde.

Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen (AG)

AG1: Die Gehölzpflanzung ist mit standorttypischen Arten (Arten siehe Ziffer 5.2) zu ergänzen.

AG2: Die Straßen sind mit standorttypischen Laubbäumen zu bepflanzen.

5.2 Liste zu pflanzender Gehölze auf den Ausgleichsflächen

Obstbäume A5, A6:

Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Dr. Oldenburg.

landschaftstypische Gehölze autochthoner Herkunft:

- **Bäume A4:** Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche) (auch

für A3), *Quercus robur* (Stieleiche) (auch für A3), *Sorbus domestica* (Speierling),

- Sträucher A3, A4, AG1: *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Euonymus europaeus*, (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe).

5.3 Zuordnung

Dem Eingriff auf den Baugrundstücken werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet: A5 und A6.

Dem Eingriff durch die öffentliche Erschließung werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet: VA1, A1, A2, A3, A4, AG1, AG2.

Zugeordnet der öffentlichen Erschließung werden ferner folgende außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos:

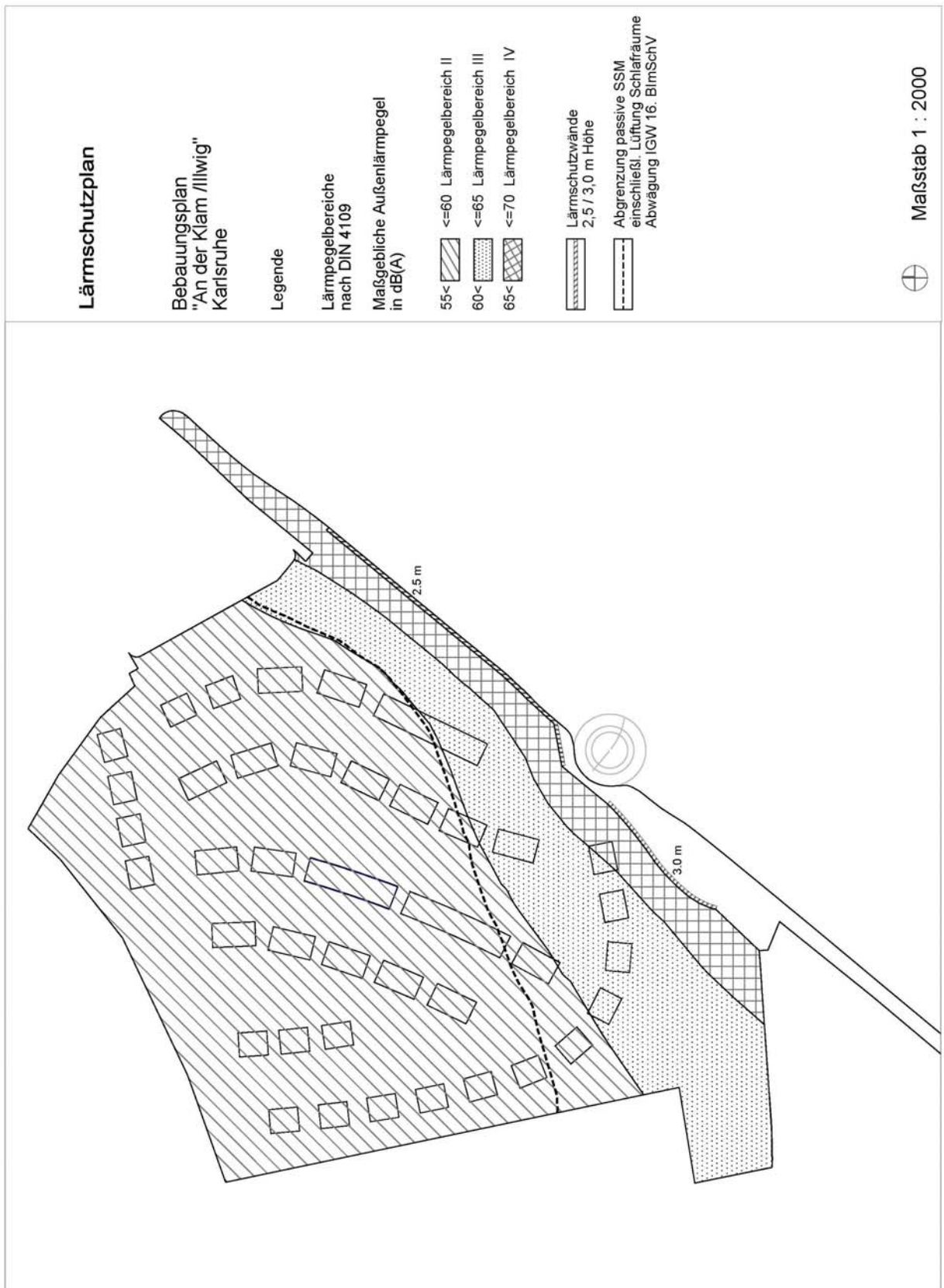
- Entwicklung eines Sandrasens aus einer Ackerfläche (4698 m²) im Stadtteilpark Jägerhausseen, Karlsruhe-Waldstadt als schutzgutübergreifender Ausgleich für Eingriffe in den Boden. Die Entwicklungspflege beträgt 20 Jahre.
- Entwicklung eines Sandrasens aus einer Ackerfläche (573 m²) im Stadtteilpark Jägerhausseen, Karlsruhe-Waldstadt als Ausgleich für Eingriffe durch den Bau der Lärmschutzwand. Die Entwicklungspflege beträgt 20 Jahre.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (s. a. II.3.3)

Auf den Baugrundstücken außerhalb der Baubereiche sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur für die Anlage von Hauszugängen, Garagenzufahrten, Terrassen und Wintergärten zulässig.

7. Passiver Schallschutz

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die sich gemäß der Anlage „Lärmschutzplan“ (Seite 7) im dem Teil des Plangebietes befinden, der zwischen der Karlsbader Straße und der „Strichlinie“ liegt (Lärmpegelbereiche IV, III sowie teilweise Lärmpegelbereich II nach DIN 4109) sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen oder es ist anderweitig sicherzustellen, dass der Luftaustausch durch ein entsprechendes Lüftungskonzept auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.



II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und innerhalb von Hausgruppen sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig (Satteldach, Dachneigung 28°). Diese sind aufeinander abzustimmen.

1.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante, gemessen am jeweiligen Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Abweichend von Satz 1 gelten als unterer Bezugspunkt im Bereich 1 die in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkte. Die Wandhöhe der Einzelhäuser in den Bereichen 2 und 5 wird in der Gebäudemitte gemessen. Maßgebend für Doppelhäuser ist der Bezugspunkt in Höhe der Grenze zwischen den Gebäudehälften, bei den Hausgruppen und Reihenhäusern in Höhe des eines gemittelten Bezugspunktes, der gleiche Höhenentwicklungen bei den einzelnen Häusern ermöglicht.

1.3 Dachgestaltung

Zwerggiebel, Dacheinschnitte sowie Dachaufbauten, die nicht der Solarenergieversorgung dienen, sind unzulässig.

Bei Satteldächern sind zur Dacheindeckung rötlich-braune Ziegel zu verwenden.

Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern sind gegenüber der jeweiligen Erschließung durchlaufende Dachflächen zu errichten.

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. 0,3 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 Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie liegen. Verlaufen die nach Satz 1 maßgeblichen Baulinien nicht über die gesamte Straßenfront eines Grundstückes, sind die Vorgärten in entsprechender Tiefe bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auszudehnen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen nach Ziffer 1.3 als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

Es ist je Grundstück nur eine Zu- bzw. Ausfahrt zulässig, deren maximal Breite der Garagen-, Carport- bzw. Stellplatzbreite entspricht, höchstens jedoch 5 m beträgt. Zusätzlich ist ein maximal 1,5 m breiter Hauszugang zulässig.

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

3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als geschnittene Liguster- oder Hainbuchenhecken bis 1,8 m Höhe, im Vorgarten bis 1,2 m Höhe zulässig. Zur freien Landschaft oder zu angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächen können auch freiwachsende Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen gepflanzt werden (zum Beispiel: Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhut, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Gewöhnlicher Schneeball).

In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,2 m eingezogen werden.

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Bereiche 2, 4, 4 a, 6, 6 a und 6 b:

Im Bereich der Garagenzufahrten und Hauszugänge sind Aufschüttungen auf Oberkante Straßenniveau zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Abgrabungen auf das Niveau des Kellerbodens (Oberkante Rohfußboden, siehe verbindliche Regelschnitte) zulässig.

Bereiche 1, 3 und 5:

Im Bereich der Garagenzufahrten und Hauszugänge sind Abgrabungen auf Oberkante Straßenniveau zulässig. Aufschüttungen im rückwärtigen Bereich für Terrassen und Wintergärten sind auf das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens zulässig (siehe verbindliche Regelschnitte).

3.4 Abfallbehälterstandplätze

Die Abfallbehälterstandplätze, die nicht im Gebäude untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

4. Außenantennen, Satellitenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Karlsruhe, 05.04.2011
Fassung vom 22.02.2012
Stadtplanungsamt

Heiner Baron