

**Bebauungsplan „Baublock
Mitteltor-, Alte Friedrich-,
Teutschneureuter und
Pfarrer-Graebener-Straße“
Karlsruhe – Neureut**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.2	Nebenanlagen	3
1.1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	4
1.1.4	Grünflächen	4
1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
1.3.1	Abweichende Bauweise.....	4
1.3.2	Offene Bauweise	4
1.4	Pflanzgebote und Baumerhalt.....	5
1.5	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	5
1.6	Befestigung von Grundstücksflächen	5
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Dächer.....	6
1.2	Fassaden.....	6
2.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	6
2.1	Gartenzone.....	6
2.2	Vorgärten.....	6
2.3	Einfriedigungen.....	6
2.4	Abfallbehälterstandplätze	7
2.5	Stellplätze	7
3.	Werbeanlagen und Automaten	7
4.	Außenantennen	7
5.	Niederspannungsfreileitungen	7
6.	Niederschlagswasser.....	7
III.	Sonstige Festsetzungen	8
	Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....	9

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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. November 2009, (GBl. S. 615)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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 gewerbliche Betriebe

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Baugrundstücken **sind ist** je Grundstück nur eine Pergola, Gartenlaube oder Geschirrhütte mit einer maximalen Kubatur von 10 m³ als Nebenanlagen **n** zulässig. Mit Terrassen dürfen die Baugrenzen nicht überschritten werden.

1.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Baubereiche und innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür gekennzeichneten Bereiche anzulegen. Dabei müssen Garagen eine Vorfläche von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

1.1.4 Grünflächen

Die Fläche des bisherigen Nordfriedhofes wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt.

In den Innenbereichen werden private Grünflächen als Gartenzonen zeichnerisch festgesetzt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baulinien, Baugrenzen und die Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Mit Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 BauNVO darf abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche um höchstens 40 m² überschritten werden. Die maximale Grundfläche wird ermittelt aus der GRZ von 0,4 und der jeweiligen Baugrundstücksfläche.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein- bis zwei Vollgeschosse festgesetzt. Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es gelten die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zwischen der hinteren Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze liegen (Gartenzone), sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen insgesamt ausgeschlossen, siehe hierzu Ziffer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften.

1.3.1 Abweichende Bauweise

Entlang der Alte Friedrichstraße, zwischen Gebäude Nr. 76 und 90 sind die Gebäude nur an der nordöstlichen Grundstücksgrenze und unter Einhaltung eines Grenzabstandes zur südwestlichen Grenze von mindestens 5,00 m zu errichten.

1.3.2 Offene Bauweise

In den anderen Bereichen gilt die offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 25 m.

1.4 Pflanzgebote und Baumerhalt

Bei der Auswahl der Standorte für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten sind die nach der städtischen Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen vom 8. Oktober 1996) geschützten Bäume zu berücksichtigen.

Die mit zeichnerischem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter Bäume zu ersetzen. In den als Gartenzonen zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen gelten die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen vom 08.10.1996) uneingeschränkt. Die Baumschutzsatzung ist außerdem zu berücksichtigen bei der Auswahl geeigneter Standorte für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baubereiche sind unzulässig, mit Ausnahme von notwendigen Anpassungen an das Niveau der Gehweghinterkante der erschließenden Straße.

1.6 Befestigung von Grundstücksflächen

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

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Dächer

Dächer sind nur als Satteldächer auszubilden. Dachneigung und Firstrichtung sind entsprechend den Einträgen in der Planzeichnung auszuführen.

Dacheinschnitte, Zwerchgiebel bzw. Querhäuser sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur unter Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Die Höhe der Gauben darf max. 1,25 m betragen, hierbei gilt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gaubenfront bis Oberkante Dachhaut Gaube.
- Der seitliche Abstand der Gauben vom Giebel muss mindestens 2,00 m betragen.
- Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2,00 m betragen.
- Die Summe aller Einzelgaubenbreiten darf innerhalb der Dachfläche nur die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes einnehmen. Auf einer Dachfläche sind die Gaubenbreiten einheitlich zu gestalten.
- Die Vorderseite der Gaube muss mindestens 0,50 m hinter die Fassadenebene zurückversetzt sein.

1.2 Fassaden

Die Gebäude müssen mit einem Sockel ausgeführt werden. Die Sockelhöhe muss zwischen 0,30 m und 1,00 m liegen.

2. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.1 Gartenzone

Die Gartenzone (siehe Planzeichnung) ist gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

2.2 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf der gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen. 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 I.1.1.2 als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Dabei sind Mauern in Material und Farbe an die Gebäude anzupassen. Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

2.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Hecken einzugrün.

2.5 Stellplätze

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3. 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 Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). 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.

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

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 482 „Neureut Nord“, in Kraft getreten am 23.03.1950, wird in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

Karlsruhe, 22.02.2011
Fassung vom 25.10.2011
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß

§ 2 Abs. 1 BauGB am 06.05.1987

Billigung durch den Gemeinderat

und Auslegungsbeschluss

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,

§ 74 Abs. 7 LBO am

Öffentliche Auslegung gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vombis

Satzungsbeschluss gemäß

§ 10 Abs. 1 BauGB und

§ 74 Abs. 7 LBO am

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausfertigt.

Karlsruhe,

Heinz Fenrich

Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4

BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der

Bekanntmachung am

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten

(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,

§ 74 Abs. 7 LBO) ab