

# **Bebauungsplan „Ob den Gärten“, Karlsruhe - Palmbach**

**Verbindliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO.....	3
1.2	Flächen für Stellplätze Carports, Garagen (s.a. 2.1.4).....	3
1.3	Nebenanlagen .....	3
1.4	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.5	Bepflanzung, Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	4
1.5.1	Maßnahmen M 1 auf Fläche M 1 .....	4
1.5.2	Maßnahmen M 2 auf Fläche M 2 .....	4
1.5.3	Maßnahme M 3 auf Fläche M 3 und entlang der Waldbronner Straße, östlich und westlich des Kreisels .....	4
1.5.4	Maßnahmen M 4 auf Fläche M 4 .....	4
1.5.5	Maßnahmen M 5 auf Fläche M 5 .....	4
1.5.6	Maßnahme M 6.....	5
1.5.7	Maßnahme M 7:.....	5
1.5.8	Zuordnung .....	5
1.5.9	Baumpflanzungen auf Baugrundstücken .....	5
1.6	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (s. a. 2.3.3) .....	5
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>6</b>
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	6
2.1.1	Doppelhäuser und Hausgruppen .....	6
2.1.2	Wandhöhe .....	6
2.1.3	Dächer .....	6
2.1.4	Garagen (s.a. 1.2).....	6
2.2	Werbeanlagen und Automaten .....	6
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	7
2.3.1	Vorgärten .....	7
2.3.2	Einfriedigungen.....	7
2.3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen .....	7
2.3.4	Abfallbehälterstandplätze .....	7
2.4	Außenantennen, Satellitenempfangsanlage .....	8
2.5	Niederspannungsfreileitungen .....	8
<b>3.</b>	<b>Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....</b>	<b>9</b>

## **Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) 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 19.12.2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO**

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

#### **1.2 Flächen für Stellplätze Carports, Garagen (s.a. 2.1.4)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze dürfen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Ausnahme: Im direkten Anschluss an die Carports im Vorgartenbereich kann ein weiterer Stellplatz zugelassen werden.

#### **1.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt auf: Kinderspieleinrichtungen, Abfallbehälterstandplätze und unüberdachte Pergolen; außerdem Wintergärten und Terrassen mit je einer Tiefe von maximal 3 m. Im Vorgartenbereich sind Wintergärten und Terrassen nur im Bereich  $\mathfrak{R}$  möglich.

Geschirr- und Gerätehütten bis max. 12 m<sup>3</sup> sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich oder im Vorgartenbereich in Verlängerung der Carports zulässig.

#### **1.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil festgelegten Grundflächenzahlen und den Wandhöhen. (s. a. 2.1.2)

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Höhe der Gehweghinterkante, gemessen am jeweiligen Bezugspunkt (s. 2.1.2) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand.

#### **1.5 Bepflanzung, Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Festgesetzt werden Vermeidungs- (V) Ausgleichs- (A) und Grünordnungs- (G) Maßnahmen. Für alle Maßnahmen mit Gehölzpflanzungen beträgt die Dauer der Entwicklungspflege 30 Jahre, weil die Gehölze erst nach dieser Zeit annähernd ihre volle ökologische Leistungsfähigkeit erreicht haben.

##### **1.5.1 Maßnahmen M 1 auf Fläche M 1**

Die vorhandene Wiesenböschung ist mit ihrem Gehölzbestand zu erhalten (V), Die bisherige Pferdekoppel ist durch Aufgabe der Beweidung und Schnitt (A, G) in Wiese umzuwandeln. Der Obstbaumbestand ist durch Nachpflanzungen (A, G) aus der Liste in den Hinweisen zu ergänzen.

##### **1.5.2 Maßnahmen M 2 auf Fläche M 2**

Die vorhandene Streuobstwiese ist zu erhalten (V). Der Obstbaumbestand ist zu ergänzen durch Nachpflanzungen (A, G) aus der Liste in den Hinweisen.

Die Weihnachtsbaumkultur ist unter Verwendung der in den Hinweisen genannten Apfelsorten und Heublumenansaat mit Schnittgut der vorhandenen Streuobstwiese in Streuobstwiese umzuwandeln (A, G).

##### **1.5.3 Maßnahme M 3 auf Fläche M 3 und entlang der Waldbronner Straße, östlich und westlich des Kreisels**

Es ist ein Wiesenstreifen mit Wildobst und Obstbäumen anzulegen (A, G) mit Arten aus der Liste in den Hinweisen. Die Wiesenansaat erfolgt durch Heublumen vom Flurstück Nr. 81878, östlich des Plangebietes gelegen.

##### **1.5.4 Maßnahmen M 4 auf Fläche M 4**

Das Regenrückhaltebecken ist als artenreiche Glatthaferwiese mit landschaftstypischen Gehölzen am Rand auszubilden (A, G). Einsaat mit autochthonem Saatgut, Bepflanzung mit Gehölzarten aus der Liste in den Hinweisen.

##### **1.5.5 Maßnahmen M 5 auf Fläche M 5**

Der Spielplatz ist mit landschaftstypischen Gehölzen aus der Liste in den Hinweisen zu bepflanzen (A, G).

### **1.5.6 Maßnahme M 6**

An den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baumstandorten entlang der Straßen sind außerhalb der Flächen M1 – M5 Straßenbäumen zu pflanzen (A, G) aus der Liste in den Hinweisen.

### **1.5.7 Maßnahme M 7:**

Der beim Straßenbau anfallende Oberboden ist auf erosionsgeschädigten Ackerflächen in der Umgebung zur Bodenverbesserung aufzutragen. Der Einbau hat so zu erfolgen, dass sich aufgetragener und anstehender Boden in Bodenart und Bodentyp gleichen. (A)

### **1.5.8 Zuordnung**

Dem Eingriff auf den Baugrundstücken werden folgende Ausgleichsmaßnahmen insgesamt zugeordnet:

- die Aufwertung der Hausgärten gegenüber der Ackernutzung und
- zwei Drittel der Maßnahme M 4

Dem öffentlichen Eingriff – Versiegelung durch Straßenbau – werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- M 1 – M 3,
- ein Drittel der Maßnahme M 4,
- M 5 – M 7 und
- 400 m<sup>2</sup> der auf der Ökokontofläche im Bebauungsplan 716 „An der Ochsenstraße“ bereits durchgeführten Umwandlung von Acker in Wiese mit Feldgehölzen.

### **1.5.9 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken**

An den im zeichnerischen Teil entlang der Straßen festgesetzten Baumstandorten im Bereich ← Wildbirnen oder Wildäpfel (*Pyrus pyraster*, *Malus communis*) zu pflanzen, im Bereich ↑ *Pyrus calleryana* ‚Chanticleer‘.

### **1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (s. a. 2.3.3)**

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

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1.1 Doppelhäuser und Hausgruppen**

Bei Doppelhäusern und innerhalb von Hausgruppen sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig. Diese sind aufeinander abzustimmen.

#### **2.1.2 Wandhöhe**

Die Wandhöhe bei Einzelhäusern wird in der Gebäudemitte gemessen. Bei Doppelhäusern ist die Wandhöhe zwischen den Gebäudehälften (Grundstücksgrenze) zu messen. Die Lage der Bezugspunkte für die jeweilige Wandhöhe der Hausgruppen bzw. Reihenhäuser wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und ist so zu wählen, dass für die gesamte Hauszeile eine einheitliche, durchgehende Wandhöhe möglich ist.

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

#### **2.1.3 Dächer**

In den Bereichen 3, 4, 5 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: Flachdächer und zur Straße geneigte Pultdächer bis 12° Dachneigung und traufständige Satteldächer mit mittigem Dachfirst bis 22° Dachneigung.

Für alle Bereiche gilt:

- Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten, die nicht der Solarenergieversorgung dienen, sind unzulässig.
- Die Dächer der Carports und Garagen sind als begrünte Flachdächer auszuführen.
- Bei Satteldächern sind zur Dacheindeckung rote bis braune Ziegel zu verwenden.

#### **2.1.4 Garagen (s.a. 1.2)**

Im Bereich ← entlang der Waldbronner Straße und im Bereich ↓ sind Garagen nur innerhalb der jeweiligen nördlichen Grundstückshälfte im Abstand von mindestens 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Im Bereich ← östlich des Kreisels sind Garagen nur innerhalb der jeweiligen östlichen Grundstückshälfte im Abstand von mindestens 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

## **2.2 Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

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 m<sup>2</sup>.

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.

## **2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

### **2.3.1 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf 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 1.3 als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Es sind je Grundstück nur Zu- bzw. Ausfahrten zulässig, deren maximale Breite der jeweiligen Garagen-, Carport- bzw. Stellplatzbreite entspricht. Zusätzlich ist ein maximal 1,50 m breiter Hauszugang zulässig.

Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

### **2.3.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur als Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen bis 1,80 m Höhe zulässig (zum Beispiel: Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhut, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball). In die Hecken kann ein bis zu 1 m hoher Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun eingezogen werden.

### **2.3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen**

Im Bereich der Garagenzufahrten und Hauszugänge sind Aufschüttungen / Abgrabungen auf Oberkante Straßenniveau zulässig. Für Terrassen und Wintergärten sind Aufschüttungen / Abgrabungen auf das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens zulässig.

### **2.3.4 Abfallbehälterstandplätze**

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

**2.4 Außenantennen, Satellitenempfangsanlage**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenempfangsanlage zulässig

**2.5 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Karlsruhe, 14. Juni 2005  
Fassung vom 11.01.2006  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

### 3. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß  
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 02.03.2000

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

vom .....bis .....

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 ausgefertigt.

Karlsruhe, .....

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4  
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der  
Bekanntmachung

am .....

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,  
§ 74 Abs. 7 LBO)

ab .....