

Bebauungsplan „Nördlich der Zeppelinstraße, Am Albgrün“ Karlsruhe - Grünwinkel

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Baugebiete	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Stellplätze und Tiefgaragen	3
1.3	Nebenanlagen	4
1.4	Befestigung von Grundstücksflächen	4
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
3.1	Bauweise	4
3.2	Überschreiten und Unterschreiten von Baulinien und Baugrenzen	4
4.	Begrünungen, Pflanzgebote und Pflanzeerhaltung	5
4.1	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
4.2	Dachbegrünung.....	5
5.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	5
6.	Leistungsrechte	5
7.	Passiver Schallschutz.....	5
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	7
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
1.1	Dächer	7
1.2	Fassaden.....	7
2.	Werbeanlagen und Automaten	7
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	8
3.1	Vorgärten.....	8
3.2	Einfriedigungen.....	8
3.3	Abfallbehälterstandplätze	8
3.4	Stellplätze	8
3.5	Tiefgaragenzufahrten, Feuerwehrwege	8
4.	Außenantennen	8
5.	Niederspannungsfreileitungen	8
6.	Niederschlagswasser.....	9
III.	Sonstige Festsetzungen	10
	Verfahrensvermerke / Ausfertigung	11

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. Baugebiete

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauGB (WA 1- 4)

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Fläche für den Gemeinbedarf

Zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für die Feuerwehr.

1.2 Stellplätze und Tiefgaragen

Es sind nur Stellplätze und Tiefgaragen auf den im zeichnerischen Teil hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Dächer der Tiefgaragen sind gemäß Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften zu begrünen.

1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Pergolen, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Geschirrhütten, Abfallbehälterstandplätze, überdachte Fahrradabstellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den hierfür gekennzeichneten Stellen zulässig. Sie sind gemäß Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften zu begrünen.

Terrassen sind nur nach folgender Maßgabe zulässig: maximal 3,00 m Tiefe ab der Außenwandkante des jeweiligen Gebäudes, bis zu einer Größe von maximal 15 m² und auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge.

1.4 Befestigung von Grundstücksflächen

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baulinien, Baugrenzen und die Wandhöhe festgesetzt.

Dabei gilt als Wandhöhe das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs (Erschließungsstraße, Wohnweg) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Baurechtlich erforderliche Geländer und Brüstungen sind auf die festgesetzte Wandhöhe nicht anzurechnen. Sie dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

Im WA 2 und WA 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 nur mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen und ihre Zufahrten), zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

Es gilt die offene und die geschlossene Bauweise gemäß den zeichnerischen Festsetzungen.

3.2 Überschreiten und Unterschreiten von Baulinien und Baugrenzen

Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen maximal auf der Hälfte der Gebäudelänge ausschließlich mit Balkonen bis auf eine Tiefe von 0,60 m überschritten werden. Überschreitungen der Baulinie sind nicht zulässig.

4. Begrünungen, Pflanzgebote und Pflanzehaltung

4.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den im Bebauungsplan im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Innerhalb einer Baumreihe und Baumgruppe muss die Baumart einheitlich sein. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung, Platzgestaltung) als Ausnahme zugelassen werden.

Alle Bäume sind in Baumscheiben / Vegetationsflächen von mindestens 6 m² Größe zu pflanzen.

Die den Gebäuden zugeordneten, privaten Grünflächen sind mit Ausnahme von Kinderspielplätzen und den zulässigen Terrassen als Vegetationsfläche anzulegen und zu mindestens 1/4 mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Tiefgaragen sind entsprechend Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften zu begrünen.

Die im Bebauungsplan mit „Baumerhalt“ dargestellten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Dies gilt auch für die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher.

Für alle Flächen gilt: Sie sind als Grünflächen / Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig mit Ausnahme der zulässigen Terrassen, siehe Ziffer 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

4.2 Dachbegrünung

Alle Dächer, sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau dafür beträgt 10 cm über der Dränschicht. Zur Einsaat ist eine Gras-/Kräutermischung zu verwenden.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zum Angleichen des Grundstücks an das Straßenniveau und innerhalb der Baubereiche zulässig. Der Innenraum des Plangebietes zwischen der Zeppelinstraße und Auf den Eiswiesen darf nicht höher als 115,40 m üNN liegen und muss barrierefrei zugänglich sein. Dabei sind die notwendigen Erdaufbauhöhen für die Begrünung der Tiefgaragen zu beachten. Auf Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

6. Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher baulichen Nutzung und Nutzung als Lagerfläche frei zu halten.

7. Passiver Schallschutz

Die unmittelbar an der Durmersheimer Straße und der Zeppelinstraße befindlichen Gebäude sind Tagesbelastungen bis 70 dB(A) ausgesetzt. Für Außen-

bauteile dieser Wohngebäude ist ausreichender Schallschutz nach DIN 4109 durch passive Maßnahmen sicherzustellen. Für Wohnräume ist hier ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB erforderlich (Lärmpegelbereich IV, DIN 4109).

Im Gesamtgebiet ist durch Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen oder durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern für zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) nachzuweisen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Hinsichtlich der Dachform und Dachbegrünung gelten die Festsetzungen (zeichnerische und textliche) des Bebauungsplanes.

Notwendige technische Aufbauten (z. B. Solaranlagen, Technikanlage für den Aufzug) sind auf den Dächern im Abstand von mindestens 2,00 m ab der Außenwandkante zulässig. Sonstige Aufbauten sind unzulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind so zu konzipieren und auszuführen, dass die Dachbegrünung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Gründächer von Tiefgaragen:

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind alle Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für notwendige Erschließungszwecke verwendet werden, mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Mindestens 1/4 dieser Flächen ist mit Bäumen und Sträuchern, die restlichen mit Rasen, Stauden und Bodendeckern zu begrünen.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht sind folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker 50 cm
- für Sträucher und kleinkronige Bäume 70 cm

Hinzu kommt die notwendige Aufbauhöhe für die Dränschicht. Bei Verwendung von Dachbegrünungssystemen reduzieren sich die Aufbauhöhen.

Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß Ziffer 4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu versehen.

1.2 Fassaden

Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig. Fassaden mit grellen Farben sind unzulässig. Der Putzfarbton muss einen Hellbezugswert zwischen 50% und 100% haben. Helle Pastelltöne sind zu vergrauen oder mit Komplementärfarben zu brechen.

Balkone sind auf maximal der Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig bis zu einer Tiefe von max. 0,60 m ab der Baugrenze. Siehe auch Ziffer 3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Baugrundstück für Gemeinbedarf 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 Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als standortgerechte Hecken aus laubabwerfenden Gehölzen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig mit Ausnahme des Bereiches für den Kindergarten. Dort sind Einfriedigungen mit einem Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, der mit einer Hecke in gleicher Höhe einzugrünen ist.

3.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen. Sie sind mit Hecken oder Rankpflanzen zu begrünen. Siehe auch Ziffer 1.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

3.4 Stellplätze

Die oberirdisch festgesetzten Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag herzustellen.

3.5 Tiefgaragenzufahrten, Feuerwehrwege

Tiefgaragenzufahrten sind nur an den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Stellen zulässig.

Feuerwehrwege sind mit Schotterrasen oder mit sonstigen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

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).

Der Bereich der Versickerungsmulden muss frei sein von antropogenen Auffüllungen. Diese sind vor Anlage der Versickerungsmulden auszutauschen.

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)

Die Bebauungspläne Nr. 172 „Durmersheimer, Appenmühl- und Blohnstraße“, in Kraft getreten am 29.08.1927, Nr. 365 „Am Westbahnhof Teil I“, in Kraft getreten am 29.05.1970 und Nr. 756 „Durmersheimer Straße südlich des Friedhofs“, in Kraft getreten am 25.06.2004 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 20.05.2010
Fassung vom 07.07.2011
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß

§ 2 Abs. 1 BauGB

am 21.01.2010

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 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.....