

# **Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord, Änderung Cluster 4 und 5“, Karlsruhe–Neureut**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1	Baugebiete .....	3
1.2	Stellplätze und Garagen .....	3
1.3	Nebenanlagen .....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.	Abweichende Bauweise (Baubereich 4) .....	4
4.	Begrünungen / Pflanzgebote und Pflanzeerhaltung .....	4
5.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	4
6.	Leistungsrechte .....	5
7.	Passiver Schallschutz.....	5
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>5</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	5
1.1	Höhe Oberkante Fußboden .....	5
1.2	Dächer .....	5
1.3	Fassaden von Gebäuden, Garagen und Carports .....	5
1.4	Stellplätze / Nebenanlagen .....	6
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	6
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	6
3.1	Vorgärten .....	6
3.2	Einfriedigungen.....	6
4.	Außenantennen .....	6
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	7
6.	Niederschlagswasser.....	7
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>

## **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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) 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**

##### **1.1 Baugebiete**

###### **Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO**

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### **1.2 Stellplätze und Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (integriert in die Erdgeschosse der Wohnhäuser) zulässig.

Stellplätze und Carports sind nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **1.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie z. B. Geräte-, Abstell-, Gartenhütten, Müllbehälterstandorte, Fahrradabstellplätze, Pergolen etc. sind außerhalb der Baubereiche nur an den hierfür gekennzeichneten Stellen zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante der Erschließungsstraße, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

## **3. Abweichende Bauweise (Baubereich 4)**

Die Gebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand zu errichten.

Auf Erdgeschosebene können die Gebäude hinter der Baulinie zurückbleiben.

## **4. Begrünungen/Pflanzgebote und Pflanzehaltung**

### **4.1 Bäume**

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume (s. Hinweise Ziff. 8) zu pflanzen und zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung, Platzgestaltung) als Ausnahme zugelassen werden.

Pro Grundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumpflanzgebote sind hierauf anzurechnen.

Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen.

Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### **4.2 Dachbegrünung**

Alle Dächer, auch die von Carports, sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau beträgt 10 cm. Zur Einsaat ist eine Gras-/Kräutermischung zu verwenden.

## **5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zum Angleich des Grundstücks an das Straßenniveau zulässig.

## 6. Leitungsrechte

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

## 7. Passiver Schallschutz

Die Festsetzungen des beiliegenden Lärmschutzplanes (Anlage) sind einzuhalten.

# II. Örtliche Bauvorschriften

## 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### 1.1 Höhe Oberkante Fußboden

Die Oberkante Fußboden (Fertigausbau) ist auf maximal 0,35 m über Höhe der Hinterkante Erschließungsstraße festgesetzt. Die Höhen werden im Bereich des Gebäudeeingangs gemessen.

### 1.2 Dächer

Der Dachüberstand bei Pultdächern darf im Bereich Ortgang maximal 30 cm, im Bereich Traufe/First maximal 60 cm betragen.

Carports sind mit Flachdach und umlaufender Attika, Dachüberstand max. 0,20 m, herzustellen.

Attikaabdeckungen, First-, Ortgang-, Traufbleche, Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech, naturfarben oder grau herzustellen.

### 1.3 Fassaden von Gebäuden, Garagen und Carports

#### **Materialien:**

Zulässig sind Putzfassaden ggf. ergänzt mit Holz/Faserzement-/HPL-Platten.

Nicht zulässig sind Metallfassaden und Fassaden aus Glas oder anderen reflektierenden Materialien. (Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.)

#### **Farben:**

Grelle Farbtöne sind unzulässig. Der Hellbezugswert muss zwischen 50 % und 100 % liegen. Helle Pastelltöne sind zu vergrauen oder mit Komplementärfarben zu brechen.

## 1.4 Stellplätze/Nebenanlagen

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag herzustellen.

Carports und andere Nebenanlagen (z. B. Abstellräume, Müllbehälterstandorte, Pergolen) sind in Dachform, Material und Farbe auf die Hauptgebäude, Carports und Garagen, an die sie sich anschließen abzustimmen.

Nicht umbaute Abfallbehälterstandorte sind mit einer Hecke einzugrünen.

## 2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und bis zu einer Fläche von maximal 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

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

## 3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

### 3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze liegen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig. Die Vorgärten sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die in den Vorgärten vorgesehenen Hauseingänge, Zufahrten, notwendigen Stellplätze und Carports, sowie die anderen zulässigen Nebenanlagen (z. B. Abstellräume, Müllbehälterstandorte) sind davon ausgenommen.

### 3.2 Einfriedigungen

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten ist zur Abgrenzung der Wohngebiete zu den jeweils öffentlichen Grünflächen eine Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Die Hecke ist auf 1,80 m Höhe über Gelände und zum öffentlichen Grünzug hin in einer durchgängigen Flucht einheitlich zu schneiden und zu unterhalten.

Ansonsten sind Einfriedigungen nur als Hecken mit einer Höhe bis 1,50 m zulässig. In diese darf ein Maschendraht- oder Stahlgitterzaun bis maximal 1,20 m Höhe eingezogen werden

Auf den im Plan mit einem Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind keinerlei Einfriedigungen 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 Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserundurchlässig auszuführen.

## III. Sonstige Festsetzungen

### (Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 764 „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld-Nord“, in Kraft getreten am 26.05.2006, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 06.07.2010  
Fassung vom 20.12.2010  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler