

# **Bebauungsplan "Festplatz Daxlanden", Karlsruhe - Daxlanden**

**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	Sondergebiet "Seniorenwohnen", § 11 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB.....	3
2.	Stellplätze und Garagen .....	3
3.	Nebenanlagen .....	3
4.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.	Bauweise .....	4
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung.....	4
7.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	4
8.	Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden .....	4
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>5</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	5
1.1	Dächer .....	5
1.2	Fassaden.....	5
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	5
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	5
3.1	Vorgärten.....	5
3.2	Einfriedigungen.....	5
3.3	Abfallbehälterstandplätze .....	6
4.	Außenantennen .....	6
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	6

## **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 am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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 10.11.2009 (GBl. S. 615).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Sondergebiet "Seniorenwohnen", § 11 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB**

Das Sondergebiet dient dem Wohnen und der Pflege von älteren Menschen sowie der Unterbringung ergänzender Nutzungen.

Zulässig sind

- Wohnungen,
- Einrichtungen zur Betreuung und Pflege,
- Gemeinbedarfsnutzungen (Begegnungszentrum, Seniorentreff u.a.),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, soweit diese der Hauptnutzung zu- und untergeordnet sind.

#### **2. Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen und innerhalb des Baubereiches zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

#### **3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Pergolen, Terrassenüberdachungen, Gartenlauben, Geschirrhütten, Abfallbehälter,

überdachte Fahrradabstellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den hierfür gekennzeichneten Stellen zulässig.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung**

Es gelten die in der Planzeichnung festgelegte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhen.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Gehweghinterkante (Verlängerung des Waidweges) bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Baurechtlich erforderliche Geländer und Brüstungen sind auf die festgesetzte Wandhöhe nicht anzurechnen.

#### **5. Bauweise**

Es gilt die abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

#### **6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

An den im Plan ausgewiesenen Baumstandorten am Waidweg sind in Ergänzung der vorhandenen Reihe Platanen zu pflanzen und zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden. Zusätzlich sind sechs mittelkronige einheimische Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ergänzen.

Die vorhandenen, mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Alle Dächer sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mind. 10 cm betragen. Zur Einsaat ist eine Gras-/ Kräutermischung zu verwenden.

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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

#### **8. Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden**

Im Bereich der vorhandenen Altablagerungen (siehe gekennzeichnete Fläche in der Planzeichnung) sind Unterkellerungen, Tiefgaragen unzulässig.

Es sind Pfahlgründungen vorzunehmen. Der entnommene Bodenaushub - auch aufgrund von Anpflanzungen - ist fachgerecht zu entsorgen.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer

Dächer sind als Flachdächer auszuführen. Siehe auch Ziffer 6 der “Planungsrechtlichen Festsetzungen” (Dachbegrünung).

#### 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. Großflächige Fenster sowie Anlagen zur Gewinnung von Energie sind hiervon ausgenommen.

### 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 maximal 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 und Anlagen, die zum Anschlagen 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 zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze liegen.

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

#### 3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m (in die Hecken kann ein Zaun mit einer Höhe von 1,20 m eingezogen werden) zulässig.

### **3.3 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze, die nicht in Gebäuden untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen (Siehe auch Ziffer 3 der "Planungsrechtlichen Festsetzungen").

### **4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

### **5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **III. Sonstige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan "Waidweg – 2. Änderung" (Nr. 553) vom 16.11.1979 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 24.06.2009  
Fassung vom 30.06.2010  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler