

Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord, Änderung Cluster 2“, Karlsruhe – Neureut

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Baugebiete	3
1.2	Stellplätze und Garagen	3
1.3	Nebenanlagen	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.	Begrünungen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	4
4.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	4
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.1	Hausgruppen	5
1.3	Dächer	5
1.4	Einheitliche Gestaltung	5
2.	Werbeanlagen und Automaten	5
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	6
3.1	Vorgärten	6
3.2	Einfriedigungen.....	6
4.	Außenantennen	6
5.	Niederspannungsfreileitungen	6
6.	Niederschlagswasser.....	6
III.	Sonstige Festsetzungen	7

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 Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

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

Private Stellplätze, sowie Carports sind nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

1.3 Nebenanlagen

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

Auf dem Grundstück für Geschosswohnungsbau südwestlich des Quartiersplatzes ist darüber hinaus im Vorgartenbereich ein Gemeinschafts-Müllabstellplatz für diese Bauzeile anzulegen.

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. Begrünungen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung

3.1 Bäume

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind einheimische, mindestens mittelkronige Laubbäume (s. Hinweise) zu pflanzen und zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung, Platzgestaltung) als Ausnahme zugelassen werden. Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

Pro Grundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumpflanzgebote sind hierauf anzurechnen.

3.2 Dachbegrünung

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

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

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

5. Leitungsrechte

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

6. Passiver Schallschutz

Für Bereich 1 gilt: Das Verbot von offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen an den Westfassaden und Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen an Nord- und Westfassaden (Lärmpegelbereich 4).

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Hausgruppen

Soweit innerhalb dieser Festsetzungen der Begriff „Hausgruppe“ verwendet wird, ist darunter eine Reihe von Gebäuden zu verstehen, die ohne Unterbrechung an der jeweiligen Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind.

1.2 Höhe OKF

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

1.3 Dächer

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Blei, Zink) sind unzulässig.

1.4 Einheitliche Gestaltung

Werden bauliche Anlagen neu errichtet oder geändert, so ist dies nur zulässig, wenn innerhalb der jeweiligen Hausgruppe eine Einheitlichkeit bezüglich Material, Farbe und Gliederung der Fassaden gewahrt bleibt. Bei der Farbgebung kann hiervon abgewichen werden, wenn die Farben aufeinander abgestimmt sind und ein gemeinsames Farbkonzept erstellt wird.

1.5 Stellplätze / Nebenanlagen

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag herzustellen.

Die notwendigen Carports und anderen Nebenanlagen (z.B. Abstellräume, Müllbehälterstandorte, Pergolen) sind innerhalb der jeweiligen Hausgruppe bezüglich ihrer Anordnung und Gestaltung einheitlich auszuführen. Sie sind sowohl untereinander in Höhe, Dachform, Material und Farbe abzustimmen, als auch auf die Hauptgebäude, an die sie sich anschließen.

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 m² 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 Vorgärten sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig. 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

Einfriedigungen sind nur als Hecken mit einer Höhe bis 1,80 m, im Vorgartenbereich bis 1,20 m zulässig. In diese darf ein Maschendraht- oder Stahlgitterzaun bis maximal 1,20 m, im Vorgartenbereich bis 1,00 m Höhe eingezogen werden

Auf den im Plan mit einem Pflanzgebot für extensives Grün gekennzeichneten Flächen sind keinerlei Einfriedigungen zulässig.

Für die im Norden, Osten oder Süden an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücke sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze keine Einfriedigungen zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nach 5,0 m ab rückseitiger Hauswand gemessen nur noch Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, in die ein Maschendrahtzaun mit maximal 1,00 m Höhe eingezogen werden kann. Zum Sichtschutz von der öffentlichen Grünfläche aus können einzelne Strauchgruppen gepflanzt werden.

Die im Plan eingetragene Stützmauer ist als Trockenmauer anzulegen und zu unterhalten.

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. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen. 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 Leitungen sind so zu verlegen, dass ein freier Auslauf in die Versickerungsmulden gewährleistet ist.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig 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, 18.08.2009
Fassung, vom 25.02.2010
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler