

Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich A“, Karlsruhe – Durlach

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Allgemeine Festsetzungen	3
1.	Geltungsbereich.....	3
2.	Bestehende Bebauungspläne.....	3
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.	Mindestgrundstücksgrößen	4
2.	Abstandsflächen	4
3.	Stellung der Gebäude.....	4
4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	4
5.	Nebenanlagen	4
6.	Garagen, Carports und Stellplätze.....	5
7.	Aufschüttungen und Abgrabungen	5
8.	Pflanzgebote und Baumerhaltung.....	5
III.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
2.	Werbeanlagen und Automaten	6
3.	Unbebaute Flächen	6
3.1	Vorgärten	6
3.2	Abfallbehälterstandplätze	6
4.	Außenantennen	7
5.	Niederspannungsfreileitungen	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 Gesetz vom 10. November 2009 (GBl. S. 615).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. **Allgemeine Festsetzungen** Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

1. **Geltungsbereich**

Der in der Planzeichnung als Bereich ② gekennzeichnete Teil des Plangebiets - Baugrundstück für Gemeinbedarf/ Jugenderziehung und Erwachsenenbildung - ist von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ausgenommen.

2. **Bestehende Bebauungspläne**

Soweit dieser Bebauungsplan in den Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne eingreift, gelten die übrigen, damit nicht im Widerspruch stehenden Festsetzungen dieser Bebauungspläne weiter.

Dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

Bpl. Nr.	Titel	Rechtskraft
393	Hanggebiet Durlach zwischen Rittnert- und Reichardtstraße, Abschnitt Guggelensberg	29.06.1973
473	Hanggebiet Durlach – Abschnitt Guggelensberg a) Im unteren alten Berg b) Rittnertstraße 75 bis 89	27.02.1976

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Mindestgrundstücksgrößen** Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Die zulässige Größe der einzelnen Grundstücke ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Ausnahmen hiervon sind zulässig für kleinere Grundstücke, die bereits bei Aufstellung dieses Bebauungsplans bestanden.

2. **Abstandsflächen** Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Abweichend von den in der Landesbauordnung geforderten Maßen beträgt die Mindestdiefe der Abstandsflächen 4 m bei Eingeschossigkeit und 5 m bei Zweigeschossigkeit. Dies gilt auch bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück. Dabei haben die Gebäude gegenseitig einen doppelten Abstand gegenüber Satz 1 einzuhalten.

Diese Vorschrift gilt nicht im Bereich ① (s. Planzeichnung) des Bebauungsplans.

3. **Stellung der Gebäude**

Gebäude mit zwei Vollgeschossen müssen mit einer Hauptseite an die vordere straßenseitige Baugrenze, soweit vorhanden, angeschlossen werden. Wo weder eine Bauflucht noch eine Baugrenze festgelegt ist, sind die Gebäude parallel zur Straße anzuordnen. Sie sind parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu stellen. Soweit dies aus faktischen Gründen (z. B. Topographie) nicht möglich ist, können hier Ausnahmen zugelassen werden.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Pro 500 m² Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig für kleinere Grundstücke, die bereits bei Aufstellung dieses Bebauungsplans bestanden. Für sie sind ebenfalls je Grundstück 2 Wohneinheiten zulässig.

Diese Vorschrift gilt nicht im Bereich ① (s. Planzeichnung) des Bebauungsplans.

5. **Nebenanlagen** Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern in den weiterhin gültigen Bebauungsplänen Baubereiche ausgewiesen sind. Ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen, Abfallbehälterstandplätze und nicht überdachte Pergolen und Terrassen.

Je angefangene 1000 m² Grundstücksgröße ist eine Gerätehütte mit maximal 15 m³ zulässig.

6. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind mit nur einer Zufahrt und nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Bereiche und innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern in den weiterhin gültigen Bebauungsplänen entsprechende Baubereiche ausgewiesen sind.

Die Garagenvorplätze sind straßeneben anzulegen. Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt 5 m.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Geländeoberfläche darf in ihrer Topografie nicht wesentlich verändert werden.

Ausnahmen:

- Für Garagenzufahrten und Hauszugänge zur Anpassung an das Straßenniveau.
- Für Terrassen bis zu 30 m² je Gebäude durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens.

8. Pflanzgebote und Baumerhaltung

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende neue Pflanzungen zu ersetzen. Bei der Auswahl der Standorte für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten sind die nach der städtischen Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen vom 8. Oktober 1996) geschützten Bäume zu berücksichtigen.

III. Örtliche Bauvorschriften

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Dächer Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sowie Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten für die Solarenergieversorgung.

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach auszuführen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind ab 40 m² je Grundstück extensiv zu begrünen.

2. **Werbeanlagen und Automaten** Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

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 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** Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

- 3.1 **Vorgärten** Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

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. Sofern keine Baubereiche ausgewiesen sind, beträgt die Tiefe der Vorgartenfläche von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gemessen, mindestens 5 m.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

3.2 Abfallbehälterstandplätze Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

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

4. Außenantennen Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Karlsruhe, 30.01.2007
Fassung vom 29.01.2010
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler