

**Bebauungsplan „Kirchfeldstraße,  
Abschnitt zwischen Teutschneureu-  
ter Straße und Friedhofsstraße“  
Karlsruhe - Neureut**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch .....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1	Baugebiete.....	3
1.1.2	Nebenanlagen .....	3
1.1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.3.1	Abweichende Bauweise, Abstandsflächen .....	4
1.4	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	4
1.5	Befestigung von Grundstücksflächen .....	4
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung .....</b>	<b>5</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	5
1.1	Wandhöhe .....	5
1.2	Dächer .....	5
1.3	Fassaden.....	5
2.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	5
2.1	Gartenzone.....	5
2.2	Einfriedigungen.....	5
2.3	Abfallbehälterstandplätze.....	5
3.	Werbeanlagen und Automaten .....	6
4.	Außenantennen .....	6
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	6
6.	Niederschlagswasser.....	6
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>

## **Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (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 14.12.2004 (GBl. S. 895).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch**

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

##### **1.1 Baugebiete**

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende gewerbliche Betriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

###### **1.1.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

###### **1.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Baubereiche anzulegen. Dabei müssen Garagen eine Vorfläche von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

Stellplätze, Carports und Garagen sind so anzuordnen, dass die Einfahrten die Anordnung der öffentlichen Stellplätze in der Straße berücksichtigen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Höhe der Gehweghinterkante der Kirchfeldstraße und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximale Wandhöhe beträgt 4,00 m und wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen beträgt pro Grundstück 180 m<sup>2</sup>, bei einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup>. Mit Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 BauNVO darf abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche um höchstens 60 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Bautiefe ab der Gehweghinterkante wird auf maximal 26,00 m festgesetzt.

## **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es gelten die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zwischen der hinteren Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze liegen (Gartenzone), sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen insgesamt ausgeschlossen, siehe hierzu Ziffer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften.

### **1.3.1 Abweichende Bauweise, Abstandsflächen**

Es gilt die abweichende Bauweise mit folgenden Maßgaben:

- Die Gebäude sind nur an der südwestlichen Grundstücksgrenze und unter Einhaltung eines Grenzabstandes zur nordöstlichen Grenze von mindestens 5,00 m zu errichten. Dabei dürfen die Gebäude, bezogen auf die Breite des Grundstücks, eine Länge von jeweils 8,60 m nicht überschreiten.

Beim Grundstück Flurstücknummer 974 kann hinsichtlich des Grenzabstandes gemäß Satz 2 abgewichen werden, soweit rechtlich sichergestellt ist, dass auf den benachbarten Grundstücken Flurstücknummer 949, 950 und 951 mit Gebäuden eine Mindestabstandsfläche von 2,50 m eingehalten wird.

## **1.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baubereiche sind unzulässig.

## **1.5 Befestigung von Grundstücksflächen**

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

## **II. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **1.1 Wandhöhe**

Bei den Gebäuden darf eine Wandhöhe von maximal 4,00 m entsprechend Ziffer 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht überschritten werden.

#### **1.2 Dächer**

Dächer sind nur als Satteldächer giebelständig zur Kirchefldstraße auszubilden. Die Dachneigung muss zwischen 45°-50° Grad betragen.

Dacheinschnitte, Zwerchgiebel bzw. Querhäuser sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nur unter Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Die Höhe der Gauben darf max. 1,25 m betragen, hierbei gilt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gaubenfront bis Oberkante Dachhaut Gaube.
- Der seitliche Abstand der Gauben vom Giebel muss mindestens 2,00 m betragen.
- Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2,00 m betragen.
- Die Summe aller Einzelgaubenbreiten darf innerhalb der Dachfläche nur die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes einnehmen. Auf einer Dachfläche sind die Gaubenbreiten einheitlich zu gestalten.
- Die Vorderseite der Gaube muss mindestens 0,50 m hinter die Fassadenebene zurückversetzt sein.

#### **1.3 Fassaden**

Die Gebäude müssen mit einem Sockel ausgeführt werden. Die Sockelhöhe muss zwischen 0,30 m und 1,00 m liegen.

### **2. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

#### **2.1 Gartenzone**

Die Gartenzone (siehe Planzeichnung) ist gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

#### **2.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Dabei sind Mauern in Material und Farbe an die Gebäude anzupassen. Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.

#### **2.3 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Hecken einzugrün.

### **3. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, im Erdgeschoss, und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 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 sind nur am Gebäude zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

### **4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder eine 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 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.

## **III. Sonstige Festsetzungen**

### **(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

Der Bebauungsplan Nr. 482 „Neureut Nord“, in Kraft getreten am 23.03.1950, wird in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

Karlsruhe, 15.01.2009  
Fassung vom 15.10.2009

Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler