

**Bebauungsplan "Moltkestraße,
Stabelstraße, Nördliche
Hildapromenade, Seldeneckstraße,
Felix-Mottl-Straße,
Nibelungenstraße, Isoldestraße und
Stösserstraße", Karlsruhe-
Weststadt/Mühlburg**

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	3
1.1	Bauweise	3
1.2	Baubereiche	3
1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	4
1.4	Nebenanlagen	4
1.5	Befestigung von Grundstücksflächen	4
2.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
3.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
4.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	5
5.	Passiver Schallschutz	5
II.	Örtliche Bauvorschriften	5
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.1	Gebäudehöhe	5
1.2	Dächer	5
1.3	Fassaden	6
2.	Werbeanlagen und Automaten	6
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	6
3.1	Vorgärten	6
3.2	Einfriedigungen	7
4.	Abfallbehälterstandplätze	7
5.	Außenantennen, Satellitenschüsseln	7
6.	Niederspannungsfreileitungen	7
7.	Niederschlagswasser	7
III.	Sonstige Festsetzungen	8

Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (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

1. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1.1 Bauweise

Bereiche 1, 2 und 5:

Es gilt die abweichende Bauweise: offen mit einer Längenbeschränkung von 25 m.

Bereich 3:

Es gilt die abweichende Bauweise: offen ohne Längenbeschränkung.

Bereich 4:

Es gilt die geschlossene Bauweise.

Bereich 6:

Es gilt die abweichende Bauweise, offen nur mit Einzelhäusern und einer Längenbeschränkung von 13 m.

1.2 Baubereiche

Bereiche 1, 3, 5 und 6:

Die Bebauungstiefe - gemessen von der vorderen Baulinie - beträgt maximal 12 m.

Bereiche 2 und 4:

Die Bebauungstiefe - gemessen von der vorderen Baulinie - beträgt maximal 15 m.

Überschreitungen der in den Bereichen 1 bis 6 festgesetzten Bebauungstiefe sind, soweit sie nicht in Anwendung von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden können, nur zulässig zur Errichtung eines eingeschossigen Anbaus in den Bereichen 1, 3, 5 und 6 bzw. eines zweigeschossigen Anbaus in den Bereichen 2 und 4 oder eines Wintergartens bis zu einer maximalen Tiefe von 4 m. Dabei darf sich der Anbau oder Wintergarten höchstens über die Hälfte der Gebäudelänge ausdehnen.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind zulässig innerhalb eines Abstandes von 12 m gemessen ab vorderer Baulinie in den Bereichen 1, 3, 5 und 6 sowie von 15 m gemessen ab vorderer Baulinie im Bereich 2.

Ausnahmsweise können sie auch im rückwärtigen Grundstücksbereich zugelassen werden, sofern mit dem hinteren Abschluss der baulichen Anlage ein Abstand zur vorderen Baulinie von 20 m nicht überschritten wird.

Im Vorgartenbereich sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälterstandplätze (siehe auch Ziffer 4 der "Örtlichen Bauvorschriften").

Gartenhütten, Pergolen und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Ziffer 3.2 der "Planungsrechtlichen Festsetzungen") nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

Gartenhütten und überdachte Pergolen sind nur bis zu einer Größe von insgesamt maximal 20 m³ je Baugrundstück zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.

1.5 Befestigung von Grundstücksflächen

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

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Tiefgaragen sind mit einer Erdandeckung von mindestens 70 cm zu überdecken und zu begrünen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird in den Bereichen 1 und 6 auf maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude, im Bereich 2 auf maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb des Baubereiches sind unzulässig. Lichtschächte sind im Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von maximal 1 m vor der Hauswand zulässig.

5. Passiver Schallschutz

Bei der Neuerrichtung oder baulichen Erweiterung von Wohngebäuden an der Blücherstraße und an der Moltkestraße müssen Außenbauteile gegenüber der Blücherstraße und der Moltkestraße ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB aufweisen (DIN 4109). Durch Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen ist für lärmzugewandte, zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) eine kontrollierte Be- und Entlüftung sicherzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude richtet sich nach der im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) festgelegten Wandhöhe und Dachformen/-neigungen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen straßenseitigen Gebäudemitte gemessen, bei Doppelhäusern in der Gebäudemitte, bei Hausgruppen in der Gebäudemitte des Mittelhauses.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

1.2 Dächer

Satteldächer sind traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten.

Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Querhäuser sind unzulässig.

Gaupen sind nur als Einzelgaupen zulässig, folgendes ist einzuhalten:

- Das obere Drittel des Daches muss ungestört durchlaufen.
- Die Gaupe muss vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut um mindestens 0,5 m zurückversetzt sein.
- Gaupen müssen zur Außenseite der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten, zur Gebäudetrennwand (bei gereihten Häusern) mindestens 1,25 m.
- Zwischen den Einzelgaupen ist ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten.
- Die Summe aller Einzelgaupenbreiten darf die Hälfte der Gebäudelänge pro Gebäudeeinheit nicht überschreiten.

- Einzelgaupen dürfen eine maximale Durchschnittshöhe von 1,7 m und eine maximale Durchschnittsbreite von 2 m nicht überschreiten.

Aufbauten für Aufzugüberfahrten sind nur auf der rückwärtigen Dachfläche zulässig.

Rückwärtige Anbauten entsprechend Ziffer 1.2 der "Planungsrechtlichen Vorschriften" sind mit Flachdach auszuführen.

Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch flache und flachgeneigte Dächer zulässig.

1.3 Fassaden

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen.

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.

Es ist ein Sockel von mindestens 30 cm Höhe auszubilden.

Aufgrund der Regelungen der Landesbauordnung zulässige vor- bzw. zurückspringende Bauteile sind nur bis zur Unterkante der Dachtraufe zulässig.

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 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, Einfriedigungen

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf der gesamten Grundstücksbreite zwischen den Baulinien und der Straßenbegrenzungslinie liegen. Verlaufen die nach Satz 1 maßgeblichen Baulinien nicht über die gesamte Straßenfront eines Grundstückes, sind die Vorgärten in

entsprechender Tiefe bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auszuweiten.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen nach Ziffer 1.4 der "Planungsrechtlichen Festsetzungen" als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- und Lagerflächen ist unzulässig.

3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen zum Straßenraum:

Einfriedigungen sind nur zulässig als Zaun mit vertikalen Stäben zur Straßenseite bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m. Innerhalb dieser Höhe kann noch zusätzlich noch eine Mauer bis maximal 0,30 m Höhe errichtet werden.

Geschlossene und überwiegend geschlossene Einfriedigungen (z.B. als Mauern oder Holzzäune) über die gesamte Höhe sind unzulässig.

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücken:

Einfriedigungen sind nur zulässig

- als Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m (in die Hecken kann ein Zaun mit einer Höhe von 1,50 m eingezogen werden) oder
- als Zaun bis zu einer Höhe von 1,50 m.

4. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze, die nicht in Gebäuden untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen. Siehe auch Ziffer 1.4 Satz 2 der "Planungsrechtlichen Festsetzungen".

5. Außenantennen, Satellitenschüsseln

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. 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

Die Bebauungspläne

- "Südliche Hildapromenade, Moltkestraße, Mozartstraße, Kaiserallee, Kochstraße" (Nr. 7) vom 26.02.1912,
- "Moltkestraße zwischen Kußmaul- und Hardtstraße" (Nr. 22) vom 12.06.1914,
- "Hardt-, Kärcher-, Stösserstraße" (Nr. 166) vom 13.07.1926,
- "Rheingoldstraße" vom 08.09.1934 (Nr. 209),
- "Stösser-, Hardt-, Seldeneck-, Gunther-, Moltkestraße" vom 27.12.1937 (Nr. 220),
- "Blücherstraße zwischen Kaiserallee und Moltkestraße" (Nr. 357) vom 11.07.1969.

werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden .

Karlsruhe, 27.02.2009
Fassung 09.11.2009
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler