

Bebauungsplan "Eichenweg", Karlsruhe - Grünwinkel

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB	3
1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	3
1.3	Nebenanlagen	4
2.	Passiver Schallschutz.....	4
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	4
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	4
1.1	Dächer	4
1.2	Wandhöhe, Firsthöhe	4
1.3.	Werbeanlagen und Automaten	5
2.	Unbebaute Flächen	5
2.1	Vorgärten	5
2.2	Abfallbehälterstandplätze	5
3.	Seitlicher Grenzabstand	5
4.	Außenantennen	6
5.	Niederschlagswasser.....	6
III.	Sonstige Festsetzungen	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 14.12.2004 (GBl. S. 895).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB

Zulässig sind

- Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich insgesamt ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Abfallbehälter (vgl. Ziffer 2.2 der "Örtlichen Bauvorschriften").

Gartenhütten und überdachte Pergolen sind nur bis zu einer Größe von insgesamt maximal 20 m³ je Baugrundstück zulässig.

2. Passiver Schallschutz

Außenbauteile von Wohngebäuden müssen ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB aufweisen (DIN 4109). Durch Einbau schallgedämmter 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 Dächer

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.

Gaupen sind nur als Einzelgaupen zulässig, folgendes ist einzuhalten:

- Das obere Drittel des Daches muß ungestört durchlaufen.
- Unterhalb der Gaupe muß die Dachhaut mindestens 50 cm durchlaufen.
- Gaupen müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
- 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.

1.2 Wandhöhe, Firsthöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante des Eichenweges bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante des Eichenweges bis zur oberen Schnittkante der beiden Dachflächen.

1.3. 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 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.

2. Unbebaute Flächen

2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen den Grundstücksgrenzen entlang des Eichenweges und der Akazienstraße und den jeweiligen Baulinien 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 auszudehnen.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen nach Ziffer 1.3 der "Planungsrechtlichen Festsetzungen" als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- und Lagerflächen ist unzulässig.

Bei der Befestigung von Garagenzufahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Dies gilt auch für Terrassen ab einer Fläche von 12 m².

2.2 Abfallbehälterstandplätze

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

3. Seitlicher Grenzabstand

Es ist abweichend von § 5 Abs. 7 Landesbauordnung ein Mindestabstand von 3 m gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. 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.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 196, in Kraft getreten am 01.02.1933 sowie der Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung", in Kraft getreten am 22.02.1985, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 12.12.2008
Fassung vom 23.03.2009

Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler