

**Bebauungsplan  
„Nördlich des Kanalweges-West -  
Änderung“,  
Karlsruhe – Nordstadt**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO .....	3
1.2	Allgemeines Wohngebiet, Gemeinschaftshaus (WA n), § 4 BauNVO .....	3
1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	4
1.4	Nebenanlagen .....	4
2.	Baumpflanzungen, Pflanzgebot für Hecken.....	4
3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	4
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>5</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	5
1.1	Wandhöhe .....	5
1.2	Dächer, .....	5
1.3	Stellplätze und Carports .....	5
1.4	Nebenanlagen .....	5
1.5	Einheitliche Gestaltung .....	5
1.5.1	Staffelgeschosse .....	6
1.5.2	Nebenanlagen .....	6
1.5.3	Carports.....	6
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	6
3.1	Einfriedigungen.....	6
3.2	Abfallbehälterstandplätze.....	6
4.	Außenantennen .....	7
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	7
6.	Niederschlagswasser.....	7
<b>III.</b>	<b>Definitionen .....</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Hausgruppen.....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Einheitlichkeit .....</b>	<b>7</b>

## **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 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 19.12.2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO**

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Der Versorgung des Gebiets dienende 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 Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

##### **1.2 Allgemeines Wohngebiet, Gemeinschaftshaus (WA n), § 4 BauNVO**

Innerhalb des als solchen ausgewiesenen Baubereichs ist ein Gebäude als Nebenanlage zu den Grundstücken Vermontring 4 - 32 zur gemeinschaftlichen Nutzung zulässig. Dauerhaftes Wohnen ist in dieser Nebenanlage ausgeschlossen.

Außerdem ist entlang dem Vermontring auf der mit N bezeichneten Fläche eine weitere Nebenanlage bis zu einer Höhe von 3,15 m zulässig.

Ziffer 1.4 (Nebenanlagen) ist auf diese Nebenanlagen nicht anzuwenden.

### **1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Carports sind ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil hierfür jeweils gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **1.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen dürfen ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil gesondert ausgewiesenen Bereichen und innerhalb der Baubereiche errichtet werden.

Nebenanlagen als Gebäude sind bis zu einer Größe von max. 10 m<sup>3</sup> vor dem Haus und max. 10 m<sup>3</sup> hinter dem Haus oder alternativ max. 20 m<sup>3</sup> hinter dem Haus pro Hauseinheit zulässig.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen als Gebäude auch vor dem Haus bis zu 20 m<sup>3</sup> zulässig, sofern solche nachweislich bis zum Erlass der Veränderungssperre am 13.04.2006 innerhalb der Baugruppen oder durch die Volkswohnung so entwickelt wurden. Satz 1 gilt nicht für unmittelbar an das Hauptgebäude anschließende Terrassen. Diese können überdacht werden, sofern dies für die gesamte jeweilige Hausgruppe, Gruppe der Einzelhäuser (Würfelhäuser) oder Gruppe der Doppelhäuser einheitlich geschieht und dürfen die Baugrenze maximal um 3 m überschreiten.

Standorte für Abfallbehälter auf dem privaten Grundstück sind so zu wählen, dass der Abtransport nicht über die Versickerungstreifen erfolgt.

## **2. Baumpflanzungen, Pflanzgebot für Hecken**

Auf mehr als 300 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein mindestens mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bei kleineren Grundstücken ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume werden darauf angerechnet.

Diese Pflanzungen sowie die im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen sind Baumscheiben in einer Größe von mindesten 6 m<sup>2</sup> anzulegen.

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Pflanzgeboten für Hecken sind geschnittene Hainbuchen-Hecken zu pflanzen und bis zu einer Höhe von 1,80 m zu entwickeln.

## **3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,50 m Tiefe außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Vorgartenbereich nur zur Anpassung an die Nachbargrundstücke und die Verkehrsfläche zulässig. Dabei darf nicht in den Wurzelbereich des geschützten Baumbestandes eingegriffen werden.

Lichtschächte sind im Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von max. 1 m vor der Hauswand zulässig.

Die Vorgartenzonen der Gebäude westlich des Schlossstrahls sind um 0,5 m anzuheben. Hierdurch soll eine einheitliche Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Flächen entstehen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **1.1 Wandhöhe**

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhen sind im Einzelnen in der Planzeichnung festgelegt.

Staffelgeschosse, welche die nach Satz 2 festgesetzte Wandhöhe überschreiten dürfen, sind bis zu einer Höhe ihrer oberen Wandabschlüsse bzw. Unterkante Dachhaut von 3 m zulässig.

#### **1.2 Dächer,**

Es ist eine Dachneigung bis zu 7° zulässig. Dachflächen sind, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

#### **1.3 Stellplätze und Carports**

Der Bodenbelag der Stellplätze muss wasserdurchlässig ausgebildet sein (z.B. Betonpflaster mit Splittfuge).

Carports müssen mit Rankpflanzen begrünt oder alternativ mit einem Gründach ausgestattet werden. Ihre Dächer sind flachgeneigt mit max. 7° Neigung auszubilden.

#### **1.4 Nebenanlagen**

Die Wandhöhe darf max. 2,40 m, betragen. Die Dächer sind flachgeneigt mit max. 7° Neigung auszubilden.

Gerätehütten und Abfallbehälterstandplätze müssen mit Rankpflanzen begrünt oder alternativ mit einem Gründach ausgestattet werden. Für vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtete Anlagen gilt Satz 3 nur, soweit dies die tatsächlichen Verhältnisse zulassen.

#### **1.5 Einheitliche Gestaltung**

Werden bauliche Anlagen neu errichtet oder geändert, so ist dies nur zulässig, wenn innerhalb der jeweiligen Hausgruppe, Gruppe der Einzelhäuser (Würfelhäuser) oder Gruppe der Doppelhäuser eine Einheitlichkeit bezüglich Material und Farbe der Dächer, Dachform, Dachneigung, Staffelgeschosse, Dachvorsprünge und Dachüberstände, bzgl. Material, Farbe und Gliederung der Fassaden, bzgl. Material und Farbe der Carports und der Nebenanlagen gewahrt ist oder gewahrt bleibt. Bei der Farbgebung kann hiervon abgewichen werden, wenn die Farben aufeinander abgestimmt sind und ein gemeinsames Farbkonzept erstellt wird.

Für den Fall, dass innerhalb der genannten Gruppen keine Einigung erzielt werden kann, wird für diejenigen Gruppen, für die es noch keine Bezugsobjekte gibt, an denen sich eine Gestaltung orientieren kann und für die Nebengebäude

in den Baubereichen 8 und 9, ein Gestaltungstyp (1.5.1 - 1.5.3) vorgegeben, von dem abgewichen werden kann, wenn die Einheitlichkeit im Sinne von Abs. 1 gewahrt bleibt.

Ziffern 1.2 - 1.4 sind zu beachten.

### **1.5.1 Staffelgeschosse**

Staffelgeschosse unter den Voraussetzungen von 1.5 Abs. 2, sind in Farbe der Dächer, Dachform, Dachneigung, Dachvorsprünge und Dachüberstände, bzgl. Material und Farbe der Fassade wie das Hauptgebäude auszuführen.

### **1.5.2 Nebenanlagen**

Die Fassaden der Nebengebäude unter den Voraussetzungen von 1.5 Abs. 2 sind in horizontaler Holzlattung (Lattenhöhe ca. 7 cm) und in naturbelassener Holzfarbe auszuführen.

### **1.5.3 Carports**

Carports unter den Voraussetzungen von 1.5 Abs. 2 dürfen bis zur Oberkante des Dachs maximal 2,30 m hoch sein. Ihre Fassaden sind in horizontaler Holzlattung (Lattenhöhe ca. 14 cm) und in hellgrauer Farbe, auszuführen.

## **2. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen sind nur am Hauptgebäude im Erdgeschossbereich, und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben sind bis max. 0,30 m Höhe und Breite zulässig,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 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 Hauptgebäude zulässig.

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

## **3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

### **3.1 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur als Hainbuchenhecken in einer Höhe bis 1,80 m zulässig, in die ein Maschendraht- oder Stahlgitterzaun bis max. 1,00 m Höhe eingezogen werden darf.

### **3.2 Abfallbehälterstandplätze**

Die Abfallbehälterstandplätze sind mit einer Hainbuchenhecke einzugrünen oder mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen. Material und Farbe müssen den anderen Nebenanlagen, Carports und Garagen entsprechen bzw. ebenso begrünt werden.

**4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

**5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**6. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken – auch auf den Dächern, Stellplätzen und sonstigen baulichen Anlagen – anfällt, ist, soweit i. S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich, dezentral über eine belebte Oberbodenschicht auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. 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. - DWA Arbeitsblatt A 138 - zu bemessen.

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

### **III. Definitionen**

**1. Hausgruppen**

Soweit innerhalb dieser Festsetzungen der Begriff „Hausgruppe“ verwendet wird, ist dieser nicht beschränkt auf den Begriff der Baunutzungsverordnung. Vielmehr ist darunter eine Reihe von Gebäuden zu verstehen, die ohne Unterbrechung an der jeweiligen Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind. Das Ende einer Hausgruppe ist durch Baugrenze bzw. Baulinie festgelegt.

**2. Einheitlichkeit**

Zur Klarstellung: Sofern im Bebauungsplan „Einheitlichkeit“ gefordert wird, ist damit keine Gleichzeitigkeit und auch kein Baugebot verbunden.

Karlsruhe, 07.02.2007  
Fassung vom 13.03.2009  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler