

Bebauungsplan
„Grünzug am Wettersbach“,
Karlsruhe - Grünwettersbach

Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).....	3
1.2	Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.	Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	4
4.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung.....	4
4.1	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	4
4.2	Pflanzehaltung.....	4
4.3	Pflanzgebote.....	5
4.4	Baumgruben/-scheiben.....	5
4.5	Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	5
5.	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	6
7.	Passiver Schallschutz.....	7
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
1.1	Dächer und Dachaufbauten.....	8
1.2	Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung.....	8
2.	Werbeanlagen und Automaten	9
3.	Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen.....	9
4.	Einfriedungen.....	10
5.	Abfallbehälterstandplätze	10
6.	Ordnungswidrigkeiten	10
III.	Sonstige Festsetzungen	11
	Anlage 1 zu I. 7., Maßgeblicher Außenlärmpegel.....	12

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfplatz“ dient als Aufenthalts- und Kommunikationsraum.

Auf der Fläche sind insbesondere zulässig:

- Aufenthaltsflächen für die ganzjährige Nutzung sowie einzelne Feste lokaler Vereine und Institutionen
- Sitzstufen
- Zuwege, Treppen, Rampen
- Fahrradabstellflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Wandhöhe (WH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BzH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Die Wandhöhe kann um 0,5 m über- oder unterschritten werden.

3. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Bereichen und innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ein- und Ausfahrten dürfen sich nur in den in der Planzeichnung entsprechend dargestellten Bereichen befinden.

4. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Befestigte Flächen sind soweit schadlos möglich mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Oberflächen (z.B. Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen) auszuführen. Zuwege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind auf ein Mindestmaß (max. 5 m bei Zufahrten und 1,50 m bei Zuwegen) zu beschränken und soweit schadlos möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

4.2 Pflanzhaltung

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode durch standortgerechte Bäume in der festgesetzten Pflanzgüte zu ersetzen.

In den Schutzbereichen (Kronentraufe + 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig.

4.3 Pflanzgebote

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als Hochstamm mindestens in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode durch einen Baum in der vorgenannten Pflanzgüte zu ersetzen. Bei der Verwendung von Solitären gilt eine Mindestpflanzhöhe von 200 - 250 cm.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann in einem Umkreis bis zu 5 m abgewichen werden, soweit die Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen mindestens erreicht wird.

4.4 Baumgruben/-scheiben

Für die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume auf befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 24 m² Größe vorzusehen. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 36 m³ bei 1,5 m Tiefe je Baum zu betragen.

Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich (siehe auch Hinweise „Baumschutz und Baumpflanzungen“). Mindestens 12 m² der Baumscheibe müssen dabei als offene Bodenfläche verbleiben. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist mit verdichtbarem Baums substrat fachgerecht zu verfüllen. Die Überbauung hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Durch Baumbügel oder Vergleichbares sind die Bäume, bei denen Gefahr besteht angefahren zu werden, zu schützen.

4.5 Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15°) von Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Die Bepflanzung/Einsaat der Extensivbegrünung hat mit einer artenreichen Kräuter-Mischung in naturraumtypischer Zusammensetzung zu erfolgen. Eine für die Stadt Karlsruhe abgestimmte Artenliste kann den Hinweisen entnommen werden. Die geschlossene Vegetationsdecke ist fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung. Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind mit der Dachbegrünung so zu kombinieren, dass die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden (siehe auch Hinweise „Dachbegrünung und Solaranlagen“). Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass

sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

5. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse

Die Beanspruchung des Vegetationsbestandes hat außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse von Anfang November bis Ende Februar zu erfolgen.

Gebäudeabriss/-sanierung außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel

Ein Abriss oder Sanierung von Gebäuden hat außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten von November bis Ende Februar zu erfolgen.

Baubeginn außerhalb der Brutzeit

Die eigentlichen Bauarbeiten dürfen nur in der Zeit zwischen Oktober und Ende Februar begonnen werden.

Tierverträgliche Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Lebewesen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel nach allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verwenden. Künstliches Licht ist so auszurichten, dass Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen nicht beeinträchtigt werden. Die Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten. Leuchtmittel haben möglichst geringe UV-/Blaulichtanteile und nur Farbtemperaturen bis warmweiß, also unter 3000 Kelvin aufzuweisen. Die Gehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten staubdicht verschlossen sein und die Oberflächentemperatur darf 40°C nicht übersteigen.

Absammeln der Feuersalamander

Die adulten Tiere sind während deren Hauptaktivitätsphase (April – Juni) vor Beginn der Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung aus den Eingriffsbereichen abzusammeln und im Umfeld auszusetzen, bis diese an drei aufeinanderfolgenden Tagen frei von Salamandern sind. Um die Tiere bei Fangaktionen zu entdecken, ist in den Bereichen mit starkem Gehölzaufwuchs dieser in dem vorherigen Winterhalbjahr vollständig oberirdisch zu entfernen.

Als Tagesversteck sind bei den Gestaltungsmaßnahmen für den Dorfplatz geeignete Strukturen herzustellen, wie zum Beispiel nicht ausgefugte Trockenmauern aus Natursteinen.

Maßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag

Es sind Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 4 m², Durchsichten und Übereckverglasungen zu treffen.

Die Glasflächen sind durch gestalterische Elemente oder bauliche Vorkehrungen so zu gliedern, dass sie für Vögel erkennbar sind (z.B. durch Linien- oder Punktmuster, die nach dem Hohenauer Bewertungsschema als hochwirksam getestet wurden oder vergleichbar wirksame Alternativen). Der Außenreflexionsgrad der Glasscheiben darf maximal bei 15 % liegen.

7. Passiver Schallschutz

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109¹ (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719², Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen und den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegelbereich sind in Anlage 1 dargestellt.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Von diesen Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109: 2018-01 reduziert werden.

¹ DIN 4109, 2018-01: Einzusehen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe.

² VDI Richtlinie 2719: Einzusehen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer und Dachaufbauten

Zulässig sind gleichschenklige Satteldächer. Für die an der Straße gelegenen Gebäude „Am Wetterbach“ 79 und 83 ist eine Dachneigung von 45° bis 50° zulässig. Für das Gebäude in zweiter Reihe ist eine Dachneigung von 50° - 55° zulässig. An Traufe und Ortgang muss ein Dachüberstand sichergestellt werden. Bei untergeordneten Anbauten, Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind entsprechend der Regelung in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu begründen.

Als Dachdeckung sind nichtglasierte, nicht glänzende Dachsteine in rot-/ rotbraunen Farbtönen zulässig.

Dachgauben im Sinne dieses Bebauungsplans sind Dachaufbauten, welche die Dachtraufe nicht unterbrechen. Die Breite der Dachgaube darf die Hälfte der Dachlänge des zugehörigen Hauptdaches nicht überschreiten.

Vom First zu der Oberkante der Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m, gemessen in der Dachschräge, einzuhalten. Von der Traufe zur Unterkante der Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 0,50 m, gemessen in der Dachschräge, einzuhalten. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben und Dachflächenfenstern sowie zu Giebel, Ortgang beziehungsweise Brandwand muss mindestens 1,50 m betragen.

Die Seitenflächen von Dachaufbauten sind in der Fassadenfarbe zu verputzen oder mit gefalzten Blechen zu verkleiden. Die Dachflächen von Dachaufbauten sind, sofern die Dachneigung des Dachaufbaus dies zulässt, mit den Materialien des Hauptdaches zu decken.

Zwerchgiebel sind unzulässig.

Liegende Dachflächenfenster sind in Anzahl und Größe auf maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche zu beschränken. Sie sind mit einem Eindeckrahmen in der Farbe der Dachdeckung auszuführen. Das Zusammenfügen mehrerer Dachflächenfenster zu Lichtbändern und Kassetten ist unzulässig.

1.2 Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung

Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf geneigten Dächern (über 15° Neigung) sind in der Neigung der darunterliegenden Dachfläche zu errichten.

Aufgeständerte Anlagen haben zudem einen Abstand zu den Ortgängen und zum Dachfirst und zur Dachtraufe von jeweils mindestens 0,50 m gemessen parallel zur Dachneigung einzuhalten.

Solaranlagen auf Flachdachflächen sind so zu errichten, dass die Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

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 max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen (sonstige Werbeanlagen und Einzelbuchstaben) darf 50% der Gebäudebreite und pro Werbeanlage die Breite von 4,00 m nicht überschreiten.

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. Ausnahmen bilden Anlagen zum Anschlag von öffentlichen Bekanntmachungen und Aushängen örtlicher Vereine und Institutionen auf dem Dorfplatz.

Die Nutzung der Fenster oberhalb des Erdgeschosses zu Werbezwecken ist unzulässig.

Das Zukleben, Zuhängen, Zustellen oder Zustreichen von mehr als 20% einer Schaufensterfläche sowie sonstiger Fenster und Türen ist unzulässig. Dies gilt nicht für temporäre Sonderveranstaltungen und Umbauten. Sonnenschutz ohne Werbeaufdruck ist zulässig. Klebefolien sind nur auf den Innenseiten der Scheiben zulässig.

Es ist unzulässig, aus Fenstern oder Schaufenstern heraus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht in den öffentlichen Raum wirken zu lassen.

„Digitale Schaufenster“ im Sinne von interaktiven Projektionsflächen und Touchscreens /-walls etc. dürfen höchstens 20 % der jeweiligen Schaufensterfläche einnehmen.

3. Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen auf Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für Kfz- oder Fahrrad-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge oder Nebenanlagen

benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu begrünen und mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen oder einzusäen.

Für alle Vegetationsflächen gilt, dass das Pflastern oder das Abdecken mit Folie, Schotter-, Kies- oder vergleichbarem Material nicht zulässig ist. Alle Pflanzungen und Einsaaten sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

4. Einfriedungen

Türen und Tore dürfen maximal eine Höhe von 1,60 m aufweisen. Sie sind zulässig aus hölzernen oder metallenen Stabgeländern.

Einfriedungen zum Dorfplatz hin sind nur zulässig als geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer Gesamthöhe bis zu 1,60 m. Auf der dem Gebäude zugewandten Seite kann die Hecke durch einen Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,30 m ergänzt werden.

Die Verwendung von Sichtschutzzäunen/-elementen und Vergleichbarem ist unzulässig.

5. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften:

- 1.1 Dächer und Dachaufbauten
- 1.2 Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung
2. Werbeanlagen und Automaten
3. Einfriedungen

verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 727 Im Löhl / Im Rodel, in Kraft getreten am 12. November 1999, werden in denjenigen Teilbereichen verdrängt, die durch diesen Bebauungsplan (einschließlich der örtlichen Bauvorschriften) neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 30. Juni 2020

Fassung vom 23. Mai 2025

Stadtplanungsamt

A handwritten signature in black ink, reading "Karmann-Woessner". The signature is written in a cursive, flowing style with a long horizontal stroke at the end.

Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner

Anlage 1 zu I. 7., Maßgeblicher Außenlärmpegel

