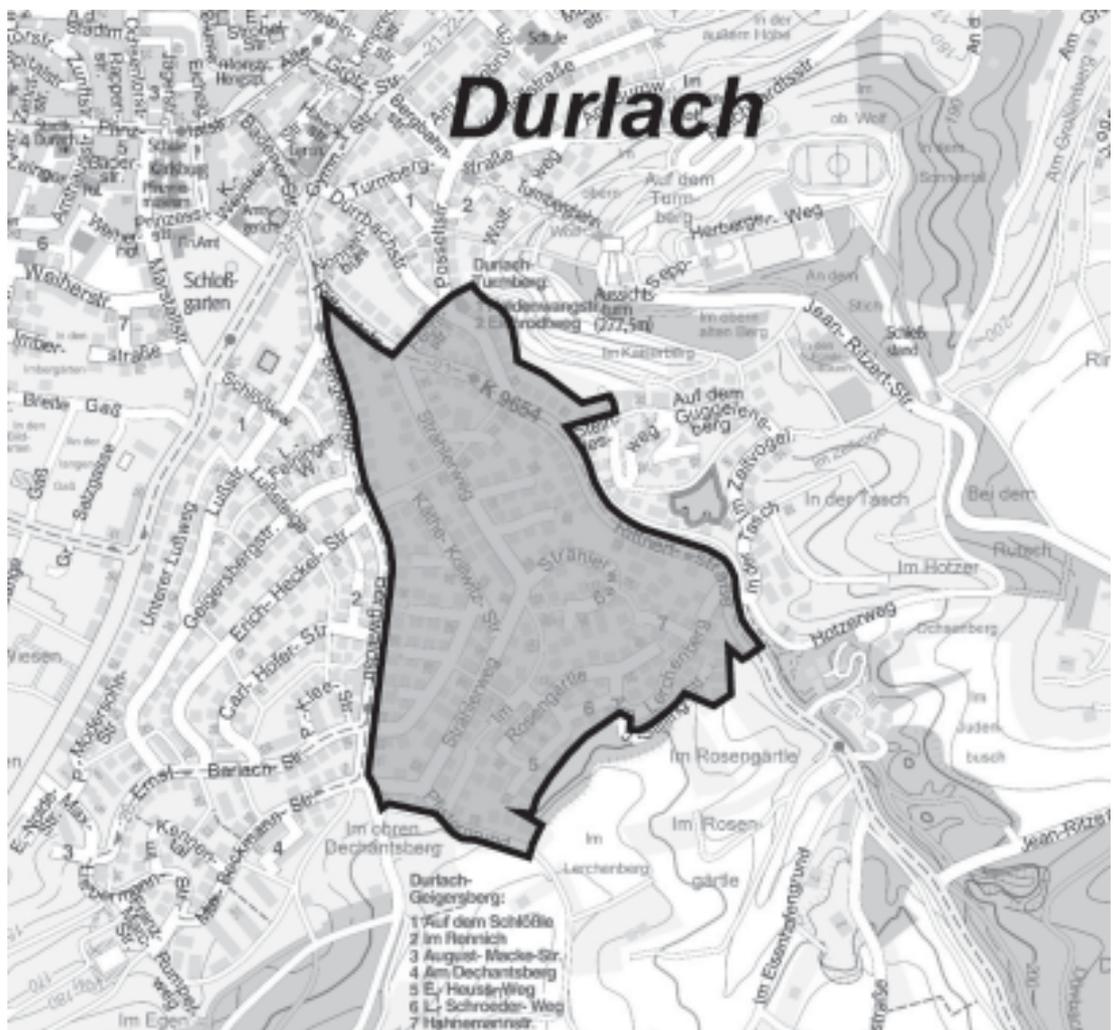


Bebauungsplan

Hanggebiet Durlach - Bereich B



Textliche Teile
Begründung und Hinweise
Festsetzungen



Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 28.09.2006

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO

am 17.11.2009

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom 04.01.2010 bis 04.02.2010

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und
§ 74 Abs. 7 LBO

am 30.03.2010

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 15.04.2010

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung

am 23.04.2010

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO)

ab 23.04.2010

Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich B“, Karlsruhe – Durlach

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit – Satzung Hanggebiet -	3
2.	Bauleitplanung.....	3
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.	Bestandsaufnahme.....	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten.....	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	4
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	4
4.	Planungskonzept.....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.3	Abstandsflächen	5
4.4	Stellung der Gebäude.....	5
4.5	Wohneinheiten.....	5
4.6	Topographie	5
4.7	Garagen.....	5
5.	Umweltprüfung	6
6.	Kosten	6
B.	Hinweise	7
1.	Versorgung und Entsorgung.....	7
2.	Entwässerung.....	7
3.	Regenwasserversickerung	7
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	8
5.	Baumschutz	8
6.	Altlasten.....	8
7.	Erdaushub / Auffüllungen	9
8.	Private Erschließung.....	9
9.	Barrierefreies Bauen.....	9

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit – Satzung Hanggebiet -

Eine im Hanggebiet Geigersberg durchgeführte städtebauliche Analyse ergab, dass zunehmend die städtebauliche Struktur des Hanggebietes durch höhere bauliche Ausnutzung verändert wird. Dies war Anlass planungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen, um den attraktiven ursprünglichen Charakter des hanglagigen Villengebietes zu erhalten.

Die vorhandenen Bebauungspläne ermöglichen bei voller Ausschöpfung des bislang geltenden Baurechts eine weitaus höhere Baudichte, als sich in diesem Gebiet von den rechtlichen Möglichkeiten abweichend historisch entwickelt hat und die Qualität des Hanggebiets ausmacht. Heutige Tendenz ist, aus wirtschaftlichen Gründen das Verhältnis von überbauter Fläche und umbautem Raum zur Grundstücksfläche deutlich zu erhöhen und so weit wie möglich auszunützen. Durch dieses zwar legitime Interesse wird die vorhandene gewachsene Villenstruktur kontinuierlich zerstört.

Um den Charakter des Gebiets zu erhalten, soll der zunehmenden baulichen Verdichtung entgegengetreten werden. Um heilend einzuwirken und dennoch den Regelungseingriff so gering wie möglich zu halten wird eine Satzung aufgestellt, die insbesondere die Baudichte auf ein verträgliches Maß beschränkt, dabei aber für die meisten Grundstücke immer noch moderate Erweiterungsmöglichkeiten zulässt. Alle anderen bestehenden Festsetzungen, die nicht betroffen sind, besonders die zeichnerischen Festsetzungen, sollen, soweit auch diese von der Änderung nicht betroffen sind, weitergelten.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Wohngebiet dargestellt. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet gelten derzeit die Bebauungspläne Nr. 297, Durlach, Im Rosengärtle vom 10.05.1963, Nr. 334, Zwischen Strählerweg und Rosengärtle – Links am Lerchenberg vom 21.04.1967, Nr. 335, Zwischen Strählerweg und Rosengärtle - Rechts am Lerchenberg und Pfistergrund vom 21.04.1967, Nr. 436, Im Strähler vom 31.08.1958 und Nr. 465, Hanggebiet Durlach, Rechts am Lerchenberg und Pfistergrund vom 31.10.1975, alles qualifizierte Bebauungspläne, sowie die einfachen Baufluchtenpläne Nr. 415, Bergbahnstr., Pfinzstr., Rittnertstr., Fechtstr., Posseltstr. vom 03.10.1902, Nr. 419, Rittnertstraße, Bergwaldstraße vom 01.06.1904 und 435, Bergwaldstraße zwischen Lußstraße und Geigersbergstraße vom 08.08.1956. Für den Geltungsbereich des vorliegenden - einfachen - Bebauungsplans werden diese Pläne hinsichtlich der hier getroffenen Festsetzungen ersetzt. Die übrigen Festsetzungen gelten unbeschränkt weiter.

Darüber hinaus liegen im Plangebiet noch Flächen, für die es bisher kein Bauplanungsrecht gibt, sondern die nach § 34 BauGB zu beurteilen waren. Diese werden durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan hinsichtlich der hier getroffenen Festsetzungen neu geregelt. Im Übrigen gilt für sie § 34 BauGB weiter.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 45,7 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Durlach. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen Bergwaldstraße und Rittnertstraße und Teile nördlich der Rittnertstraße. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit „Vorbergzone“. Es handelt sich dabei um die sich an die Niederterrasse anschließenden Randberge, den Löss überwehten Randsaum des nördlichen Schwarzwaldes. Die heutige potentiell natürliche Vegetation ist der artenreiche Buchenwald auf Löss oder Lösslehm.

Die Durchgrünung des Gebietes korrespondiert mit der baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Soweit diese gering ist, sind die Grundstücke durch zum Teil wertvollen Baumbestand geprägt.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Die bestehende Nutzungsart für das gesamte Plangebiet ist Reines Wohnen.

Für die Bebauung gelten bisher folgende auf die Ausnutzung bezogene Festsetzungen:

In den Bebauungsplänen gelten bisher je nach Geschossigkeit in den Nrn. 334, 335 und 465 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 0,6 in den Nrn. 297 und 436 eine GRZ von 0,2 und 0,3 und eine GFZ bis zu 0,4. Im Bebauungsplan Nr. 297 sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten möglich.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

An der bisher festgelegten Art der baulichen Nutzung wird nichts geändert. Hier gelten die bisherigen Bebauungspläne bzw. die Rechtslage nach § 34 BauGB weiter.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die rechtliche mögliche Bebaubarkeit an die tatsächlich vorhandene Ausnutzung der Grundstücke, die den Charakter des Hanggebiets Durlach prägt, anzupassen, wird die Grundflächenzahl generell auf 0,25 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 festgelegt. Das gilt auch für die Gebiete, für die bisher noch kein Bebauungsplan bestand.

Eine Ausnahme hiervon bilden die Hausgruppen („Reihenhäuser“), die durch ihre Bauweise einer anderen Struktur unterliegen und insofern auch nicht durch eine noch weitergehende Ausnützung gefährdet sind.

4.3 Abstandsflächen

Um die hier charakteristische lockere Bebauung zu erhalten, werden Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung größer als dort vorgeschrieben festgelegt.

4.4 Stellung der Gebäude

In einigen der alten Bebauungspläne ist mangels vorhandener Baulinie die Stellung der mehrgeschossigen Gebäude zur Straße hin besonders geregelt. Dies ist zum Erreichen eines ruhigen Straßenbildes generell sinnvoll und wird deshalb für das gesamte Gebiet übernommen.

4.5 Wohneinheiten

Um den bestehenden Charakter des Villengebiets mit überwiegend Einfamilienhäusern zu erhalten, aber auch dem Bedarf an einer Einliegerwohnung entgegenzukommen, werden 2 Wohneinheiten je Gebäude und je 500 m² Grundstücksfläche festgelegt.

4.6 Topographie

Das natürliche Gelände soll soweit wie möglich in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben. Abgrabungen und Aufschüttungen werden nur in geringem Umfang zur Anpassung von Zufahrten und Zugängen an das Straßenniveau und zum Anlegen von Terrassen zugelassen.

4.7 Garagen

Garagen sollen grundsätzlich mit einer Vorfläche angelegt werden, um den fließenden Verkehr nicht mehr als notwendig zu beeinträchtigen. Eine Ausnahme hiervon stellen die Rittnertstraße und die Bergwaldstraße nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße dar. Hier sind im Bestand grundsätzlich keine Garagenvorplätze vorhanden. Charakteristisch sind hier Stützmauern von 2,5 m Höhe und höher. Die Garagen sind in den Hang eingegraben, die Garagentore liegen in einer Flucht mit den Stützmauern auf der Grundstücksgrenze. Diese Situation soll auch für die Zukunft erhalten bleiben und wird deshalb als Ausnahme geregelt.

5. Umweltprüfung

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, der bereits bestehende Bebauungspläne ändert und ergänzt, ohne dabei die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren bzw. um eine Neuaufstellungen in Gebieten nach § 34 BauGB, wodurch der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung war somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen.

6. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Karlsruhe keine Kosten.

Karlsruhe, 28.09.2009
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Regenwasserversickerung

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz BW über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. In der Hanglage kann die Versickerung jedoch problematisch sein. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Mit zunehmender Hanglage nimmt der Direktabfluss zu. Eine Versickerung steigert die Durchnässung des Untergrundes und damit die Gefahr von Hangrutschungen.
- Versickerungsmulden sollten vom Hang aus unterhalb von Gebäuden mit ausreichendem Abstand zum Unterlieger angelegt werden.
- Die Mulden sind weitgehend höhenlinienparallel anzuordnen.
- Im Zweifelsfall oder bei einer Hangneigung $> 12^\circ$ sollte auf die Versickerung verzichtet werden.
- Durchlässige Flächen in steiler Hanglage sind ebenfalls schwierig, da der Niederschlag stark abfließt. Die Flächen sind „rau“ zu gestalten, z. B. durch geeigneten Bewuchs oder Querrinnen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die Not-

entlastung der Versickerungsmulde ist über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Dieses ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 – Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, abzustimmen.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76133 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Erschließung

Im Plangebiet gibt es mehrere Bereiche, die privat erschlossen wurden und sich die Erschließungsflächen in privatem Eigentum befinden. Ein Anspruch auf einen weiteren Ausbau der Erschließungsinfrastruktur besteht nicht. Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

**Bebauungsplan „Hanggebiet
Durlach - Bereich B“,
Karlsruhe – Durlach**

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

I.	Allgemeine Festsetzungen	3
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.	Abstandsflächen	4
2.	Bestehende Hausgruppen (Reihenhäuser)	4
3.	Stellung der Gebäude.....	4
4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	4
5.	Nebenanlagen	4
6.	Garagen, Carports und Stellplätze.....	5
7.	Aufschüttungen und Abgrabungen	5
8.	Pflanzgebote und Baumerhaltung.....	5
III.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
2.	Werbeanlagen und Automaten	6
3.	Unbebaute Flächen	6
3.1	Vorgärten	6
3.2	Abfallbehälterstandplätze	6
4.	Außenantennen	7
5.	Niederspannungsfreileitungen	7

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 durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) 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 10. 11. 2009 (GBl. S. 615).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Allgemeine Festsetzungen

Soweit dieser Bebauungsplan in den Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne eingreift, gelten die übrigen, damit nicht im Widerspruch stehenden Festsetzungen dieser Bebauungspläne weiter.

Dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

Bpl-Nr.	Bebauungsplan	Rechtskraft
297	Durlach, Im Rosengärtle	10.05.1963
334	Zwischen Strählerweg und Rosengärtle – Links am Lerchenberg	21.04.1967
335	Zwischen Strählerweg und Rosengärtle - Rechts am Lerchenberg und Pfistergrund	21.04.1967
415	Bergbahnstr., Pfinzstr., Rittnertstr., Fechtstr., Posseltstr.	03.10.1902
419	Rittnertstraße, Bergwaldstraße	01.06.1904
425	Fechtstraße, Dürrbachstraße, Rittnertstraße	19.12.1923
435	Bergwaldstraße zwischen Lußstraße und Geigersbergstraße	08.08.1956
436	Im Strähler	31.08.1958
465	Hanggebiet Durlach, Rechts am Lerchenberg und Pfistergrund	31.10.1975

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

Abweichend von den in der Landesbauordnung geforderten Maßen beträgt die Mindestdiefe der Abstandsflächen 4 m bei Eingeschossigkeit und mindestens 5 m bei Zweigeschossigkeit. Dies gilt auch bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück. Dabei haben die Gebäude gegenseitig einen doppelten Abstand gegenüber Satz 1 einzuhalten.

2. Bestehende Hausgruppen (Reihenhäuser)

Die Vorschriften unter Ziffer 1 gelten nicht in Bereichen des Bebauungsplans, die bei Aufstellung dieser Satzung mit Hausgruppen (Reihenhäuser) bebaut sind.

3. Stellung der Gebäude

Gebäude mit zwei Vollgeschossen müssen mit einer Hauptseite an die vordere straßenseitige Baugrenze, soweit vorhanden, angeschlossen werden. Wo weder eine Bauflucht noch eine Baugrenze festgelegt ist, sind die Gebäude parallel zur Straße anzuordnen. Sie sind parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu stellen. Soweit dies aus faktischen Gründen (z. B. Topographie) nicht möglich ist, können hier Ausnahmen zugelassen werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Pro 500 m² Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig für kleinere Grundstücke, die bereits bei Aufstellung dieses Bebauungsplans bestanden. Für sie sind ebenfalls je Grundstück 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern in den weiterhin gültigen Bebauungsplänen Baubereiche ausgewiesen sind.

Ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen, Abfallbehälterstandplätze und nicht überdachte Pergolen und Terrassen.

Je angefangene 1000 m² Grundstücksgröße ist eine Gerätehütte mit maximal 15 m³ zulässig.

6. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind mit nur einer Zufahrt und nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Bereiche und innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern in den weiterhin gültigen Bebauungsplänen entsprechende Baubereiche ausgewiesen sind.

Die Garagenvorplätze sind straßeneben anzulegen. Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt 5 m. Ausnahme: Entlang der Rittnertstraße und der nördlichen Bergwaldstraße nördlich der Einmündung der Käthe-Kollwitz-Straße sind die Garagen ohne Garagenvorplatz direkt an der Straße anzulegen und in die notwendigen Stützmauern zu integrieren.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Geländeoberfläche darf in ihrer Topografie nicht wesentlich verändert werden.

Ausnahmen:

- Für Garagenzufahrten und Hauszugänge zur Anpassung an das Straßenniveau
- Für Terrassen sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens zulässig.

8. Pflanzgebote und Baumerhaltung

Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende neue Pflanzungen zu ersetzen. Bei der Auswahl der Standorte für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten sind die nach der städtischen Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen vom 8. Oktober 1996) geschützten Bäume zu berücksichtigen.

III. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer

Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten für die Solarenergieversorgung.

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach auszuführen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind ab 40 m² je Grundstück extensiv zu begrünen.

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.

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

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist. Sofern keine Baubereiche ausgewiesen sind, beträgt die Tiefe der Vorgartenfläche von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gemessen, mindestens 5 m.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

3.2 Abfallbehälterstandplätze

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

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Karlsruhe, 30.01.2007
Fassung vom 18.02.2010
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle