

**Bebauungsplan „Am Sandberg 2
(ehemals VfB Knielingen)“
Karlsruhe - Knielingen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.	Bauweise, überbaubare Flächen	4
4.	Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	4
5.	Nebenanlagen	4
6.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	4
6.1	Bäume	4
6.2	Dachbegrünung	4
6.3	Begrünung von Tiefgaragen	6
6.4	Begrünung der Vorgärten und der nicht überbauten Grundstücksflächen .	6
7.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
7.1	Straßenbeleuchtung	6
7.2	Vogelschlag	6
7.3	Maßnahmen für Eidechsen.....	6
8.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	7
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
1.1	Dachform, Dachneigung	8
1.2	Dächer, Dachaufbauten	8
1.3	Gestaltung der Gebäude	8
2	Werbeanlagen und Automaten	8
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	9
3.1	Vorgärten	9
3.2	Oberflächen	9
3.3	Aufschüttungen.....	9
3.4	Einfriedigungen.....	9
3.5	Abfallbehälterstandplätze	9
4.	Außenantennen	9
5.	Niederspannungsfreileitungen	9
III.	Sonstige Festsetzungen	10

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

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die Höhe der Hinterkante der erschließenden öffentlichen Straße bzw. des erschließenden, öffentlichen Gehwegs in Gebäudemitte. Wird ein Grundstück von mehreren Seiten erschlossen, gilt der höhere Bezugspunkt.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Bezugspunkt und dem oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern (OK Flachdachattika) bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei Sattel- und Walmdächern.

Im Bereich von Staffelgeschossen darf die festgesetzte Wandhöhe durch Geländer um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

Es gilt die offene oder die abweichende Bauweise gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

In der abweichenden Bauweise **a1** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei eine Gebäudelänge von 20,0 m nicht überschritten werden darf (bei Doppelhäusern = 10,0 m je Haushälfte).

In der abweichenden Bauweise **a2** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausschließlich durch Terrassen um max. 2,0 m überschritten werden.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind in den Bereichen 1 bis 3 Gartenlauben und Geräteschuppen, die außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Größe von insgesamt max. 10 m³ pro Grundstück zulässig sind. Sie sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze innerhalb eines 2,50 m tiefen Streifens anzuordnen.

6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

6.1 Bäume

Ab 150 m² zusammenhängender Gartenfläche je Baugrundstück ist ein Obstbaumhochstamm oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als mittelkronige Bäume sind auch Zuchtformen und Arten zugelassen, die nicht autochthoner Herkunft sind.

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Gebietszufahrt sind an den festgesetzten Standorten (Pflanzgebote für Einzelbäume) Krim-Linden (*Tilia euchlora*) zu pflanzen.

Entlang der übrigen Verkehrsflächen ist an jedem festgesetzten Standort (Pflanzgebot für Einzelbäume) ein Feldahorn (*Acer campestre*) zu pflanzen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind an den festgesetzten Standorten mittel- und großkronige, standorttypische Laubbäume autochthoner Herkunft zu pflanzen.

Die Bäume sind zu pflegen, in ihrer artgemäßen Entwicklung zu fördern und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

6.2 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind zu begrünen. Ausgenommen sind Terrassenflächen im Bereich des Staffelgeschosses und die Flachdachberei-

che (Terrassenflächen) im Bereich 4. Der Schichtaufbau hat mindestens 12 cm über der Drainschicht zu betragen. Die Einsaat ist mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern entsprechend folgender Artenliste vorzunehmen:

Kräuter (Anteil 60 %):**Wissenschaftl. Name:**

Allium schoenoprasum
Anthemis tinctoria
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia.
Centaurea jacea ssp. ang.
Dianthus armeria
Dianthus carthusianorum
Dianthus deltoides
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummular
Hieracium pilosella
Jasione montana
Linum perenne
Potentilla tabernaemonta.
Prunella grandiflora
Scabiosa columbaria
Sedum acre
Sedum album
Sedum sexangulare
Silene nutans
Silene vulgaris
Thymus pulegioides

Deutscher Name:

Schnittlauch
Färber-Kamille
Wundklee
Rundblättrige Glockenblume
Schmalblättrige Wiesen-Flockenblume
Rauhe Nelke
Kartäuser-Nelke
Heide-Nelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Berg-Sandglöckchen
Ausdauernder Lein
Frühlings-Fingerkraut
Großblütige Brunelle
Tauben-Skabiose
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Milder Mauerpfeffer
Nickendes Leimkraut
Gemeines Leimkraut
Gewöhnlicher Thymian

Gräser (Anteil 40%):**Wissenschaftl. Name:**

Briza media
Carex flacca
Corynephorus canescans

Deutscher Name:

Zittergras
Blaugrüne Segge
Silbergras

Festuca gaeftfalica	Harter Schafschwingel
Phleum phleoides	Glanz-Lieschgras

Dächer von Carports und Garagen sind zu begrünen.
Der Schichtaufbau hat mindestens 8 cm über der Drainschicht zu betragen.
Die Begrünung hat mindestens mit Sedumarten zu erfolgen.

6.3 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht sind folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 40 cm,
- für Sträucher mindestens 70 cm.

6.4 Begrünung der Vorgärten und der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Vorgartenflächen und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, flächig zu begrünen, das heißt entweder flächig einzusäen und/oder flächig zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten. Das Anlegen von Schotterflächen ist unzulässig.

Siehe auch Ziffer 3.1 und 3.2 der Örtlichen Bauvorschriften.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Straßenbeleuchtung

Zum Schutz lokaler Fledermaus- und Insektenpopulationen sind für die Straßen- und die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Lampen oder ersatzweise Natrium-Dampflampen (Gelblichtlampen mit geringem Spektralbereich) mit ausschließlich nach unten abstrahlendem Licht zu verwenden.

7.2 Vogelschlag

Glasfassaden mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 20 qm sind durch gestalterische Elemente zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos zu gliedern.

7.3 Maßnahmen für Eidechsen

Die im zeichnerischen Teil als „Flächen zur Durchführung von CEF-Maßnahmen für Eidechsen“ festgesetzten Bereiche sind so anzulegen, dass sie als zusätzlicher Lebensraum für Eidechsen geeignet sind. Die Flächen sind durch regelmäßige Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten, sodass die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Zauneidechsen langfristig erhalten bleibt. Sämtliche Artenschutzmaßnahmen sind durch eine herpetologi-

sche Fachperson zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Die ökologische Baubegleitung muss dem städtischen Umwelt- und Arbeitsschutz regelmäßig Berichte vorlegen. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist im Rahmen eines fünfjährigen Monitorings zu untersuchen und zu überwachen. Das mit der Durchführung des Monitorings beauftragte Fachbüro hat die Monitoringergebnisse nach Ablauf jedes Monitoringjahres dem städtischen Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen.

Die Durchführung von darüber hinaus erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, werden nicht durch Festsetzungen sondern durch städtebaulichen Vertrag auf von der Stadt Karlsruhe bereit gestellten Flächen im Bereich des flächenhaften Naturdenkmals "Brurain-Kolbengarten" gesichert. Hier wird ein Ersatzhabitat dauerhaft geschaffen und gepflegt, um einen Ausgleich für die im Plangebiet derzeit vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zu schaffen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken insgesamt zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen sind unzulässig.

Aufschüttungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind nur zum Angleichen der Höhe der Geländeoberfläche des Grundstücks an das Straßenniveau der das Grundstück erschließenden Straße bzw. des erschließenden Weges zulässig.

Im Bereich der unversiegelten Flächen ist die oberste Bodenschicht (mindestens 0,20 m) aus humushaltigem Bodenmaterial (Mutterboden) herzustellen. Das humushaltige Bodenmaterial muss in seiner Herkunft unbedenklich und frei von Fremd Beimengungen sein.

Siehe auch Ziffer 3.3 der örtlichen Bauvorschriften.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform, Dachneigung

Die im jeweiligen Bereich zulässige Dachform ist in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Im Bereich 4 sind neben Satteldächern auch Flachdächer und Dachterrassen zur Gliederung der Gebäude zulässig. Pro Gebäude sind Flachdächer und Dachterrassen jedoch nur bis zu einem Anteil von maximal 25 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Garagen und Carports sind nur mit Flachdächern mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

1.2 Dächer, Dachaufbauten

Flachdächer sind zu begrünen (siehe Ziffer 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Geneigte Dächer sind mit Ziegeln in rotbrauner oder grauer Färbung zu decken.

Zwerchgiebel, Querhäuser und Dachaufbauten sind unzulässig, Dacheinschnitte sind nur im Bereich 4 zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen.

1.3 Gestaltung der Gebäude

Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig. Der Farbton der Fassaden muss einen Hellbezugswert zwischen 40% und 100% und eine Buntheit ≤ 60 (gemäß RAL-Design-System) haben.

Im Bereich 2 sind die Carports und Nebenanlagen je Hausgruppe in der gleichen Materialität, Farbe und Dachform zu errichten. Die Carports sind unter einem durchgehenden Dach mit einheitlicher Höhe zusammenzufassen.

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 und Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind unzulässig.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der hausseitigen Grenze des erschließenden Fußweges und der Baugrenze bzw. Baulinie liegen. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Siehe auch Ziffer 6.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

3.2 Oberflächen

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Grundstücksflächen ist wasserdurchlässig auszuführen.

Siehe auch Ziffer 6.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

3.3 Aufschüttungen

Aufschüttungen im Bereich der privaten Grundstücke dürfen die Höhe der Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße bzw. des erschließenden Weges nicht übersteigen.

Zur Vermittlung unterschiedlicher Höhenniveaus zwischen den privaten Grundstücken sind nur Böschungen mit einer Steigung von 2:1 (Verhältnis Breite zu Höhe) oder flacher zulässig. Ausgenommen hiervon sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche, wo Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig sind.

Siehe auch Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

3.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur in folgender Form zulässig:

Geschnittene Hecken - Buchen, Hainbuchen oder Liguster - mit oder ohne eingezogenem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m im Vorgartenbereich, und maximal 1,80 m entlang der seitlichen und der hinteren Grundstücksgrenzen.

3.5 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

4. Außenantennen

Außenantennen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Antennen zum Rundfunkempfang zugelassen werden, soweit sie gegenüber dem Straßenraum nicht sichtbar in Erscheinung treten und auf eine Gemeinschaftsanlage je Gebäude beschränkt bleiben.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 374 „Teilbebauungsplan Brurain“ vom 17.09.1971 und Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 29.05.2013
Fassung vom 20.02.2015
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner