

Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld Nord“, Karlsruhe - Neureut

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-------------|---|-----------|
| A. | Allgemeine Definitionen | 4 |
| A.1. | Wandhöhe | 4 |
| A.2 | Firsthöhe | 4 |
| A.3 | Vorgärten | 5 |
| A.4 | Cluster | 5 |
| B. | Wohngebiete | 5 |
| B.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 5 |
| B.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| B.1.1.1 | Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO | 5 |
| B.1.2 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 5 |
| B.1.2.1 | Abweichende Bauweise | 5 |
| B.1.2.2 | Flächen für Stellplätze und Garagen | 5 |
| B.1.2.3 | Nebenanlagen | 6 |
| B.1.3 | Begrünung, Anpflanzungen | 6 |
| B.1.3.1 | Bäume, Hecken | 6 |
| B.1.3.2 | Dachbegrünung | 6 |
| B.1.4 | Aufschüttungen und Abgrabungen | 6 |
| B.1.5 | Leitungsrecht in den Clustern | 6 |
| B.1.6 | Passiver Schallschutz | 6 |
| B.2. | Örtliche Bauvorschriften | 7 |
| B.2.1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 7 |
| B.2.1.1 | Höhe OKF | 7 |
| B.2.1.2 | Dächer | 7 |
| B.2.1.3 | Stellplätze | 7 |
| B.2.1.4 | Versorgungsanlagen | 7 |
| B.2.2 | Werbeanlagen | 7 |
| B.2.3 | Unbebaute Flächen, Einfriedigungen | 7 |
| B.2.3.1 | Vorgärten | 7 |
| B.2.3.2 | Einfriedigungen | 7 |
| B.2.3.3 | Abfallbehälterstandplätze | 8 |
| B.2.4 | Niederspannungsfreileitungen | 8 |
| B.2.5 | Niederschlagswasser | 8 |
| C. | Mischgebiete, Sondergebiet Nahversorgung | 9 |
| C.1. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| C.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| C.1.1.1 | Mischgebiet 1 (MI ¹) | 9 |
| C.1.1.2 | Mischgebiet 2 (MI ²) | 9 |
| C.1.1.3 | Mischgebiet 3 (MI ³) | 10 |
| C.1.1.4 | Sondergebiet „Nahversorgung“, § 11 BauNVO | 10 |
| C.1.2 | Flächen für Stellplätze und Garagen | 10 |
| C.1.3 | Bauweise, zulässige Grundfläche | 10 |
| C.1.3.1 | Abweichende Bauweise | 10 |
| C.1.3.2 | Zulässige Grundfläche | 10 |
| C.1.4 | Begrünung, Anpflanzungen | 10 |
| C.1.4.1 | Bäume, Hecken | 10 |
| C.1.4.2 | Dachbegrünung | 11 |
| C.1.4.3 | Stellplätze und Parkplätze | 11 |
| C.1.5 | Tiefgaragen | 11 |
| C.1.6 | Passiver Schallschutz | 11 |
| C.1.7 | Leitungsrecht | 11 |
| C.1.8 | Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen | 12 |
| C.2. | Örtliche Bauvorschriften | 12 |
| C.2.1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 12 |
| C.2.1.1 | Staffelgeschosse | 12 |
| C.2.1.2 | Versorgungsanlagen | 12 |
| C.2.1.3 | Stellplätze | 12 |
| C.2.1.4 | Dächer | 12 |
| C.2.2 | Werbeanlagen | 12 |
| C.2.3 | Unbebaute Flächen, Einfriedigungen | 12 |
| C.2.3.1 | Platzfläche „Ortszentrum“ | 12 |
| C.2.3.2 | Vorgärten | 13 |
| C.2.3.3 | Einfriedigungen | 13 |

| | | |
|--|---|-----------|
| C.2.3.4 | Vorgärten | 13 |
| C.2.4 | Niederspannungsfreileitungen | 13 |
| C.2.5 | Niederschlagswasser | 13 |
| D. | Gewerbegebiete | 14 |
| D.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| D.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| D.1.1.1 | Gewerbegebiet (GE 1), § 8 BauNVO, | 14 |
| D.1.1.2 | Gewerbegebiet (GE 2), § 8 BauNVO | 14 |
| D.1.1.3 | Gewerbegebiet (GE 3), § 8 BauNVO, | 15 |
| D.1.1.4 | Gewerbegebiet (GE 4), § 8 BauNVO, | 15 |
| D.1.1.5 | Gewerbegebiet (GE 5), § 8 BauNVO, | 15 |
| D.1.2 | Abweichende Bauweise | 16 |
| D.1.3 | Nebenanlagen | 16 |
| D.1.4 | Anpflanzungen | 16 |
| D.1.4.1 | Bäume und Hecken | 16 |
| D.1.4.2 | Stellplätze und Parkplätze | 16 |
| D.1.4.3 | Tiefgaragen | 16 |
| D.1.4.4 | Dachbegrünung | 17 |
| D.1.5 | Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen | 17 |
| D.1.6 | Versickerungsflächen | 17 |
| D.1.7 | Leitungsrecht | 17 |
| D.1.8 | Passiver Schallschutz | 17 |
| D.2. | Örtliche Bauvorschriften | 17 |
| D.2.1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 17 |
| D.2.1.1 | Dächer | 17 |
| D.2.2 | Werbeanlagen | 17 |
| D.2.2.1 | Gewerbegebiete GE 4 und GE 5, östlicher Teil | 17 |
| D.2.2.2 | Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sowie GE 4 und GE 5, westlicher Teil | 17 |
| D.2.3 | Unbebaute Flächen, Einfriedigungen | 18 |
| D.2.3.1 | Vorgärten | 18 |
| D.2.3.2 | Einfriedigungen | 18 |
| D.2.4 | Niederspannungsfreileitungen | 18 |
| D.2.5 | Niederschlagswasser | 18 |
| D.2.6 | Gestaltung der Versorgungsanlagen | 18 |
| E. | Sportflächen | 19 |
| E.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 19 |
| E.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 19 |
| E.1.1.1 | Sondergebiet „Sport“, § 11 BauNVO | 19 |
| E.1.1.2 | Flächen für Stellplätze und Garagen | 19 |
| E.1.1.3 | Nebenanlagen | 19 |
| E.1.2 | Abweichende Bauweise | 19 |
| E.1.3 | Anpflanzungen | 19 |
| E.1.3.1 | Bäume und Hecken | 19 |
| E.1.3.2 | Dachbegrünung | 19 |
| E.1.4 | Aufschüttungen und Abgrabungen | 19 |
| E.2. | Örtliche Bauvorschriften | 20 |
| E.2.1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 20 |
| E.2.1.1 | Nebenanlagen | 20 |
| E.2.1.2 | Stellplätze | 20 |
| E.2.1.3 | Dächer | 20 |
| E.2.2 | Werbeanlagen | 20 |
| E.2.3 | Unbebaute Flächen, Einfriedigungen | 20 |
| E.2.3.1 | Unbebaute Flächen | 20 |
| E.2.3.2 | Einfriedigungen | 20 |
| E.2.4 | Niederspannungsfreileitungen | 20 |
| E.2.5 | Niederschlagswasser | 21 |
| F. | Ausgleichsflächen | 21 |
| G. | Verfahrensvermerke / Ausfertigung | 22 |
| Anlage 1 - Lärmschutzplan | 23 | |

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

Vorbemerkungen:

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften sind im Folgenden zur besseren Lesbarkeit zusammengefasst.

Sie finden die **planungsrechtlichen Festsetzungen** gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) 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) unter den Ziffern: B.1, C.1, D.1, E.1, F

Sie finden die **örtlichen 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) unter den Ziffern B.2, C.2, D.2, E.2

Zur besseren Übersicht sind die Festsetzungen in folgende Abschnitte untergliedert:

- A** Allgemeine Definitionen
- B** Wohngebiete
- C** Mischgebiete, Sondergebiet Nahversorgung
- D** Gewerbegebiete
- E** Sportflächen
- F** Ausgleichsflächen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

A. Allgemeine Definitionen

A.1. Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Bei Pultdächern ist die Wand maßgeblich, zu der das Dach sich neigt.

A.2 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zur Oberkante des Daches. Die Firsthöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Bei Pultdächern ist die obere Dachlinie, bei Flachdächern die Brüstungskante über dem Dach maßgeblich.

A.3 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen. Dies gilt nicht, wenn zwischen der Gehweghinterkante und dem überbaubaren Bereich Flächen für Stellplätze ausgewiesen sind. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist.

A.4 Cluster

Als Cluster bezeichnet werden die fünf Wohngebietsquartiere, die sich zwischen Planstraße A und Waldrand erstrecken und jeweils an drei Seiten von öffentlichen Grün umgeben sind. Sie werden zur Unterscheidung in Cluster 1 – 5 benannt.

B. Wohngebiete

B.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

B.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

a) Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

c) Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

B.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

B.1.2.1 Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

B.1.2.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Baubereiche und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen anzulegen. Dabei müssen

Garagen eine Vorfläche von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

Stellplätze, Carports und Garagen sind so anzuordnen, dass die Einfahrten die Anordnung der öffentlichen Parkplätze in der Straße berücksichtigen.

B.1.2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.1.3 Begrünung, Anpflanzungen

B.1.3.1 Bäume, Hecken

Auf Grundstücken mit Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum (s. Hinweise) zu pflanzen. Wahlweise können für einen großkronigen auch 2 mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Auf den übrigen Grundstücken ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten ist zur Abgrenzung der Wohngebiete zu den jeweils öffentlichen Grünflächen eine Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Die Hecke ist auf 1,80 m Höhe über Gelände und zum öffentlichen Grünzug hin in einer durchgängigen Flucht einheitlich zu schneiden und zu unterhalten.

Die vorhandenen, im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, bevorzugt einheimische Gehölze (s. Hinweise) zu ersetzen. Dies gilt auch für die auf Grund des Bebauungsplans neu zu pflanzenden Bäume und Hecken. Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

B.1.3.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung sowie die Dächer der Carports sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau beträgt 10 cm. Zur Einsaat ist eine Gras- /Kräutermischung zu verwenden.

B.1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

B.1.5 Leitungsrecht in den Clustern

Die Flächen für Leitungsrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung und Nutzung als Lagerfläche frei zu halten. Sie sind extensiv zu begrünen.

B.1.6 Passiver Schallschutz

Die Festsetzungen des beiliegenden Lärmschutzplanes (Anlage 1) sind einzuhalten.

B.2. Örtliche Bauvorschriften

B.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B.2.1.1 Höhe OKF

Die Oberkante Fußboden (Fertigausbau) ist auf max. 0,35 m über Höhe der Gehweghinterkante festgesetzt. Die Höhen werden im Bereich des Gebäudeeingangs gemessen.

B.2.1.2 Dächer

Alle Haupt- und Nebengebäude auf einem sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden.

Auf einem Gebäude sind nur einheitliche Gauben zulässig.

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Blei, Zink) sind unzulässig.

B.2.1.3 Stellplätze

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag herzustellen.

Sind im Plan gesonderte Standorte für Stellplätze oder Carports ausgewiesen, sind die Vorflächen dieser Stellplätze und Carports in Material an die öffentliche Verkehrsfläche anzugleichen.

B.2.1.4 Versorgungsanlagen

Trafostationen sind im Grundkörper in der Farbe „anthrazitgrau (RAL 7016)“ und im Bereich der Schauseite mit den Haupttüren in der Farbe „braun-rot (RAL 3011)“ zu lackieren.

In den Baumscheiben entlang der Planstraße A, die jeweils südlich der Trafostationen positioniert sind, soll zusätzlich zum Baum eine Hecke gepflanzt werden.

B.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und bis zu einer Fläche von maximal 0,5 m² zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

B.2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

B.2.3.1 Vorgärten

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

B.2.3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Einfriedigungen als Mauern sind in Material und Farbe an die Gebäude anzupassen. Außer im Vorgartenbereich sind zudem Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig, in die ein Maschendrahtzaun mit max. 1,20 m Höhe eingezogen werden kann.

Auf den im Plan mit einem Pflanzgebot für extensives Grün gekennzeichneten Flächen sind keinerlei Einfriedigungen zulässig.

Cluster 1 und 2:

Es gelten die oben aufgeführten Festsetzungen mit folgenden Ausnahmen für die Grundstücke, die im Norden, Osten oder Süden an die öffentliche Grünfläche angrenzen:

An der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind keine Einfriedigungen zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nach 5,0 m ab rückseitiger Hauswand gemessen nur noch Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, in die ein Maschendrahtzaun mit max. 1,00 m Höhe eingezogen werden kann. Zum Sichtschutz von der öffentlichen Grünfläche aus können einzelne Strauchgruppen gepflanzt werden.

Die im Plan eingetragene Stützmauer ist als Trockenmauer anzulegen und zu unterhalten.

B.2.3.3 Abfallbehälterstandplätze

Sofern der zeichnerische Teil eine Zuordnung von Müllbehälterstandorten zu den Grundstücken enthält, sind die notwendigen Mülltonnen zur Abholung dort aufzustellen. Nicht umbaute Abfallbehälterstandorte sind mit einer Hecke einzugrünen.

B.2.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

B.2.5 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen. Im Bereich der Planstraßen F - P kann an das öffentliche Versickerungssystem zur Entwässerung der Straßen, welches das Wasser in der öffentlichen Grünfläche zur Versickerung bringt, angeschlossen werden. 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 ATV-DVWK-A 138 zu bemessen. Die Leitungen sind so zu verlegen, dass ein freier Auslauf in die Versickerungsmulden gewährleistet ist. .

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

C. Mischgebiete, Sondergebiet Nahversorgung

C.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

C.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wird gemäß § 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung gegliedert in Mischgebiet 1 (MI¹), 2 (MI²) und Mischgebiet 3 (MI³):

C.1.1.1 Mischgebiet 1(MI¹)

a) Zulässig sind

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

b) ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht unter a) fallende Einzelhandelsbetriebe.

c) Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

C.1.1.2 Mischgebiet 2 (MI²)

a) Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht unter a) fallende Einzelhandelsbetriebe.
- Gewerbebetriebe, die weder das Wohnen noch das Ortszentrum in seiner Nutzung als öffentliche Platzanlage wesentlich stören.

- c) Nicht zulässig sind
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten

C.1.1.3 Mischgebiet 3 (MI³)

Zulässig sind ausschließlich

- Schank- und Speisewirtschaften mit Außenbewirtung

C.1.1.4 Sondergebiet „Nahversorgung“, § 11 BauNVO

a) Zulässig sind

- Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und sonstige Güter des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt maximal 1800 m². Dabei müssen mindestens 1.000 m² VKF auf die Sortimentsgruppe „Lebensmittel ohne Getränke“ entfallen.
- Verwaltungs- und Büronutzung.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für soziale und sportliche Zwecke.

C.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Baubereiche und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen anzulegen. Dabei müssen Garagen eine Vorfläche von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

C.1.3 Bauweise, zulässige Grundfläche

C.1.3.1 Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

C.1.3.2 Zulässige Grundfläche

Im Sondergebiet Nahversorgung darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

In den Bereichen 1 und 2 am Platz im Ortszentrum darf die zulässige Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

C.1.4 Begrünung, Anpflanzungen

C.1.4.1 Bäume, Hecken

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum (s. Hinweise) zu pflanzen. Wahlweise können für einen großkronigen auch 2 mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden.

An den im Plan ausgewiesenen Baumstandorten sind groß- bzw. mittelkronige, einheimische (siehe Hinweise) Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abwei-

chungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Die Abgrenzung des Mischgebietes nach Norden und Osten zum Grünzug hin ist an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten mit einer Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu bepflanzen. Die Hecke ist auf 1,80 m Höhe über Gelände und zum öffentlichen Grünzug hin in einer durchgängigen Flucht einheitlich zu schneiden und zu unterhalten. Die vorhandenen, im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch großkronige, einheimische Laubbäume (s. Hinweise) zu ersetzen. Dies gilt auch für die auf Grund des Bebauungsplans neu zu pflanzenden Bäume und Hecken. Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

Nicht umbaute Abfallbehälterstandorte sind mit einer Hecke einzugrünen.

C.1.4.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau beträgt 10 cm. Soweit statisch möglich, sind Anhögelungen von 15 bis 30 cm vorzunehmen. Zur Einsaat ist eine Gras/Kräutermischung zu verwenden.

C.1.4.3 Stellplätze und Parkplätze

Je fünf Stellplätze ist ein mindestens mittelkroniger, einheimischer (siehe Hinweise) Laubbaum zu pflanzen. Auf Mittelstreifen zwischen den Parkflächen ist im Abstand von maximal 10 m ein Baum zu pflanzen. Die Vegetationsfläche des Mittelstreifens muss mindestens 1,50 m breit sein.

Die Bäume, die auf privaten Parkierungsflächen gepflanzt werden, werden auf das Pflanzgebot (1.4.1) angerechnet.

C.1.5 Tiefgaragen

Lüftungs- und Belichtungsanlagen von Tiefgaragen im Bereich des Mischgebietes sind so anzulegen, dass eine Entlüftung bzw. Belichtung nicht zur Platzfläche „Ortszentrum“ hin erfolgt.

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 1/3 dieser Flächen sind mit Sträuchern, die restlichen mit Rasen, Stauden und Bodendeckern zu begrünen.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht sind folgende Höhen festgesetzt:

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

C.1.6 Passiver Schallschutz

Die Festsetzungen des beiliegenden Lärmschutzplanes (Anlage 1) sind einzuhalten.

C.1.7 Leitungsrecht

Die Flächen für Leitungsrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung mit Ausnahme von Stellplätzen frei zu halten.

C.1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

C.2. Örtliche Bauvorschriften

C.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

C.2.1.1 Staffelgeschosse

Die im Mischgebiet zugelassenen Staffelgeschosse sind in Material und Farbe so auszubilden, dass sie sich von den darunter liegenden Geschossen des jeweiligen Gebäudes unterscheiden.

C.2.1.2 Versorgungsanlagen

Trafostationen sind im Grundkörper in der Farbe „anthrazitgrau (RAL 7016)“ und im Bereich der Schauseite mit den Haupttüren in der Farbe „braun-rot (RAL 3011)“ zu lackieren.

C.2.1.3 Stellplätze

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag herzustellen.

C.2.1.4 Dächer

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Blei, Zink) sind unzulässig.

C.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude selbst, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe, und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben im Mischgebiet bis max. 0,5 m, im Sondergebiet „Nahversorgung“ bis 1,0 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) im Mischgebiet bis zu einer Fläche von 1 m², im Sondergebiet „Nahversorgung“ bis zu einer Fläche von 2 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Auf dem Sondergebiet „Nahversorgung“ kann am Blankenlocher Weg zusätzlich eine Werbesäule von maximal 8,0 m Höhe und maximal 8 m² Fläche errichtet werden. Ergänzende, freistehende Schilder sind nur in Verbindung mit der Zufahrt des Lebensmittelmarktes und nur bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m und einer Werbefläche von maximal 4 m² zulässig.

C.2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

C.2.3.1 Platzfläche „Ortszentrum“

Die privaten Freiflächen, die an den Stadtteilplatz im Ortszentrum grenzen und nicht eingefriedet sind, sind in Gestaltung, Oberflächenausbildung und Höhe an die städtische Platzfläche anzugleichen.

C.2.3.2 Vorgärten

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

C.2.3.3 Einfriedigungen

Um das Sondergebiet „Nahversorgung“ ist gemäß Planeintrag eine Mauer mit einer Höhe von 1,20 m aus Sichtmauerwerk zu erstellen und beidseitig mit Wildem Wein zu beranken.

Am Nordrand des Platzes im Ortszentrum ist entsprechend Planeintrag eine Mauer zu errichten, deren Oberkante die einheitliche Höhe von 114,8 über NN und somit eine maximale Höhe von 1,80 m hat. Die Mauer ist flächig mit wildem Wein zu beranken.

C.2.3.4 Vorgärten

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

C.2.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

C.2.5 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. Ausnahme: Für die Gebäude im Sondergebiet Nahversorgung sowie die Gebäude im Mischgebiet, die direkt am Ortszentrum liegen, ist die Regelung des § 45 b Abs. 3 direkt anzuwenden.

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 ATV-DVWK-A 138 zu bemessen. Die Einleitung in die Versickerungsmulden muss immer oberirdisch erfolgen, d.h. auch unterirdisch verlegte Leitungen müssen oberirdisch ausmünden.

D. Gewerbegebiete

D.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

D.1.1 Art der baulichen Nutzung

In allen nachfolgend aufgeführten Gewerbegebieten (GE1 – GE 5) Nutzungen nur mit der Einschränkung zulässig,

- dass diese die flächenbezogenen Schallleistungspegel gemäß Lärmschutzplan (Anlage 1) einhalten müssen.
- deren Emissionen durch Staub, Geruch, Abgase, Rauch und Ruß in dem benachbarten Mischgebiet und Wohngebiet zu keinen wesentlichen Störungen des Wohnens führen und

D.1.1.1 Gewerbegebiet (GE 1), § 8 BauNVO,

a) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Verkauf in Zusammenhang mit Produktion auf untergeordneter Fläche bis max. 250 m² Verkaufsfläche,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

c) Nicht zulässig sind

- Lagerplätze
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Sonstiger, unter a) nicht erwähnter Einzelhandel.

D.1.1.2 Gewerbegebiet (GE 2), § 8 BauNVO

a) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, -plätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit einem auf nachfolgende Branchen beschränktem Warensortiment
 1. Möbel
 2. Teppiche, Fußbodenbeläge
 3. Gartenbedarf, Gartenpflanzen, zoologischer Bedarf
 4. Baustoffe, Bauelemente

5. Fahrzeuge, Boote und Zubehör

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

c) Nicht zulässig ist

- Einzelhandel mit anderen als den oben bezeichneten Warensortimenten

D.1.1.3 Gewerbegebiet (GE 3), § 8 BauNVO,

GE 3 entspricht GE 2 unter Ziffer D.1.1.2, jedoch ist jegliche Wohnnutzung ausgeschlossen.

D.1.1.4 Gewerbegebiet (GE 4), § 8 BauNVO,

a) Zulässig sind

- Gewerbebetriebe, aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einem auf nachfolgende Branchen beschränktem Warensortiment
 1. Möbel
 2. Teppiche, Fußbodenbeläge
 3. Gartenbedarf, Gartenpflanzen, zoologischer Bedarf
 4. Baustoffe, Bauelemente
 5. Fahrzeuge, Boote und Zubehör
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

c) Nicht zulässig sind

- Lagerplätze
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandel mit anderen als den oben bezeichneten Warensortimenten.

D.1.1.5 Gewerbegebiet (GE 5), § 8 BauNVO,

GE 5 entspricht GE 4 (D 1.1.4), jedoch ist jegliche Wohnnutzung ausgeschlossen.

D.1.4.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung und über 1000 m² Dachfläche sind zu 70 % extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau hat mindestens 10 cm zu betragen. Soweit statisch möglich sind Anhöhlungen von 15 bis 30 cm vorzunehmen. Zur Einsaat ist eine Gras/Kräutermischung zu verwenden.

D.1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

D.1.6 Versickerungsflächen

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Versickerungsflächen sind von jeder Versiegelung freizuhalten und vor Verdichtungen zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub und das Befahren dieser Flächen insbesondere auch während der Bauzeit nicht zulässig.

D.1.7 Leitungsrecht

Die Flächen für Leitungsrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung frei zu halten.

D.1.8 Passiver Schallschutz

Die Festsetzungen des beiliegenden Lärmschutzplanes (Anlage 1) sind einzuhalten.

D.2. Örtliche Bauvorschriften

D.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

D.2.1.1 Dächer

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Blei, Zink) sind unzulässig.

D.2.2 Werbeanlagen

D.2.2.1 Gewerbegebiete GE 4 und GE 5, östlicher Teil

Auf den Flächen östlich der Planstraße B im Abstand von mehr als 30 m von dieser Straße an gemessen, sind keine Werbeanlagen zulässig.

D.2.2.2 Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sowie GE 4 und GE 5, westlicher Teil

Für die Gewerbegebiete GE 1, 2, 3 und für den westlichen Teil der Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 bis 30 m östlich der Planstraße B gilt:

Werbeanlagen sind am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2 m²

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Im Norden des Gewerbegebietes an der Einfahrt von der L 605 aus kann zusätzlich ein Sammelwerbeträger von maximal 4,5 m Höhe errichtet werden. Der Sammelträger muss aus einer gerüstartigen, blickdurchlässigen Konstruktion bestehen.

D.2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

D.2.3.1 Vorgärten

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Gebäudeeingängen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

D.2.3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Hecken und Zäune bis 2,00 m Höhe zulässig.

D.2.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

D.2.5 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.

Die Versickerungsmulden sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen anzulegen. Das Oberflächenwasser ist je nach Gewerbebetrieb vor dem Einführen in die Mulden entsprechend zu reinigen bzw. zu filtern.

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 ATV-DVWK-A 138 zu bemessen. Die Leitungen sind so zu verlegen, dass ein freier Auslauf in die Versickerungsmulden gewährleistet ist.

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Versickerungsflächen sind von jeder Versiegelung freizuhalten und vor Verdichtungen zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub und das Befahren dieser Flächen insbesondere auch während der Bauzeit nicht zulässig.

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag herzustellen.

D.2.6 Gestaltung der Versorgungsanlagen

Trafostationen sind im Grundkörper in der Farbe „anthrazitgrau (RAL 7016)“ und im Bereich der Schauseite mit den Haupttüren in der Farbe „braun-rot (RAL 3011)“ zu lackieren.

Das Blockheizkraftwerk ist mit der Gasdruckregelstation und dem Umspannwerk in einem Gebäude zu erstellen.

E. Sportflächen

E.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

E.1.1 Art der baulichen Nutzung

E.1.1.1 Sondergebiet „Sport“, § 11 BauNVO

a) Zulässig sind innerhalb des Baubereichs:

- eine Vereinsheim mit Gaststätte
- Nebenanlagen für sportliche und vereinsinterne Zwecke wie Gerätelager, Umkleideräume,
- ein Festplatz, auf dem an maximal sechs Tagen im Jahr ein Festbetrieb durchgeführt werden darf.

b) Zulässig sind auf den dafür gekennzeichneten Flächen:

- Ballspielfelder (z.B. Fußball u.a.)
- Multifunktionsflächen für sportliche Aktivitäten.

E.1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind auf den festgesetzten Standorten zu realisieren. Carports, Garagen oder Tiefgaragen sind nicht zulässig

E.1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

E.1.2 Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

E.1.3 Anpflanzungen

E.1.3.1 Bäume und Hecken

An den im Plan ausgewiesenen Baumstandorten sind groß- bzw. mittelkronige, überwiegend einheimische (siehe Hinweise) Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Bäume zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

E.1.3.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau beträgt 10 cm. Zur Einsaat ist eine Gras/Kräuter-mischung zu verwenden.

E.1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht im zeichnerischen Teil eingetragen sind, unzulässig.

E.2. Örtliche Bauvorschriften

E.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

E.2.1.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in Material und Farbe an die Hauptgebäude anzugleichen.
Nicht umbaute Abfallbehälterstandorte sind mit einer Hecke einzugrünen.

E.2.1.2 Stellplätze

Stellplätze sind bis zu 50 % mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.

E.2.1.3 Dächer

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Blei, Zink) sind unzulässig.

E.2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,5 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind (z.B. Bandenwerbung), sind nicht zulässig.

E.2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

E.2.3.1 Unbebaute Flächen

Die Flächen, die nicht für sportliche Zwecke, Zufahrten oder Hauseingänge benötigt werden, sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

E.2.3.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind Hecken zulässig, in die ein Maschendrahtzaun bis 1,80 m Höhe eingezogen werden darf.

Ballfangzäune sind insgesamt nur bis maximal 6 m Höhe zulässig und, soweit es deren Zweck zulässt, mit der Einfriedigung des Grundstücks zu kombinieren. Dabei muss die Transparenz, d. h. die Blickdurchlässigkeit gewährleistet bleiben.

Sichtschutzplanen entlang der Grenze zum öffentlichen Grün sind unzulässig.

E.2.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

E.2.5 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen, Sportflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen.

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 ATV-DVWK-A 138 zu bemessen. Die Leitungen sind so zu verlegen, dass ein freier Auslauf in die Versickerungsmulden gewährleistet ist.

F. Ausgleichsflächen

Die in der Planzeichnung am Ostrand der L 605 ausgewiesene Ausgleichsfläche ist als Sandrasenstandort auszubilden. (s. a. Hinweise)

Auf der Ausgleichsfläche innerhalb der Wendeschleife ist ein Gehölz aus folgenden Arten zu pflanzen: *Cornus sanguinea*, Hartriegel, *Crataegus monogyna*, Eingriffeliger Weißdorn, *Euonymus europaeus*, Pfaffenhut, *Prunus spinosa*, Schlehe.

Karlsruhe, 02.04.2004
Fassung vom 06. Februar 2006
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

G. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschlüsse gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB am 01.04.1993, 18.07.1996 und
11.06.2004

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO am 14.06.2005

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom 11.07.2005 bis 12.08.2005

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und
§ 74 Abs. 7 LBO am 09.05.2006

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

Karlsruhe, 12.05.2006

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung am 26.05.2006

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO) ab 26.05.2006

Anlage 1 - Lärmschutzplan