

**BEBAUUNGSPLAN**

„Friedenstraße / An der Bahn“

---

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**Baunutzungsverordnung**

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung**

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Landesbauordnung Baden-Württemberg**

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg**

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

**Landesnaturenschutzgesetz**

(NatschG) in der Fassung vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 | S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

<b>Teil B</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>
<b>1.1</b>	<b>Reine Wohngebiete   WR (§ 3 BauNVO)</b>
1.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wohngebäude</li><li>▪ Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.</li></ul>
1.1.2	Nicht zulässige Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>▪ sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li></ul>
<b>1.2</b>	<b>Allgemeine Wohngebiete   WA (§ 4 BauNVO)</b>
1.2.1	Allgemein zulässige Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wohngebäude</li><li>▪ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe</li><li>▪ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li></ul>
1.2.2	Nicht zulässige Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gartenbaubetriebe</li><li>▪ Tankstellen</li><li>▪ Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>▪ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li></ul>
<b>1.3</b>	<b>Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO</b>
	Die innerhalb des festgesetzten Bereichs für Fremdkörperfestsetzung vorhandenen baulichen Anlagen zur gewerblichen Nutzung als Textildruckerei / Druckerei dürfen baulich erneuert, geändert oder erweitert werden, wenn die Nutzung erhalten bleibt. Nutzungsänderungen sind nur unter Maßgabe von 1.1 und 1.2 zulässig.
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>
<b>2.1</b>	<b>Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)</b>
	Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche ist nicht Teil des maßgeblichen Baugrundstücks für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.

## **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

### 2.2.1 Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhen

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der gemeinsamen Grenze zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem maßgeblichen Baugrundstück in der Mitte der Zufahrt des maßgeblichen Baugrundstücks.

### 2.2.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe gemäß B 2.2.1 und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und der Oberkante Dachhaut

### 2.2.3 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe gemäß B 2.2.1 und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachfirst).

## **3 Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

### **3.1 abweichende Bauweise (a1, a2, a3)**

#### 3.1.1 abweichende Bauweise (a1):

Gebäude dürfen an einer Seite ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die jeweilige Grenzbebauung ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Länge der Grenzwandfläche darf 12 m nicht überschreiten.

Grenzwände sind fensterlos zu gestalten.

Gebäudelängen von mehr als 18 m bei freistehenden Einzelhäusern und von mehr als 12m bei Doppelhaushälften sind nicht zulässig.

#### 3.1.2 abweichende Bauweise (a2):

Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Gebäudelängen von mehr als 18 m bei freistehenden Einzelhäusern und von mehr als 12 m bei Doppelhaushälften sind nicht zulässig.

#### 3.1.3 Abweichende Bauweise (a3)

Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Gebäudelängen von 50 m und mehr sind zulässig.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen sind Terrassen sowie Nebengebäude zulässig.

## **4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### **4.1 Stellplätze und Garagen**

#### 4.1.1 In den Baugebieten WR 4a, WR 4b und WR 4c sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen (Ga/GGa) zulässig.

Stellplätze sind allgemein zulässig.

4.1.2 In allen übrigen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen – außer in den festgesetzten privaten Grünflächen – allgemein zulässig. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten gem. C 3.1 ist zu beachten.

Garagen sind mind. 5 m von der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche abzurücken.

Hoftore sind nach innen zu öffnen.

## **5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und 7 BauGB)**

### **5.1 Differenzierung zwischen Einzel- und Doppelhäusern**

In den Baugebieten WA 1 und WA 2

- sind je Einzelhaus bis zu 3 Wohnungen zulässig.
- sind je Doppelhaushälfte (= ein Wohngebäude) bis zu 2 Wohnungen zulässig.

### **5.2 Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten**

5.2.1 In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WR 1 ist pro Wohneinheit eine Grundstücksfläche von mindestens 235 qm erforderlich.

5.2.2 Die zulässige Wohnungszahl ist für die einzelnen Baugebiete WA und WR gesondert zu ermitteln.

5.2.3 Die Zahl der Wohnungen in den Gebieten WA 1 und WA 2 darf um die zulässige Zahl der Wohnungen in den Gebiet WR 1 erhöht werden.

Die Summe der zulässigen Wohnungen darf dabei nicht überschritten werden.

## **6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **6.1 Private Grünfläche – Zweckbestimmung**

Private Gartennutzung und Begrünung

Bei Pflanzmaßnahmen sind heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Es sind nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu 20 m<sup>3</sup> je einzelne Nebenanlage pro Baugrundstück zulässig.

### **6.2 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung**

Ortsrandeingrünung

Bei Pflanzmaßnahmen sind heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Es sind keine baulichen Anlagen zulässig.

## **7 Mindestgröße von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WR 1 beträgt die nicht zu unterschreitende Mindestgröße von Baugrundstücken 235 qm pro Wohneinheit.

## Teil C Örtliche Bauvorschriften

### 1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und -neigung

1.1.1 In Gebieten WA 1 und WA 2 sind nur Satteldächer mit mind. 20° Neigung zulässig.

1.1.2 In den Gebieten WR 1 sind nur geneigte Dächer mit mind. 20° Neigung zulässig.

1.1.3 Doppelhäuser:

Für Doppelhäuser gilt eine zwingende Dachneigung von 35°.

Von der zwingend festgesetzten Dachneigung bei Doppelhäusern kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist (Baulast, Vertrag, gemeinsamer Bauantrag), dass beide Haushälften die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die Dachneigung muss dann mind. 20° betragen.

#### 1.2 Dachaufbauten / Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.2.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudebreite betragen.

Dachaufbauten müssen von First und Ortsgang einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Die Maße sind an der Dachfläche zu messen.

Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien sind allgemein zulässig und müssen blendfrei ausgeführt werden.

1.2.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig.

Die Gesamtbreite der Dacheinschnitte darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudebreite betragen.

#### 1.3 Bestandsschutz

Eine Abweichung von den Festsetzungen gem. 1.1 und 1.2 ist durch den bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand zulässig.

### 2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 2.1 Gestaltung der Vorgärten

Im Bereich zwischen der Grenze zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der vorderen Flucht des Hauptgebäudes (Vorgärten) sind Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig.

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten.

Die Grünflächen müssen mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

## **2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke zu pflanzen.

## **3 Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird erhöht. Es sind "notwendige Stellplätze" in folgender Zahl nachzuweisen:

In allen Baugebieten: 1,5 Stellplätze je Wohnung

## Teil D Hinweise

### 1 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (insbesondere § 44 BNatSchG). Vor Fäll-, Abriss- und Bautätigkeitsbeginn sollte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Gehölze dürfen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht entfernt werden. Hiervon darf abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel in den betroffenen Gehölzen brüten.

### 2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten oder vom Umweltamt des Landratsamtes als gleichwertig anerkannte Systeme, auf dem eigenen Grundstück schadlos zur Versickerung zu bringen. Jeder Bauherr muss hierfür eine genormte Berechnung vorlegen. Die angrenzenden privaten Grünflächen auf den Grundstücken dürfen für Entwässerungsanlagen mit genutzt werden.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

### 3 Altlasten

Aufgrund gewerblicher Vornutzung als Druckerei werden die Flurstücke 6598 und 6598/2 als „AS Druckerei Nees“, Objekt-Nr. 05432-000 sowie Teile der Flurstücke 6414/3, 6414/9 und 6597 aufgrund früherer Verfüllungen als Altablagerung „AA Blankenlocherstr.“, Objekt-Nr. 04522-000 im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B“ für Belassen, mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt.

Im Zuge der Bauarbeiten ist auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. durch Mineralöle, Teer) oder verunreinigtes Grundwasser zu achten. Sofern sich hierzu Hinweise ergeben, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe –Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen eine Neubewertung des Flurstücks bzw. das Ausscheiden aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster angestrebt wird, sind die Ergebnisse der benannten Bodenanalysen in Form einer durch einen Sachverständigen erstellten Dokumentation mit Bewertungsvorschlag zur Prüfung beim Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - vorzulegen.

### 4 Bodenschutz

Möglicher anfallender Bodenaushub ist vor Abfuhr entsprechend der VwV Boden (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodematerial) zu untersuchen.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,

- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

einzuhalten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. Grünfläche, gärtnerische Nutzung o. ä.) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten. Die Einbaumächtigkeit richtet sich nach den Vorgaben der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.

Sollte Bodenaushub in einer voraussichtlichen Menge von mehr als 500 Kubikmeter durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder ein daran anschließendes Bauvorhaben anfallen, ist dieser Bodenaushub vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden.

Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Dies ist auch erforderlich, soweit es sich beim Abbruch bestehender Anlagen um eine verfahrenspflichtige Abbruchmaßnahme handelt.