

Bebauungsplan „Kleintierzuchtanlage Windelbachstraße“, Karlsruhe – Stupferich

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- Vorentwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	4
3.	Stellplätze	6
4.	Nebenanlagen.....	6
5.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	6
6.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:	7
6.1	Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen	7
6.2	Zuordnung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen.....	8
7.	Monitoring	8
8.	Beleuchtung	8
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	10
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
1.1	Wandhöhe.....	10
1.2	Dächer.....	10
1.3	Fassaden	10
2.	Werbeanlagen und Automaten	10
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	10
3.1	Unbebaute Flächen	10
3.1	Abfallbehälter	10
3.2	Einfriedigungen.....	10
3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen	11
4.	Außenantennen	11
5.	Niederspannungsfreileitungen	11
6.	Niederschlagswasser	11

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) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, berichtigt S.416) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Öffentliche Grünfläche – Sonderbaufläche Kleintierzuchtanlage

Das Gebiet wird als öffentliche Grünfläche –Kleintierzuchtanlage festgesetzt und dient der nicht gewerblichen Haltung und Zucht von Kleintieren bis zu einer Größe von Kaninchen und bei Geflügel bis zur Größe von Puten. Keine Wassertiere.

Zulässig ist pro Parzelle ein Stallgebäude mit einer Grundfläche von maximal 35 m² einschließlich eines dem stundenweisen Aufenthalt von Menschen dienenden Raumes mit einer Grundfläche von maximal 10 m². Der Stall dient nur der Unterbringung von Kleintieren und Gartengeräten und dem stundenweisen Aufenthalt der Kleintierzüchter. Er darf keine Feuerstätten enthalten. Toiletten mit Abwassergruben und weitere Gebäude sind nicht zulässig.

Dachüberstände, die über 0,40 m hinausgehen, zählen mit zu der überbauten Fläche.

*) Definition Parzelle: Von einer Partei genutzte Fläche wie Pachtlos, das nicht weiter unterverpachtet ist.

Darüber hinaus sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- eine Terrasse im direkten Anschluss an das Stallgebäude mit maximal 15 m² Grundfläche
- zur Überdachung der Terrasse eine Pergola als Anbau an das Stallgebäude, mit maximal 15 m² Grundfläche und einem nur einseitig angebrachten Wetterschutz
- Flächen für Tierzucht wie Volieren dürfen nach Abzug der Grundfläche für das Stallgebäude und die Pergola maximal die in den Parzellenaufteilungen unter Ziffer I.2 festgesetzten Versiegelungsumfang umfassen.

Weitere Überdachungen sind unzulässig.

Die nicht überdachten Bereiche der für Kleintierzucht zulässigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu mindestens 30% zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Zur Errichtung eines Stallgebäudes und der Nebenanlagen bedarf es einer Parzellengröße von mindestens 360 m².

Das Aufstellen von Campingwagen oder sonstigen Fahrzeugen ist unzulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Maßgebend für die Bauweise bzw. Größe der Stallgebäude und Nebenanlagen sind die nachfolgenden Grundrisse. Lage der Parzellen 1-8 siehe Planzeichnung.

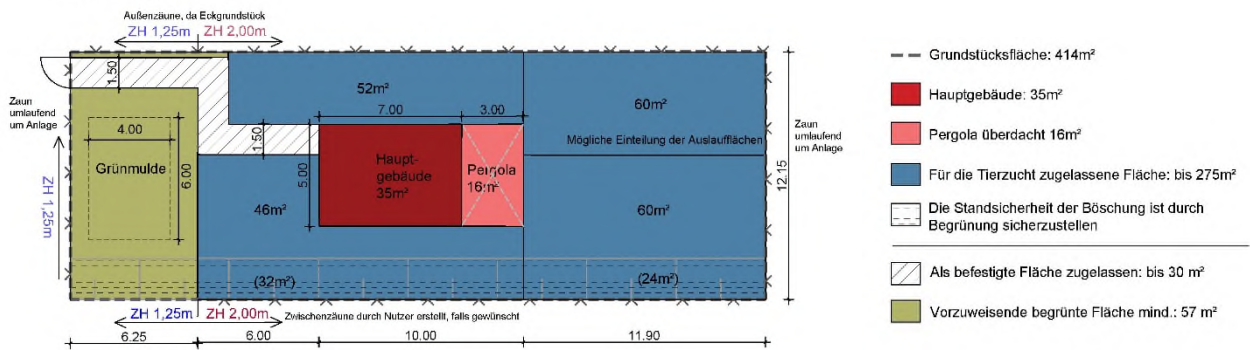
Zeichenerklärung ZH = Zaunhöhe

Parzellengröße = Grundstücksfläche

Hinweis: Anstatt Pergola 16 m² jeweils nur 15 m² zulässig. Siehe Ziffer I.1.1

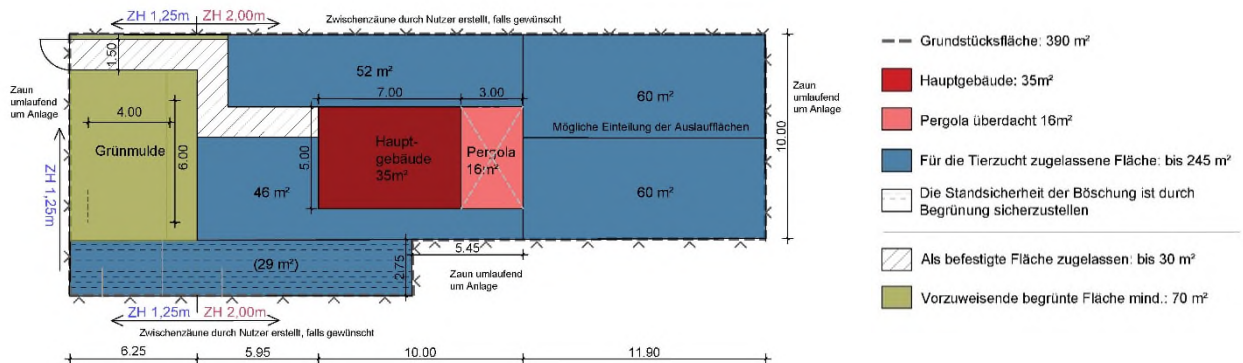
Parzellenaufteilung bei Parzelle 1-3

Parzellengröße: 414m²

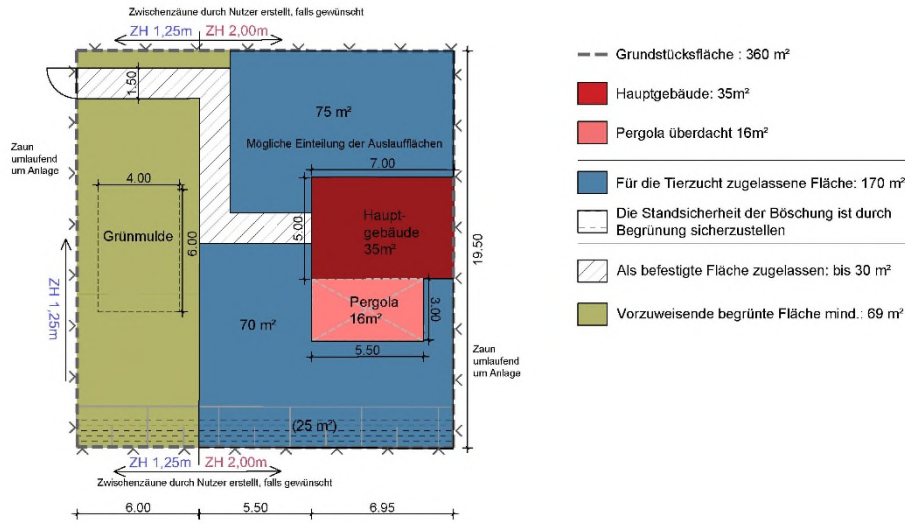


Parzellenaufteilung bei Parzelle 4

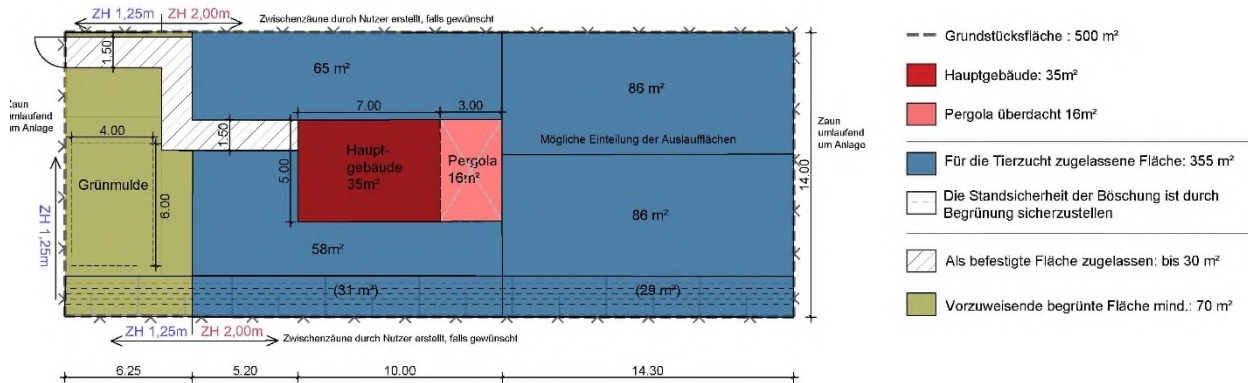
Parzellengröße: 390 m²



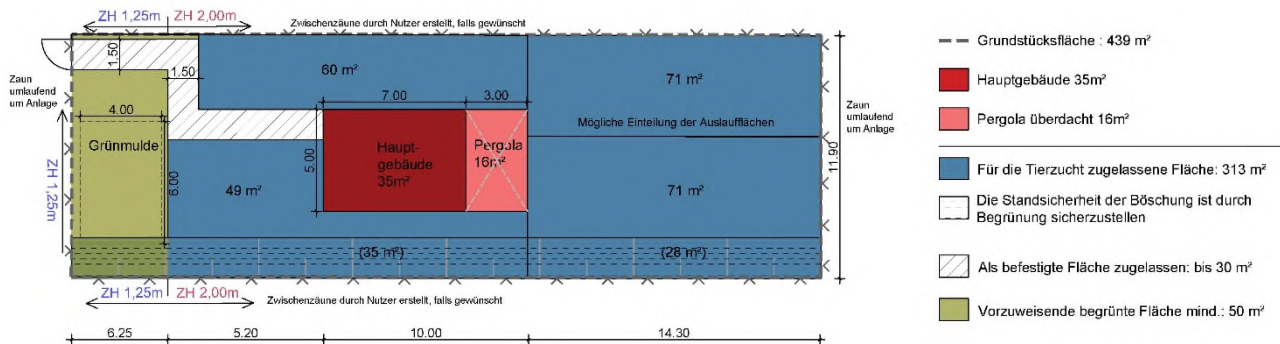
Parzellenaufteilung bei Parzelle 5 Parzellengröße : 360 m²



Parzellenaufteilung bei Parzelle 6 Parzellengröße : 500 m²



Parzellenaufteilung bei Parzelle 7+8 Parzellengröße : 438 m²



3. Stellplätze

Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme der in Ziffer I.1.1 genannten Anlagen und der bestehenden Anlage (siehe Eintrag in der Planzeichnung) unzulässig.

5. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

5.1 Schutz vorhandener Bäume

Die durch Planeintrag mit Erhaltungsgebot dargestellten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein Laubbaum in der festgesetzten Pflanzgüte zu pflanzen.

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

5.2 Pflanzgebote

Die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als heimische, standortgerechte großkronige Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind als standortgerechte heimische, mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Norden, im Bereich der Abfallcontainer sind als standortgerechte kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.

Abweichungen von den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden, um den notwendigen Abstand zu Leitungen und Zufahrten einzuhalten.

Alle Bäume sind mindestens in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen.

5.3 Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen

Unbebaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und möglicher Nebenanlagen nach Ziffer I.4. vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu pflegen.

Die im Bebauungsplan im zeichnerischen Teil festgesetzte Hecke ist bis maximal 1,50 m Höhe aus Hainbuche anzulegen.

5.4 Dachbegrünung

Die Dächer der Stallgebäude sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Einsaat ist mit einer Wiesenmischung aus heimischen Sedum-Arten vorzunehmen. Pflanzliste siehe Ziffer 12 der Hinweise

5.5 Fassadenbegrünung

Die Pergolen sind an zwei Seiten mit heimischen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

6.1 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

a) Vermeidungsmaßnahmen (V)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten (zu erhaltende Bäume). Herabgefallene Äste sowie das spätere Totholz der Baumstämme sind an Ort und Stelle zu belassen. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

b) Ausgleichsmaßnahmen 1 (A 1)

Am Süd- und Ostrand des Planungsgebietes auf den Flurstücken Nr. 64181, 64182 und 64183 (teilweise) Anlage einer extensiv, höchstens zweimal im Jahr gemähten Wiese aus gebietsheimischen (autochthonen) Wildgräser sowie –kräuterarten in der Größe von 1787 m². Im Süden Pflanzung von vier großkronigen Obstbäumen auf extensiv gepflegter Fettwiese mittlerer Standorte.

c) Ausgleichsmaßnahme 2 (A 2)

Pflanzung von 18 Obstbäumen und 5 Wildobstbäumen auf Grundstück Nr. 64188 und 64407 (plangebietsextern). Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

d) Ausgleichsmaßnahme 3 (A 3)

Die erosionsgefährdete Ackerfläche (Flst. Nr. 64437) ist in eine begrünte Fläche umzuwandeln, indem ein lockerer mehrjähriger Blüh- und Brachesaum dauerhaft angelegt wird. Der Blüh- und Brachesaum ist alle 5 Jahre umzubrechen und neu einzusäen. Die Saatgutmischung ist speziell den Bedürfnissen der Feldlerche angepasst.

Ansaatstärke 2,0 g/m²

Art	Saatstärke g/ 100 m ²
Anthemis arvensis	2
Campanula rapunculoides	0,5
Centaurea cyanus	34,5
Centaurea scabiosa	15

Cichorium intybus	12
Daucus carota	10
Echium vulgare	10
Fagopyrum esculentum	2
Knautia arvensis	2
Lithospermum officinale	2
Malva sylvestris	12
Medicago sativa	5
Onobrychis viciifolia	17
Silene alba	10
Silene noctiflora	3
Tragopodon pratensis	15
Viola arvensis	3
Agrimonia eupatoria	10
Origanum vulgare	5
Plantago lanceolata	10
Prunella vulgaris	10
Reseda lutea	10

6.2 Zuordnung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Den Eingriffsgrundstücken werden die in Ziffer I.6.1 aufgeführten Maßnahmen insgesamt zugeordnet.

7. Monitoring

Die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen sind nach einem, fünf und zehn Jahren nach Planumsetzung zu überprüfen. Festgestellte Defizite sind umgehend zu beseitigen, Fehlentwicklungen sind zu korrigieren.

8. Beleuchtung

Die dauerhafte Außenbeleuchtung auf den Parzellen oder am Rande der geplanten Kleintierzuchtanlage ist unzulässig.

Bei unvermeidbarer Beleuchtung an den Ställen sind zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Lebewesen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel nach aktueller Erkenntnis und Techniken zu verwenden. Künstliches Licht ist so auszurichten, dass Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) 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.

Künstliches Licht darf nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und muss außerhalb der Nutzungszeit abgeschaltet werden.

Die Beleuchtung entlang der Zufahrtsstraße (landwirtschaftlicher Weg) ist unzulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Wandhöhe

Die Wandhöhe der Stallungen darf max. 2,75 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß der firstparallelen Außenmauern zwischen Oberkante Fußboden und dem Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut.

Die Fußböden der Stallungen dürfen nicht höher als 0,15 m über der Oberkante des Erschließungsweges Flst. Nr. 64 296 liegen.

1.2 Dächer

Die Dachausbildung ist als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit max. 10° Neigung zulässig. Alle An- und Aufbauten müssen der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

1.3 Fassaden

Die Außenwände können wahlweise aus Holz oder Stein errichtet werden. Die Fassaden sind als Sichtmauerwerk, als Putz- oder Holzflächen herzustellen. Eine grell bunte bzw. grell weiße Farbgebung der Fassade ist nicht zulässig, d.h. es sind Farben mit einem „Hellbezugswert“ von max. 60 (DIN 5033) zu verwenden.

Alle An- und Aufbauten müssen der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Als Holzschutzmittel sind umweltverträgliche Mittel und Farben zu verwenden.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig. Ausnahmsweise ist ein Schaukasten, Größe 1,20 m x 1,0 m, Nistkästen und eine Bienenschauanlage im Bereich der Abfallcontainerstandplätze zulässig, die der Information der Öffentlichkeit und Veröffentlichung von Vereinsnachrichten dient.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Unbebaute Flächen

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig. Das Pflastern oder das Abdecken mit Schotter-, Kies- und vergleichbaren Materialien ist nicht zulässig.

Befestigte Flächen sind durchlässig für Niederschlagswasser (z.B. als Rasenfugenpflaster oder als Schotterrasen) auszuführen.

3.1 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Bereichen, die von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind, soweit als möglich mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen.

3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzäune zulässig.

Die maximalen Zaunhöhen (Siehe auch Planzeichnung ZH) sind unter Ziffer I.2 unter der jeweiligen Parzellenummer 1-8 festgesetzt.

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind für das Anlegen der Anlagen gemäß Planzeichnung zulässig bis maximal 1m.

4. Außenantennen

Außenantennen und Satellitenschüsseln sind unzulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

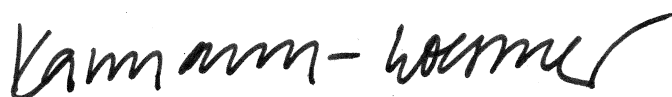
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – auf den Parzellen zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung).

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Parzellen, der Bereich für die Abfallcontainer und der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen.

Karlsruhe, den 28. August 2019
Fassung vom 20. Mai 2022
Stadtplanungsamt



Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner