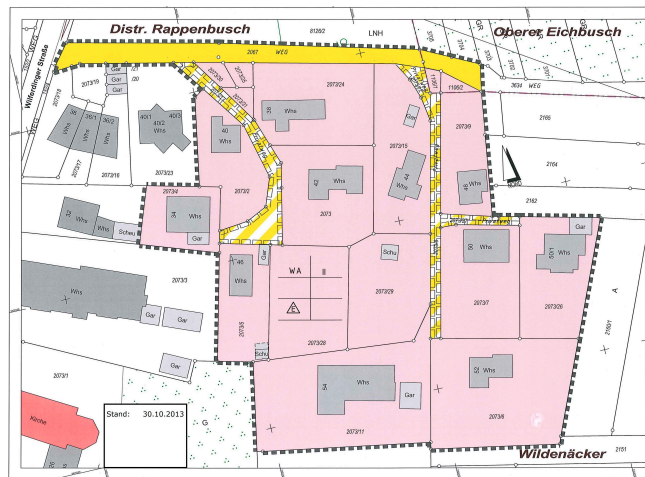


## OT Langensteinbach



## Bebauungsplan „Eichbusch“

## SATZUNG

### zum Bebauungsplan „Eichbusch“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 29.01.2014 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), i.V.m § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 16.04.13 (GBl. S. 55) den Bebauungsplan „Eichbusch“ als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 30.10.2013 maßgebend.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand 30.10.2013)
- b) Planungsrechtliche Festsetzungen (Stand 15.01.2014)

Beigefügt ist eine Begründung.

#### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

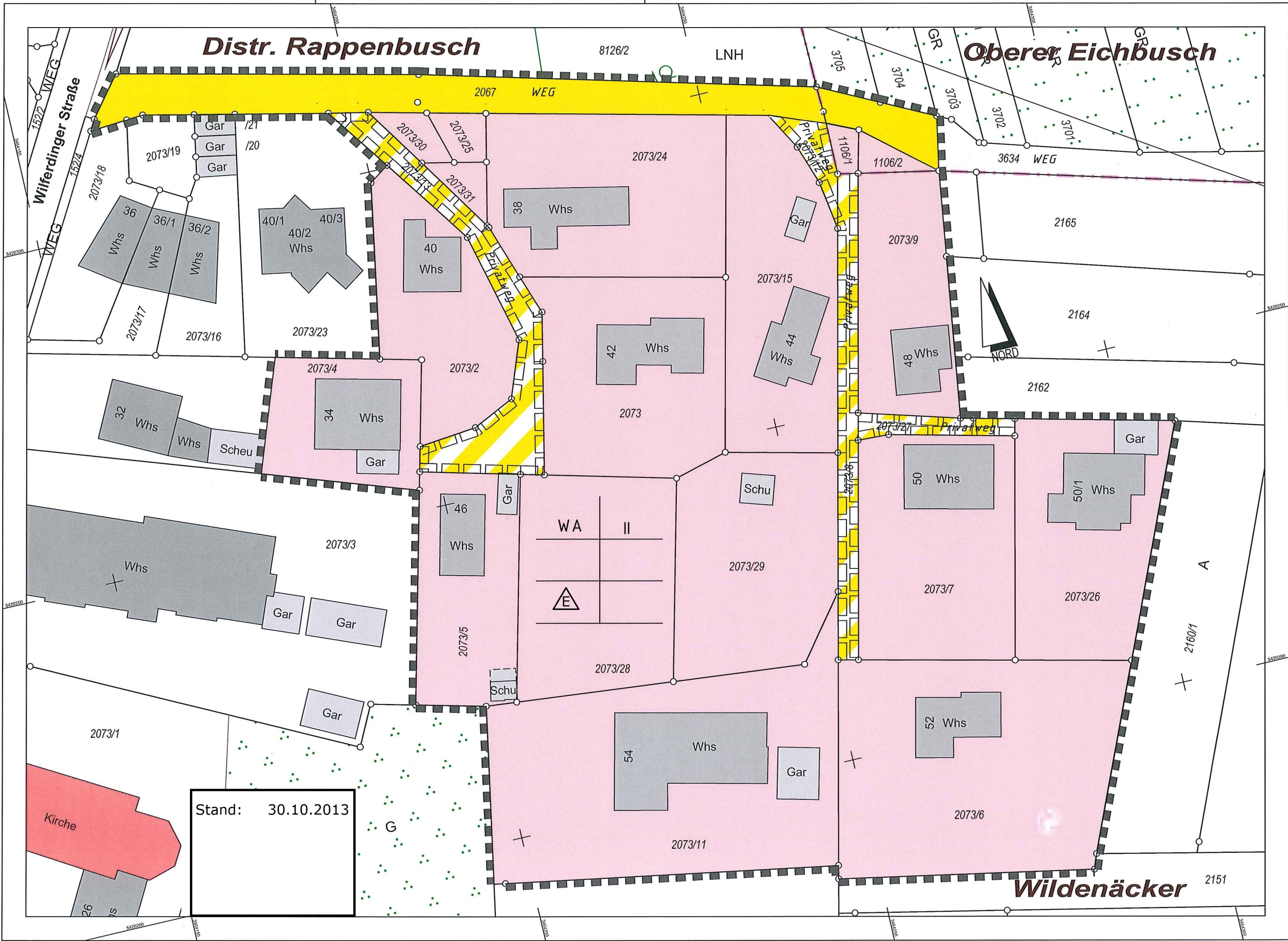
Karlsbad, 30.01.2014



(Knodel)  
Bürgermeister

**Distr. Rappenbusch**

**Oberer Eichbusch**



Stand: 30.10.2013

# Bebauungsplan „Eichbusch“

## Legende:



Allgemeines Wohngebiet



Geschossigkeit: max. 2 Vollgeschosse



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Öffentliche Verkehrsfläche



Privatweg – mit Geh- Fahr und Leitungsrechten belastete Flächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Nordpfeil

## Maßstab

1:500



### Ausfertigungsvermerk:

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentischen Plan, der dem Satzungsverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat am 29.01.2014 als Satzung beschlossen wurde.

Karlsbad, 30.01.2014

(Rudi Knodel), Bürgermeister

**Gemeinde Karlsbad  
Kreis Karlsruhe  
Bebauungsplan  
"Eichbusch" Langensteinbach**

**Stand: 15.01.2014**

**Textteil**

1.1 Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

1.2 Teile des Planes

Planteil M 1:500  
Textteil

Stand: 30.10.2013  
Stand: 15.01.2014

Anlagen

Begründung

Stand: 15.01.2014

In Ergänzung zum Lageplan wird folgendes festgesetzt:

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 BauGB und BauNVO

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

§§ 1-15 BauNVO

2.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Schank – und Speisewirtschaften (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.  
Die Ausnahmen des § 4 (3) 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 und (2) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

2.1.2.1 Zahl der Vollgeschosse: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.  
Zusätzliche Staffelgeschosse sind nicht zulässig

2.1.2.2 Grundflächenzahl:  
Die Grundflächenzahl wird festgesetzt bei Grundstücken bis zu einer Größe von 749 m<sup>2</sup> auf 0,35 und bei Grundstücken ab einer Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> auf 0,25.

2.1.2.3 Maximale Gebäudehöhe (GH)  
Die zulässige Gebäudehöhe beträgt, gemessen auf das mittlere natürliche Gelände in Gebäudemitte, max. 9,50 m.  
Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22, 23 BauNVO

Stand: 06.11.2013

2.2.1 Bauweise  
 § 22 BauNVO  
 Offene Bauweise – Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO).

2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke und Höchstzulässige Zahl der Wohnungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup>.

Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhandenen Baugrundstücken sind max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

Bei Teilung oder Vereinigung von Baugrundstücken nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes

- ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig, bei einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> – 749 m<sup>2</sup>.
- sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, ab einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup>

**3. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen**  
 § 9 (1) 25 BauGB

3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
 § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

3.1.1 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Die auf den Baugrundstücken geplanten privaten Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen wie Platten- oder Pflasterbelag mit breiten Fugen, Rasengitter oder Rasenpflastersteine oder wassergebundene Decke auszustatten.

3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen  
 § 9 (1) 25a BauGB

3.2.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obst- oder Laubgehölze zu pflanzen und/bzw. dauerhaft zu unterhalten.

Baumarten:

Obstgehölze: (Halb- oder Hochstämme)

|          |               |
|----------|---------------|
| Nussbaum | Juglans regia |
| Apfel    | Malus         |
| Birne    | Pyrus         |
| Kirsche  | Prunus        |

Laubgehölze: (Größenbindung mindestens 3 x v. m. B. 12 – 14)

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Spitz-Ahorn                  | Acer platanoides     |
| Esche                        | Fraxinus excelsior   |
| Stiel-Eiche                  | Quercus robur        |
| Trauben-Eiche                | Quercus petraea      |
| Winter-Linde                 | Tilia cordata        |
| Sommer-Linde                 | Tilia platyphyllos   |
| Vogelkirsche                 | Prunus avium         |
| Gefülltblühende Vogelkirsche | Prunus avium „Plena“ |

3.2.2 Hecken

Zur Abgrenzung mit Pflanzenmaterial sind nur Laubholzhecken zulässig.

3.2.3 Die im Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind innerhalb von 12 Monaten nach dem Bezug der Wohngebäude zu pflanzen.

3.3 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher  
§ 9 (1) 25 b BauGB

Vorhandene Bäume und Sträucher auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu erhalten.

Die Bäume sind nach DIN 18920 bei Baumaßnahmen zu schützen. Bei natürlichem Abgang sind sie durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

Karlsbad, ' '\$%"&\$%{

(Knodel)  
Bürgermeister

## 4. Hinweise

### 4.1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Sollte in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird hingewiesen.

### 4.2 Erschließen von Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

#### Grundwasser/Wasserversorgung

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes der Gemeinde Remchingen, des ZV WV Alb-Pfinz-Hügelland und des Landkreises Karlsruhe. Es sind daher die allgemeinen Schutzkriterien und Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 101 Richtlinien für die Trinkwasserschutzgebiete; Teil I Schutzgebiete für Grundwasser vom Juni 2006 zu beachten.

### 4.3 Abfall- / Altlastenbeseitigung

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt – zu informieren.

### 4.4 Bodenschutzgesetz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

### 4.5 Auffüllungen und Aufschüttungen

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- 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.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

### 4.6 Hinweise zum Einsatz von Zisternen



Für den Einsatz von Zisternen ist das Dachablaufwasser entsprechend den Regeln der Technik mit einem Rücklaufventil zu sichern, damit es nicht in die Trinkwasserleitung im Hause oder des Ortsnetzes gelangen kann.

Auf die Empfehlungen des Bundesgesundheitsamtes über die Nutzung von Dachablaufwasser im Haushalt und Nutzen und Risiken der Verwendung von Dachablaufwasser im Haushalt wird hingewiesen.

#### 4.7 Hinweise zur Gestaltung der Grundstücksein- und Ausfahrten

Im Bereich der Zu- und Abfahrten sollte im Falle einer Bepflanzung und bei der Anlage von Stellplätzen darauf geachtet werden, dass die erforderlichen Sichtdreiecke freigehalten werden.

### **VERFAHRENSVERMERKE**

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | Aufstellungsbeschluss  | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 09.05.2012   |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses   | im Mitteilungsblatt am 17.05.2012  |
| 3. | Auslegungsbeschluss  | gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 06.11.2013   |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung   | gemäß § 3 (2) BauGB<br>im Mitteilungsblatt Nr. 46/2013 am 14.11.2013<br><br>Auslegung<br>vom 22.11.2013 bis 23.12.2013     |
| 5. | Satzungsbeschluss  | gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 29.01.2014  |
| 6. | Ausgefertigt:<br><br>Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in dem Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein. | <br><br><br><br><br><br><br><br><br>Karlsbad, den 30.01.2014<br><br><br><br><br><br><br><br><br>Rudi Knodel, Bürgermeister |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung   | gemäß § 10 (3) BauGB<br>im Mitteilungsblatt<br>am  |
| 8. | In Kraft getreten  | am   |

**Gemeinde Karlsbad  
Kreis Karlsruhe**

**Bebauungsplan  
"Eichbusch", Langensteinbach**

**Begründung zum Bebauungsplan**

**Stand: 15.01.2014**

**1. Erfordernis der Planaufstellung, bisherige Verfahrensschritte**

Das Siedlungsgebiet „Eichbusch“ ist in der Vergangenheit nach und nach ohne städtebaulichen Vorgaben gewachsen. Inzwischen stoßen die Bauwünsche der betroffenen Eigentümer immer wieder an rechtliche Grenzen.

Nach § 34 BauGB könnten Großstrukturen der westlich angrenzenden Umgebung beantragt und möglicherweise zu Rechtsstreitigkeiten führen.

Das bisherige private Wasser- und Abwasserleitungsnetz wurde im Jahr 2012 erneuert und dem Stand der Technik angepasst.

Um die Struktur des Gebiets in seiner bisherigen Form weiterhin zu bewahren und weiter zu entwickeln und um strukturelle und bauliche Fehlentwicklungen vorzubeugen besteht die dringende Notwendigkeit, für eine städtebauliche Ordnung zu sorgen.

Bei der Ausarbeitung der Festsetzungen wurde bewusst auf die Festlegung von Baugrenzen verzichtet um den Eigentümern einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Gebäude zu ermöglichen.

Die Eingrenzung der bauplanungsrechtlichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke erfolgt über die GRZ, die Wohneinheitenbegrenzung, die Festsetzung der Geschossigkeit und der max. Gebäudehöhe.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. .

**2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha  
Einbezogen in den Geltungsbereich werden neben den bebauten Grundstücken die für eine ordnungsgemäße Erschließung notwendigen Flächen.

**3. Rechtliche Grundlagen**

**3.1 Flächennutzungsplan, sonstige Planungen**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, rechtswirksam 07/2003, entwickelt, der das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche darstellt. Des Weiteren

weist der Flächennutzungsplan im Osten und Süden eine geplante Wohnbaufläche „Alte Krautgärten“ aus.

- 3.2 Planverfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.  
Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Die Fläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.  
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Für den Bebauungsplan besteht nach Anlage 1, Nummer 18.7.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz, Stand 27.07.2001) keine UVP-Pflicht, da der ermittelte Anteil des Bebauungsplanes, der von neuen baulichen Anlagen überdeckt wird, sich unterhalb des Größenwertes von 100.000 m<sup>2</sup> befinden wird, gem. Kriterien von § 19 BauNVO. Ebenfalls ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich, da der ermittelte Anteil des Bebauungsplanes, der von neuen baulichen Anlagen überdeckt wird (gem. Kriterien von § 19 BauNVO), sich unterhalb des Größenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> befinden wird.
- 3.3 Das Planungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes der Gemeinde Remchingen, des ZV WV Alb-Pfingz-Hügelland und des Landkreises Karlsruhe. Es sind daher die allgemeinen Schutzkriterien und Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 101 Richtlinien für die Trinkwasserschutzgebiete; Teil I Schutzgebiete für Grundwasser vom Juni 2006 zu beachten.

#### **4. Bestand**

- 4.1 Innerhalb des Plangebietes  
Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Langensteinbach.  
Die Grundstücke sind in unterschiedlicher Dichte mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Grundflächenzahlen der bestehenden Bebauung liegen zwischen einer GRZ von 0,06 und einer GRZ von 0,3.  
Die privaten Erschließungswege wurden im Zuge der Neuerschließung Ende 2012/Anfang 2012 ertüchtigt und innerhalb der Katastergrenze mit ca. 3m Breite neu hergestellt.
- 4.2 Außerhalb des Plangebietes  
Im Nordwesten schließen sich Waldflächen an.  
Im Nordosten verläuft die Gemarkungsgrenze Auerbach, dort und östlich der Plangebietsgrenze erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich.  
Im Westen verläuft die Wilferdinger Straße (Kreisstraße 3562), jenseits der Straße bestehen Wohngebäude.

Im Süden grenzt im Westen ein Baugrundstück mit Geschosswohnungsbau an und im östlichen Bereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 5. Städtebauliche Planung

### 5.1 Erschließungskonzept

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den im Zuge der Neuerschließung hergestellten und ausgebauten öffentlichen Weg Flst.Nr. 2067. Von diesem zweigen die Privatwege Flst.Nr. 2073/8, 2073/12, 2073/13 u. 2073/27 ab. Diese privaten Wegflächen verbleiben im Privatbesitz und werden mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegt. Im Zuge der vertraglichen Regelungen haben die Grundstückseigentümer entsprechende Baulasten bestellt, die bereits ins Baulastenverzeichnis eingetragen wurden.

Das Wasser- und Abwasserleitungsnetz innerhalb dieser Privatwege wird mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen der Grundstücke FlstNr. 2073/24 und 2073/29 ins öffentliche Leitungsnetz übernommen.

Öffentliche Parkierungsflächen werden keine zusätzlichen ausgewiesen. Auf den privaten Baugrundstücken stehen ausreichend Stellplätze, bzw. für deren Herstellung geeignete Flächen zur Verfügung.

## 6. Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der bestehenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die Nutzungsart nach § 4 (2) 2 BauNVO "Schank- und Speisewirtschaften" und die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 1 - 5 BauNVO nicht zugelassen werden sollen.

Aufgrund der Lage des Gebietes (Umgebung, Erschließung), der geplanten Baustruktur, der Grundstücksgrößen und der Topographie würden sich diese Nutzungen mit der Eigenart der angrenzenden und der geplanten Nutzung nicht vertragen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschoszahl und einer maximalen Gebäudehöhe definiert.

Die Grundflächenzahl wird je nach Grundstücksgröße auf 0,35 bzw. 0,25 festgesetzt. Dabei werden die gegebenen Strukturen aufgenommen und dem Ziel einer moderaten Nachverdichtung Rechnung getragen, um eine über das vertretbare Maß hinausgehende Flächenversiegelung zu vermeiden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durchgängig auf 2 Vollgeschosse und die max. Gebäudehöhe auf 9,5 m festgesetzt. Dabei wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bestehenden Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der gegebenen Erschließungssituation auch für vertretbare Nachverdichtungen zu nutzen. Innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden Wohnbereichen sind bereits überwiegend 2-geschossige Gebäude vorhanden. Diese Größe soll auch im Plangebiet Anwendung finden. Um darüber hinausgehende zu massive Baukörper zu vermeiden und Fehlentwicklungen vorzubeugen wurden Staffelgeschosse ausgeschlossen.

### 6.3 Bauweise

Es wird offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig - festgesetzt. Dadurch soll eine ungewollte Nachverdichtung in Form von Doppel- und Reihenhausbebauung vermieden werden.

### 6.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird auf 500m<sup>2</sup> festgesetzt.

### 6.5 Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der "Wohneinheiten in Wohngebäuden" wird beschränkt, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Wohngebiet vertretbar zu halten. Gleichzeitig wird der Gefahr entgegengewirkt, dass auf den teilweise großen Grundstücken Nutzungen mit stark voneinander abweichenden Gebäudegrößen entstehen. Ziel ist es auch, mit dieser Festsetzung den Gebietscharakter der Umgebung fortzuführen. Dabei werden für Gebäude auf den Bestandsgrundstücken max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Sollten durch Grundstücksteilungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neue Baugrundstücke gebildet werden, sind bis zu einer Grundstücksfläche von 749 m<sup>2</sup> nur eine Wohneinheit, ab einer Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6.6 Folgende grünordnerische Maßnahmen, werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Versickerungsfähige Beläge für Stellplätze und Zufahrten,
- Pflanzung von Obst- und Laubbäumen auf privaten Flächen,
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Hecken und Bäume

## 7. **Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Flächen für die Verbreiterung der öffentlichen Erschließungsstraße Flst.Nr. 2067 wurden über notarielle Kaufverträge zur Verfügung gestellt.

## 8. **Ver- und Entsorgung, Behandlung des Oberflächenwassers**

### 8.1 Versorgung

Die bestehenden Versorgungsleitungen wurden in die öffentlichen und privaten Wege verlegt.

### 8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Mischsystem vorgenommen.

## 9. **Wasserschutzgebiete**

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes der Gemeinde Remchingen, des ZV WV Alb-Pfinz-Hügelland und des Landkreises Karlsruhe. Es sind daher die allgemeinen Schutzkriterien und Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 101 Richtlinien für die Trinkwasserschutzgebiete; Teil I Schutzgebiete für Grundwasser vom Juni 2006 zu beachten.

## 10. **Kosten**

Die Erschließungsmaßnahmen werden über einen Erschließungsvertrag abgewickelt. Die Kostentragung ist in diesem Vertrag geregelt.