

2. Änderung des Bebauungsplans „Unterhalb der Hohlgass“

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 27.07.2016 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Karlsbad, 28.07.2016

Timm
Bürgermeister

**Gemeinde Karlsbad
Ortsteil Langensteinbach**

SATZUNG

der 2. Änderung des Bebauungsplans „Unterhalb der Hohlgass“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 27.07.2016 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i.V.m § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unterhalb der Hohlgass“ im vereinfachten Verfahren nach § 10 i. V. m. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 03.05.2016 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand 03.05.2016)
- b) Textliche Festsetzungen (Stand 03.05.2016)

Beigefügt ist eine Begründung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 28.07.2016

Timm
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im zeichnerischen Teil dieser Änderung rot umrandeten Grundstücke für die Baubereiche A und B auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Für die unter Abs. 1 genannten Grundstücke wird im Baubereich A eine Traufhöhe von 6,00 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Für den Baubereich B ist eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 10,50 m zulässig.

Traufhöhe:

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Karlsbad, 28.07.2016

Timm
Bürgermeister

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterhalb der Hohlgass“ umfasst die Friedrich-Speidel-Straße, die Martin-Luther-Straße und die Calvinstraße in Karlsbad-Langensteinbach. Der Plan setzt vorwiegend ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Unterhalb der Hohlgass“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Nach den Vorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich; von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen.

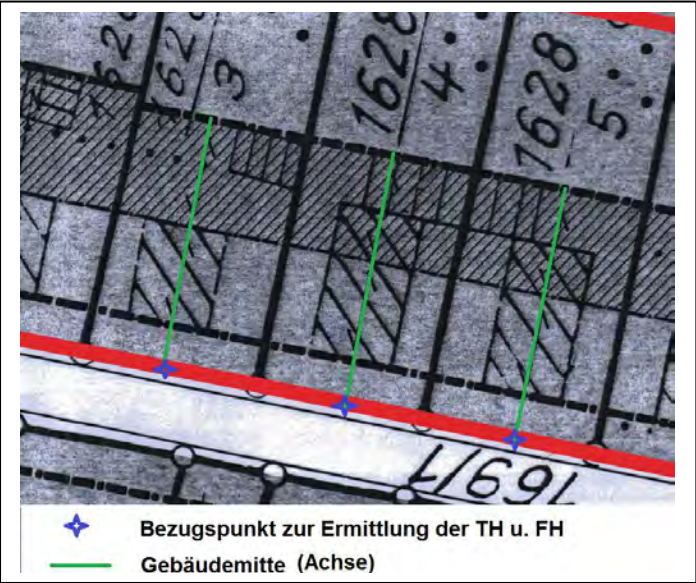
In den Gebieten des Bebauungsplans sind die Baufenster zumeist noch einmal in zwei verschiedene Baubereiche, A und B, unterteilt. Für diese Baubereiche gelten verschiedene Festsetzungen. In den Gebieten 5 (Friedrich-Speidel-Straße 3 bis 21) und 9 (Martin-Luther-Straße 1 bis 15) sieht die bisherige Festsetzung eine eingeschossige Bauweise für Baubereich A (straßenseitig) und eine zweigeschossige Bauweise für Baubereich B (gartenseitig) vor. Aufgrund der Topographie des Baugebiets, das Richtung Westen abfällt, und der städtebaulichen Entwicklung sind diese Festsetzungen nicht mehr sinnvoll. Zur Ausnutzung des Gebietspotentials im Zuge der Innenentwicklung und der Anpassung an den Bedarf an Wohnraum in Langensteinbach sollen die Gebiete 5 und 9 erweiterte Bebauungsmöglichkeiten erhalten. Dafür wird für beide Baubereiche, A und B, eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen werden über die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe begrenzt.

Um die bestehende Höhenabstufung aufzugreifen und eine Anpassung an das ansteigende Geländenniveau zu erreichen, werden die Höhen für den Baubereich A niedriger festgesetzt als für den Baubereich B.

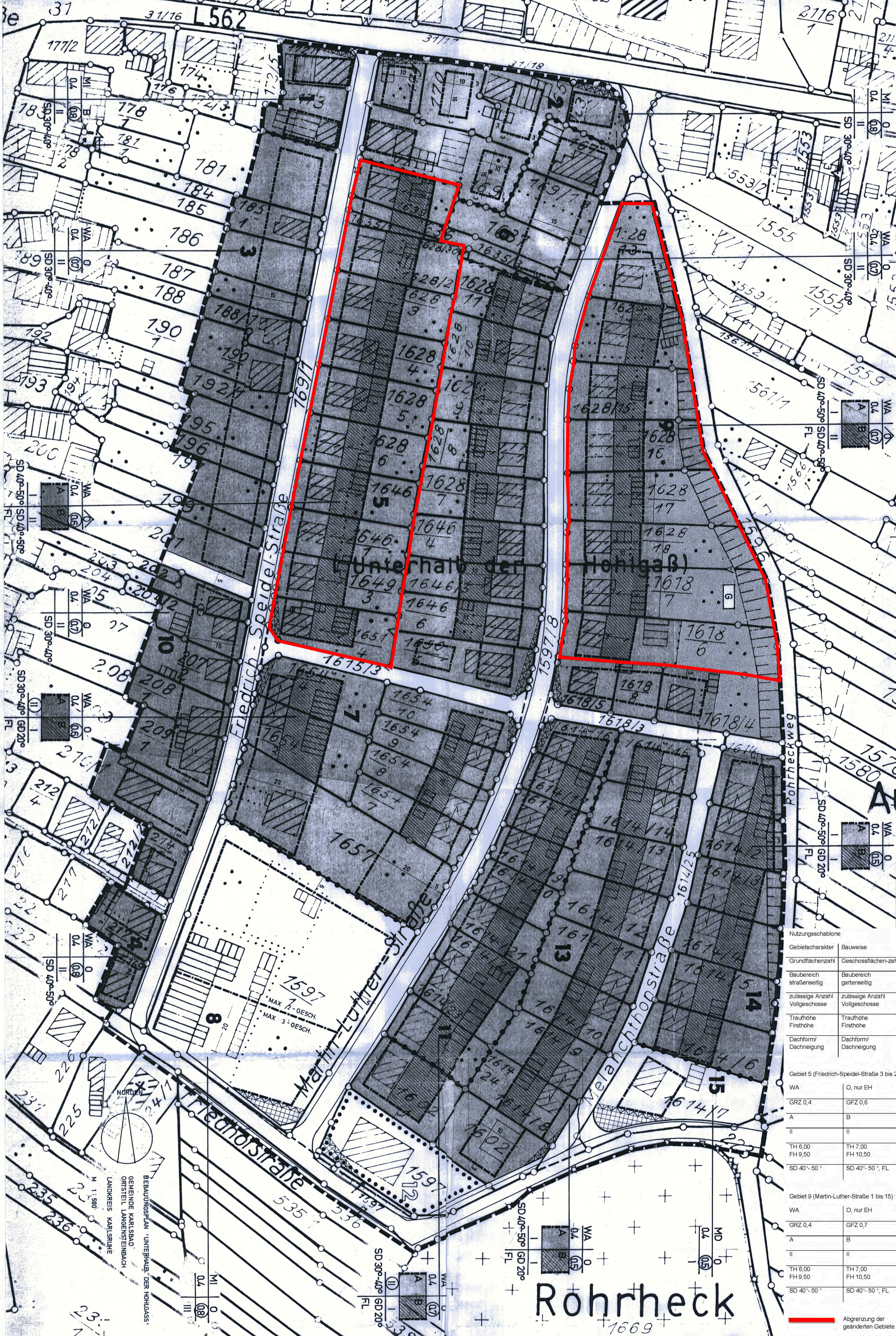
Für den Baubereich A wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt, für den Baubereich B eine zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 7,00 m und einer Firsthöhe von 10,50 m.

Als Ausgangswert für die Berechnung der Höhen wird ein Bezugspunkt an der vorgelagerten Erschließungsstraße definiert. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Beispiel für die Ermittlung des Bezugspunktes:



„Unterhalb der Hohlgaß“ 2. Änderung



Nutzungsschablone

Gebietscharakter	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Baubereich straßenseitig	Baubereich gartenseitig
zulässige Anzahl Vollgeschosse	zulässige Anzahl Vollgeschosse
Traufhöhe Firsthöhe	Traufhöhe Firsthöhe
Dachform/ Dachneigung	Dachform/ Dachneigung

Gebiet 5 (Friedrich-Speidel-Straße 3 bis 21)

WA	O, nur EH
GRZ 0,4	GFZ 0,6
A	B
II	II
TH 6,00 FH 9,50	TH 7,00 FH 10,50
SD 40°-50°	SD 40°-50°, FL

Gebiet 9 (Martin-Luther-Straße 1 bis 15)

WA	O, nur EH
GRZ 0,4	GFZ 0,7
A	B
II	II
TH 6,00 FH 9,50	TH 7,00 FH 10,50
SD 40°-50°	SD 40°-50°, FL

Rohrheck

Abgrenzung der geänderten Gebiete

Karlsbad, 03.05.2016



BEBAUUNGSPLAN „UNTERHALB DER HOHLGASS“
 GEMEINDE KARLSBAD
 ORTSTEIL LANGENSTEINBACH
 LANDKREIS KARLSRUHE