

SATZUNG

des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gartenstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 27.10.2021 aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12. Dezember 2020

den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Gartenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 23.08.2021 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand 23.08.2021)
- b) Planungsrechtliche Festsetzungen (Stand 23.08.2021)
- c) Örtliche Bauvorschriften (Stand 23.08.2021)

Beigefügt sind eine Begründung, Hinweise und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung.

§ 3 Inkrafttreten

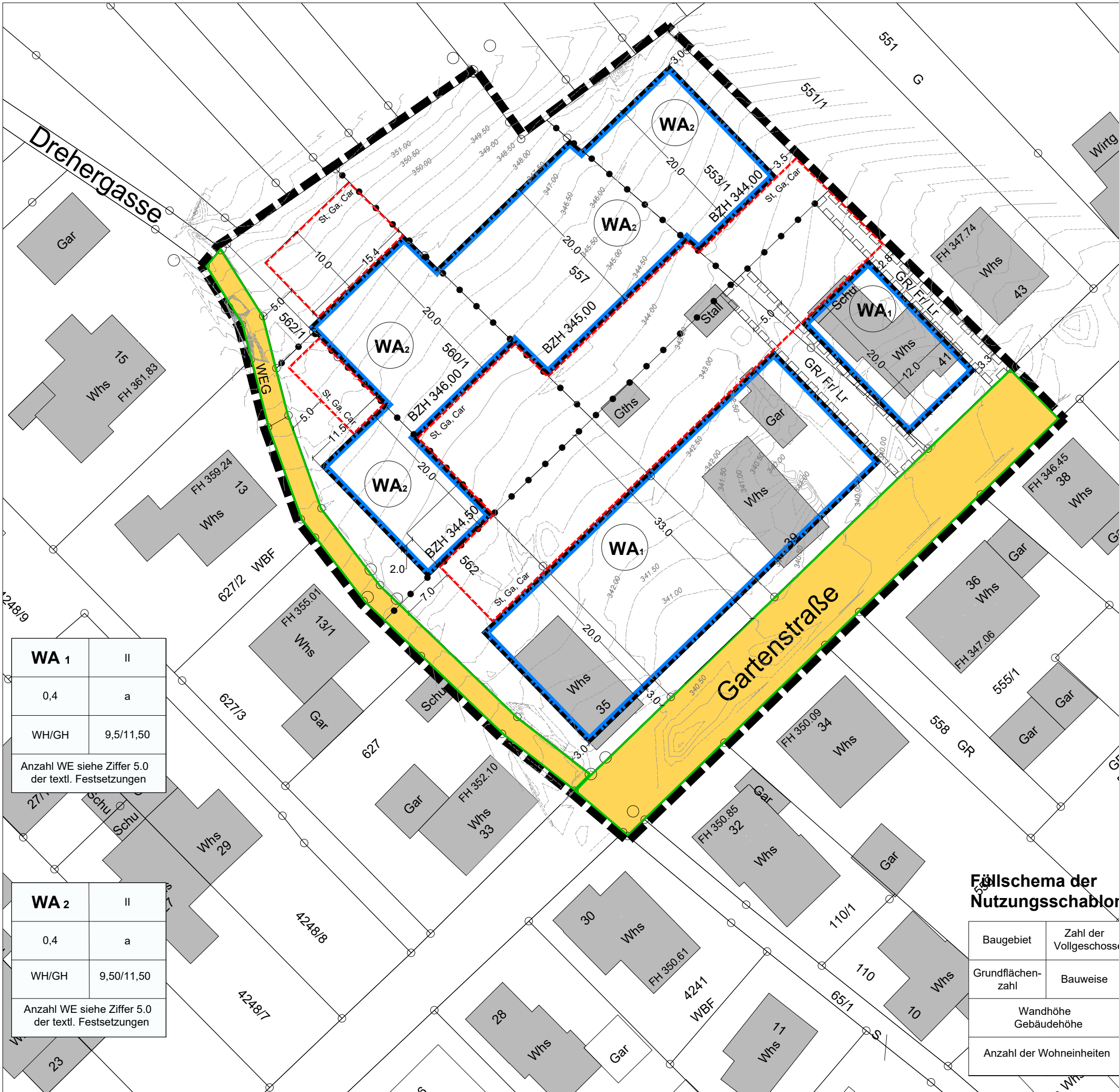
Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 29.10.2021



Jens Timm
Bürgermeister





WA 1	II
0,4	a
WH/GH	9,5/11,50
Anzahl WE siehe Ziffer 5.0 der textl. Festsetzungen	

WA 2	II
0,4	a
WH/GH	9,50/11,50
Anzahl WE siehe Ziffer 5.0 der textl. Festsetzungen	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Wandhöhe Gebäudehöhe	
Anzahl der Wohneinheiten	

Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

WA 1,2	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
--------	----------------------------------

max. 1 WE je 300 m² Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl GRZ

II Zahl der Vollgeschosse

WH 9,50
GH 11,50
Wandhöhe / Gebäudehöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter, im WA 1 bezogen auf die Gehweghinterkante, im WA 2 bezogen auf die in die Baufenster eingetragene Bezugshöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise, siehe Ziffer 3.2 der textl. Festsetzungen

Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11, und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

St. Ga. Car Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

GR/Fr/Lr mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der rückwärtig gelegenen Grundstücke zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauGB

Geplante Grundstücksgrenze

Gebäude Bestand

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 11.12.2019 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung | im Amtsblatt Nr. 51/2019 am 19.12.2019 |
| 3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | gemäß § 3 (1) BauGB entfällt |
| 4. frühzeitige Beteiligung der Behörden | gemäß § 4 (1) BauGB entfällt |
| 5. Auslegungsbeschluss | gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 19.05.2021 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | gemäß § 3(2) BauGB im Amtsblatt Nr. 23/2021 am 10.06.2021 |
| öffentliche Auslegung des Planentwurfs | vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 |
| 7. Beteiligung der Behörden | gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.06.2021 |
| 8. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am |
| 9. Ausgefertigt: | |
| Karlsbad, den Bürgermeister | |
| Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderates überein. | |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft getreten | gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt am |



Bebauungsplan "Gartenstraße" zeichnerische Festsetzungen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. §13b BauGB ohne Umweltprüfung

Planungsbüro:
PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. P. Schippalies
Freie Stadtplanerin
Tel: 07202/938613
E-Mail: ps@ps-stadtplanung.de

Ettlinger Straße 6
76307 Karlsbad
Fax: 032121/283346 (digital)

Gezeichnet: TK	Geändert:	Datum: 23.08.2021
Zeichnung:	Blattgröße: DIN A3 Ü	Maßstab: 1:500
Satzung		Plannummer: S 01
		CAD-Dateiname: 210507.dwg



Übersicht: Luftbild (unmaßstäblich)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, brt. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i.d.F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet **WA 1** gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

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

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet **WA 2** gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der Gebäude § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Wandhöhe der baulichen Anlage (WH), der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlage (GH).

2.2 Nichtanrechenbarkeit von Garagengeschossen: Garagengeschosse einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Zu den zugehörigen Nebeneinrichtungen eines Garagengeschosses gehören:

- Zu- und Abfahrten mit Fahrgassen und Rampen,
- Treppenräume, Verbindungstreppen, Aufzüge,
- Technik-, Keller- und Lagerräume.

2.3 Wandhöhe: Die Wandhöhe gilt für Gebäude mit Satteldach und Walmdach. Gebäude mit Flachdach oder mit sonstigen geneigten Dächern (außer Satteldach) sind talseitig mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss auszuführen. Die Wandhöhe gilt in diesem Fall für die Außenwand des Gebäudes an der Talseite. Das Staffelgeschoss muss auf die gesamte Gebäudelänge um mind. 3,0 m, gemessen ab der Außenwand, zurückgesetzt werden.

Unterer Bezugspunkt der zulässigen Wandhöhe ist im WA 1 die Höhe der Gehweghinterkante der Gartenstraße, gemessen in Gebäudemitte, im WA 2 die in die Baufenster eingetragene Bezugshöhe (BZH) über Normal Null (ü.NN).

Oberer Bezugspunkt der Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldach und der höchste Punkt der talseitigen Außenwand bei Flachdach und bei sonstigen geneigten Dächern.

- 2.4 Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe gilt für alle Dachformen.

Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe ist im WA 1 die Höhe der Gehweghinterkante der Gartenstraße, gemessen in Gebäudemitte, im WA 2 die in die Baufenster eingetragene Bezugshöhe (BZH) über Normal Null (ü.NN).

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss des Gebäudes. Hinweis: Bei Satteldächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

- 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

- 3.2 Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Gebäudelänge pro Hauptbaukörper (Einzelhaus, zwei Doppelhaushälften) wird auf maximal 18 m beschränkt.

- 3.3 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen werden durch textliche Festsetzung wie folgt ergänzt: Eine Überschreitung von Baugrenzen ist zulässig für Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten und Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten. Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Pro Gebäude sind maximal zwei Vorbauten, die die Baugrenze überschreiten, zulässig.

Terrassen mit Überdachung dürfen die Baugrenzen bis zu einer gesamten Fläche von 15 m² je Grundstück überschreiten. Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Die Nutzung von Garagendächern für nicht überdachte Terrassen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsvorschriften sind einzuhalten.

- 4.0 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- 4.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen, TG-Zufahrten und Rampen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Garagen, Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.3 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind darüber hinaus auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Flächen bzw. der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Pro Baugrundstück darf die Summe aller Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, max. 25 m³ betragen. Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) in Verbindung mit der Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten und die Mindestgröße der Baugrundstücke wird grundstücksbezogen wie folgt festgesetzt:

Flst.-Nr.	Straße	Gebiet	zulässige Anzahl der WE pro Gebäude	Mindestgröße des Baugrundstücks
562	Gartenstraße 35	WA 1	max. 2 WE	400 m ²
		WA 2	max. 2 WE	400 m ²
560/1	Gartenstraße 37	WA 1	max. 3 WE	600 m ²
		WA 2	max. 2 WE	600 m ²
557	Gartenstraße 39	WA 1	max. 5 WE	800 m ²
		WA 2	max. 2 WE	800 m ²
553/1	Gartenstraße 41	WA 1	max. 2 WE	500 m ²
		WA 2	max. 2 WE	500 m ²

6.0 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Rodungsmaßnahmen dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.
- 6.2 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können – so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Leuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.
- 6.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und /oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden, sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen zu vermeiden.

7.0 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der rückwärtig gelegenen Grundstücke im Plan festgesetzt.

Es ist anzumerken, dass § 9 Abs. 2 Nr. 21 BauGB nur die Festsetzung für die Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Die Begründung der Rechte muss durch dingliche Sicherung, etwa durch einen Vertrag, oder durch eine Baulasteintragung, erfolgen.

8.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je angefangene 300 m² private Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Vorhandene Bäume und Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.
- 8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je 4 Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen mindestens ein heimischer Laubbaum zwischen den Stellplätzen/Carports zu pflanzen. Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind mit Rasenfugen herzustellen und mit einer Gräserspezial- oder Fugenmischung (z. B. © RIEGER-HOFMANN) einzusäen.

Gemeinde Karlsbad, OT Ittersbach
Bebauungsplan „Gartenstraße“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung

Stand: **23.08.2021**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

6

- 8.3 Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,0 m betragen.
- 8.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die wirksame Substratschicht muss mindestens 12 cm dick und flächig auf dem Dach aufgebracht werden.
- 8.5 Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächiges Auffüllen mit Steinen ist unzulässig.

Karlsbad, den 29.10.2021


Jens Timm
Bürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Firstrichtung und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig.

3.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächiges Auffüllen mit Steinen ist nicht zulässig.

4.0 Stützmauern und Böschungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe von Böschungen und Stützmauern ist auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen, gemessen von der jeweiligen Böschungsunterkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenanschüttung mit einer Neigung von mindestens 1:2. Eine Kombination von Böschungen und Stützmauern ist bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig.

5.0 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen und/oder durch Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen. Es gelten die Höhenangaben und Neigungsverhältnisse der Ziffer 4.0

6.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind lebende und begrünzte tote Einfriedungen. Die Begrünung der toten Einfriedung ist gegenüber den öffentlichen Straßen und Wegen vorzunehmen. Der Abstand der Einfriedungen zu öffentlichen Straßen und Wegen muss mindestens 0,5 m betragen.

7.0 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Karlsbad, den 29.10.2021

Jens Timm
Bürgermeister



HINWEISE

1.0 Archäologische Funde

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind abzustimmen. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe 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 wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

3.0 Regenwasseranlagen

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

4.0 Erneuerbare Energien

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes gilt für alle neuen Wohn- und Nichtwohngebäude. Der Wärmebedarf eines Gebäudes ist danach durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe zu erfragen.

5.0 Luftwärmepumpen

Der Betrieb von z.B. Luftwärmepumpen führt in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen. Die Luftwärmepumpe emittiert tieffrequenten Schall, der während der Nacht besonders störend wirkt. Bereits bei der Auswahl der Geräte sollte auf den Stand der Technik geachtet werden. Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Augsburg) enthalten.

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

6.0 Abwasser

Zum 01.08.2017 wurde die VAWS durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderun-

gen der AwSV einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.

7.0 Niederschlagswasser

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Bereich überplant, der weitgehend bebaut und bereits an die vorhandene Mischwasserkanalisation angebunden ist. Im Verhältnis dazu wird es in einer Baulücke und im rückwärtigen Bereich Neubau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten geben. Der Zeitpunkt der Realisierung von Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Eine Neuerschließung von Bauflächen mit neuen Straßen ist nicht vorgesehen. In der Gemeinde Karlsbad sind vorwiegend nicht durchlässige Böden anzutreffen. Das Plangebiet befindet sich in leichter Hanglage. Vor diesem Hintergrund kann und soll das Thema Umgang mit Niederschlagswasser und Einhaltung der Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG auf die Genehmigungsebene abgeschichtet werden.

Gemäß WHG § 55 (2) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Da im Plangebiet ein Mischwasserkanal liegt und somit eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, sollen entsprechend der weiteren Forderung im WHG § 57 (1), Pkt. 1 zumindest alle möglichen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in den Mischwasserkanal ergriffen werden. Diese Anforderungen ergeben sich bereits aus dem WHG, unabhängig vom Bebauungsplan.

Im Rahmen der einzelnen Bauanträge ist durch die Grundstückseigentümer grundstücksbezogen die Umsetzung folgender Maßnahmen zur Minimierung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen, z.B.:

- Herstellung von Gründächern
- Ausbildung der befestigten Flächen (Hofflächen, Stellplätze für Fahrzeuge) mit wasserdurchlässigen Materialien
- Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen auf den Privatgrundstücken
- Alternativ Rückhaltung von Niederschlagswasser mit gedrosseltem Ablauf

Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen können normalerweise Maßnahmen zur Regenwasserversickerung umgesetzt werden. In diesen Fällen ist i.d.R. eine zumindest teilweise Regenwasserversickerung möglich. Hierzu eignet sich beispielsweise das Mulden-Rigolen-Element (MRE). Das MRE bietet Speicherraum sowohl in der oberirdischen Mulde (30 cm starker, belebter Oberboden) als auch in der unterirdischen Rigole. Mulde und Rigole werden über einen Überlauf direkt kurzgeschlossen, um ein Überlaufen der Mulde bei selteneren Regenereignissen zu vermeiden. Denkbar ist auch den Anteil des Niederschlagsabflusses, der trotz der Zwischenspeicherung in Mulde und Rigole nicht versickert werden kann, in den Mischwasserkanal abzugeben.

8.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Pfinztal des Zweckverbands des Alb-Pfinz-Hügellandes“. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 17.04.2001 ist zu beachten.

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2. VERFAHREN	2
3. PLANGEBIET	3
4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003	4
4.2. Vorbereitende Bauleitplanung	4
4.3. Verbindliche Bauleitplanung	4
5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	4
5.1. Allgemeines	4
5.2. Art der Nutzung	4
5.3. Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
5.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
5.5. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	8
5.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Verbindung mit der Mindestgröße der Baugrundstücke	8
5.7. Verkehrliche Erschließung	9
5.8. Ver- und Entsorgung	10
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	11
7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	12
7.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)	12
7.2. Biotope (Naturschutzgesetz)	12
7.3. Natura 2000 – FFH Gebietsmeldungen (Naturschutzgesetz)	12
7.4. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Grundwasser (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	12
7.5. Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
7.7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
7.8. Umweltbericht	14
8. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	14
9. BODENORDNUNG	15
10. KOSTEN	15
11. STATISTIK	15

BEGRÜNDUNG (Satzung)

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt im Ortsteil Ittersbach für den innerörtlichen Bereich Gartenstraße, Flst.-Nr. 553/1, 557, 560/1, 562, 562/1 einen Bebauungsplan aufzustellen, der neben der Sicherung der straßenbegleitenden Bebauung auch die Möglichkeit eröffnet, die im Außenbereich liegenden rückwärtigen Grundstücksbereiche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Das zu überplanende Gelände steigt topographisch nach Westen an und geht am Gebietsrand in eine Hangkante über, bevor die freie Landschaft beginnt. Die Grundstückstiefe beträgt zwischen ca. 70 und 80 m und die einzelnen Grundstücke haben eine Größe zwischen ca. 980 bis 1930 m², sind bzw. waren aber bisher mit jeweils nur einem Wohngebäude bebaut. Die weitere Ausnutzung der Grundstücke bietet sich im Sinne der Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden an.

Die städtebauliche Entwicklung in die rückwärtigen Bereiche der Gartenstraße ist auch durch die Bebauung zwischen der Drehergasse und der Eichgasse bereits vorgegeben, so dass die hier vorgesehene Weiterentwicklung nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar ist.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, eine moderate Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücks vorzusehen, die sich sowohl topographisch als auch in Bezug auf die Bauformen und Bauvolumen in die bestehende Bebauung einfügt.

Planungsrechtlich sind die Grundstücksteile entlang der Gartenstraße dem Innenbereich zuzuordnen, die rückwärtigen Grundstücksteile liegen im derzeitigen Außenbereich.

Zur Umsetzung des Konzeptes ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Dort ist folgendes ausgeführt: *„Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.“*

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zeitfristen können eingehalten werden. Die Gesamtfläche beträgt lediglich ca. 6358 m², die zulässige Grundfläche liegt dabei deutlich unter der Schwelle von 10.000 m². Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung und schließt sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile an. Analog zu § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach

BEGRÜNDUNG (Satzung)

§ 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

Die von der Planung betroffenen Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln, zu prüfen und zu bewerten. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 7 der Begründung. Ein natur- und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird erstellt. Siehe Ziffer 8 der Begründung.

Im beschleunigten Verfahren gilt auch, dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, für Bebauungspläne im Außenbereich mit weniger als 10.000 m² Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13b BauGB gelten in diesem Fall die 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. Im Planungsgebiet sind keine derartigen FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete kartiert. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

3. PLANGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit drei Wohngebäude an der Gartenstraße. Umgeben ist das Plangebiet von bestehender Bebauung westlich der Drehergasse. In den rückwärtigen Bereichen sind die typischen Hausgärten anzutreffen.

Das Plangebiet steigt nach Westen an. Insgesamt ist im Plangebiet ein Höhenunterschied von mehr als 10 m anzutreffen. Die rückwärtigen Bereiche sind durch Hausgärten und Obstbaumbestand gekennzeichnet.

Die an das Plangebiet angrenzenden Gebäude sind in der Regel ein- bis zweigeschossig und mit Satteldächern und anderen Dachformen versehen. Entlang der Gartenstraße sind sowohl giebel- als auch traufständige Gebäude anzutreffen, die teilweise mit einem Abstand von 2 m bis 3 m, in vielen Fällen aber auch 5 m bis 6 m zur Gartenstraße angeordnet sind.

Die Grundstücke sind zum Großteil durch die bestehende Gartenstraße und die Drehergasse verkehrsmäßig erschlossen.

Die Grundstücksflächen befinden sich in privatem Eigentum.

BEGRÜNDUNG (Satzung)

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Siedlungsfläche Bestand enthalten.

4.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht derzeit keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Diese wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen.

5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1. Allgemeines

Die vorliegende Planung zeigt im Sinne der Innenentwicklung, mit Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen, eine beispielhafte Nachverdichtung, die die bestehenden Strukturen der baulichen Umgebung aufgreift. Es kann eine attraktive Wohnnutzung entlang der Gartenstraße und im rückwärtigen Bereich geschaffen werden.

Differenziert wird zwischen dem WA 1 an der Gartenstraße. Dieser Bereich ist dem Innenbereich gemäß § 13a BauGB zuzuordnen. Und dem WA 2 im Bereich der rückwärtig gelegenen Hausgärten. Dieser Bereich ist dem Außenbereich gem. § 13b BauGB zuzuordnen.

5.2. Art der Nutzung

Als Gebietsart wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemeines Wohngebiet WA 1:

Für den Bereich des WA 1 entlang der Gartenstraße (Innenbereich) werden die zulässigen Nutzungen wie folgt geregelt. Nicht zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften. Dieser Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine solche Nutzung der Zielsetzung - Schaffung eines ruhigen Wohnquartiers innerhalb des bebauten Bestands – aufgrund des zu erwartenden Lärm- und Verkehrsaufkommens widersprechen würde.

Ausgeschlossen werden im WA 1 zudem die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt unter dem Gesichtspunkt, dass Standort und Flächen dafür nicht geeignet sind und dass für das ansonsten ruhige Wohnquartier ein zu großes Konfliktpotential in Bezug auf Lärm und Verkehr gesehen wird.

Im WA 1 ausnahmsweise zulässig bleiben im Weiteren Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Damit wird es möglich, kleine

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Gewerbebetriebe, wie z.B. ein Kosmetikstudio zuzulassen, sofern diese dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets nicht widersprechen. Es wird somit immer im Einzelfall zu entscheiden sein, ob eine der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets verträglich ist und zugelassen werden kann.

Im WA 1 für allgemein zulassungsfähig, da zur Versorgung sinnvoll und mit der Wohnnutzung grundsätzlich vereinbar, werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe gesehen. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen im Gebiet allgemein zulässig sein.

Allgemeines Wohngebiet WA 2:

Die Nutzungsart ist im WA 2, also für den Teil des Plangebiets, der nach § 13b BauGB im bisherigen Außenbereich entwickelt wird, auf die Wohnnutzung zu beschränken. Im WA 2 ist es deshalb erforderlich, alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auszuschließen, denn bei diesen Nutzungen handelt es sich nicht um eine Wohnnutzung.

Zudem werden im WA 2 – wie auch im WA 1 - die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine solche Nutzung der Zielsetzung - Schaffung eines ruhigen Wohnquartiers innerhalb des bebauten Bestands – aufgrund des zu erwartenden Lärm- und Verkehrsaufkommens widersprechen würde.

5.3. Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der maximalen Wandhöhe (WH) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen.

Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden. Die festgesetzte GRZ von max. 0,4 hält sich im Rahmen der Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Aufgrund der topographischen Situation im Bereich der Gartenstraße wäre es möglich, dass ebenerdig oder geringfügig tiefer liegende anfahrbare Garagengeschosse rechnerisch als Vollgeschosse zählen. Bei der festgesetzten Zahl von zwei Vollgeschossen, könnte demnach nur ein weiteres Vollgeschoss für Wohnzwecke genutzt werden. Das ist nicht Ziel der Planung. Zumal die zulässigen Gebäudehöhen eine höhere Ausnutzung ermöglichen. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass Garagengeschosse einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Damit ergibt sich insbesondere für die Grundstücke entlang der Gartenstraße die Möglichkeit, den notwendigen Stellplatzbedarf innerhalb der Gebäuden unterzubringen, ohne dass diese Geschosse auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Die zugehörigen Nebeneinrichtungen sind in den Festsetzungen definiert. Dazu zählen Zu- und Abfahrten mit Fahrgassen und Rampen, Treppenräume, Verbindungstreppen, Aufzüge, Technik-, Keller und Lagerräume. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist einzuhalten.

BEGRÜNDUNG (Satzung)

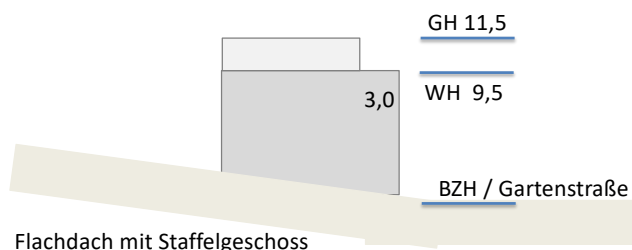
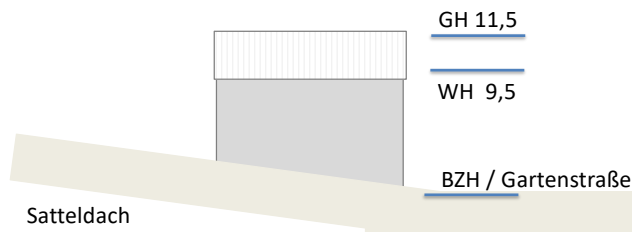
Die Zahl der Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Prägung der Gartenstraße mit zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festlegung gilt auch für den rückwärtigen Bereich. Aufgrund der Hanglage ist dort die Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Landesbauordnung (LBO) für jedes Bauvorhaben gesondert zu ermitteln und nachzuweisen.

Im Plangebiet sollen Dachformen nicht geregelt werden. Dies vor dem Hintergrund, dass in der Gartenstraße bereits unterschiedliche Dachformen (flach geneigtes Walmdach, Flachdach, Satteldach) anzutreffen sind. Bei der Beurteilung nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung) wäre die Dachform nicht maßgebend. Mit dem Bebauungsplan soll deshalb keine Schlechterstellung erfolgen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird deshalb durch die Wandhöhe und die Gebäudehöhe definiert.

Grundsätzlich soll eine Gebäudehöhe von 11,5 m für alle Gebäude zulässig sein. Um allerdings zu vermeiden, dass talseits aufsteigende Wände in dieser Höhe von 11,5 m viergeschossig in Erscheinung treten, wird mit der Festsetzung der Wandhöhe von 9,5 m entgegengesteuert. Damit ergeben sich folgende talseitige Optionen: Entweder wird ein Satteldach oder Walmdach (giebel- oder traufständig) ausgebildet mit einer Wandhöhe von 9,5 m und einer Gebäudehöhe (entspricht beim Satteldach der Firsthöhe) von 11,5 m. Alternativ kann ein Flachdach oder ein anderes geneigtes Dach ausgebildet werden, sofern das Gebäude talseitig nicht höher als 9,5 m in Erscheinung tritt. Erst in einem Abstand von 3,0 m, gemessen ab der Außenwand, darf die Gebäudehöhe 11,5 m erreicht werden. Somit wird bei diesen Dachformen das Zurücksetzen des obersten Geschosses als Staffelgeschoss gesichert. In beiden Fällen treten die Gebäude dann höchstens dreigeschossig in Erscheinung. Das ist städtebauliches Ziel.

BEBAUUNGSPLAN „GARTENSTRASSE“ - ITTERSBACH



BEGRÜNDUNG (Satzung)

Die Festsetzungen sind wie folgt formuliert:

Wandhöhe: Die Wandhöhe gilt für Gebäude mit Satteldach und Walmdach. Gebäude mit Flachdach oder mit sonstigen geneigten Dächern (außer Satteldach) sind talseitig mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss auszuführen. Die Wandhöhe gilt in diesem Fall für die Außenwand des Gebäudes mit Brüstung an der Talseite. Das Staffelgeschoss muss auf die gesamte Gebäudelänge um mind. 3,0 m, gemessen ab der Außenwand, zurückgesetzt werden. Die jeweiligen oberen und unteren Bezugspunkte sind in den Festsetzungen geregelt.

Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe gilt für alle Dachformen. Bei Satteldächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe. Die jeweiligen oberen und unteren Bezugspunkte sind in den Festsetzungen geregelt.

5.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise ist dabei wie folgt definiert: Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Gebäudelänge pro Hauptbaukörper (Einzelhaus, zwei Doppelhaushälften) darf aber nicht mehr als maximal 18 m betragen. Damit wird sichergestellt, dass nicht z.B. durch das Zusammenlegen von Grundstücken Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet werden. Denn die städtebauliche Struktur ist durch kompakte, kleinere Gebäude gekennzeichnet. Auf diese bestehende Struktur soll Rücksicht genommen werden, so dass die Einzelhausstruktur durch die abweichende Bauweise erhalten und fortgesetzt wird. Doppelhäuser sind ebenfalls zulässig, sofern die Längenbeschränkung eingehalten wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch im Plan festgesetzte Baugrenzen. Die Baugrenze entlang der Gartenstraße wird mit einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Derzeit sind zwei der bestehenden Gebäude lediglich mit einem Abstand von knapp zwei Meter angeordnet. Das dritte Gebäude hat einen größeren Abstand von mehr als 5 m. Unter Berücksichtigung der Gebäudeabstände entlang der gesamten Gartenstraße wird, städtebaulich vermittelnd, ein Abstand von 3,0 m für sinnvoll gehalten. Für den Fall, dass vor den Gebäuden Stellplätze senkrecht angeordnet werden sollten, kann ein Gebäude ohne weiteres hinter der Baugrenze zurückbleiben und zum Beispiel mit einem Abstand von 6,0 m zur Gartenstraße angeordnet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche darf überschritten werden. Eine Überschreitung von Baugrenzen ist zulässig für Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten und Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten. Zu öffentlichen Flächen ist mit Vorbauten ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Pro Gebäude sind maximal zwei Vorbauten, die die Baugrenze überschreiten, zulässig.

Terrassen mit Überdachung dürfen die straßenabgewandten Baugrenzen bis zu einer gesamten Fläche von 15 m² je Grundstück überschreiten. Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.

Die Nutzung von Garagendächern für nicht überdachte Terrassen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsvorschriften sind einzuhalten.

Mit diesen definierten Vorgaben besteht die gewünschte Flexibilität für die genannten Bauteile und Vorbauten sowie für die Außenwohnbereiche.

BEGRÜNDUNG (Satzung)

5.5. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Flächen für Tiefgaragen sind in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Sie sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Die Decke der Tiefgarage darf einschließlich Erdüberdeckung aus gestalterischen Gründen allerdings nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Damit besteht ausreichend Flexibilität für die Anordnung auf den jeweiligen Grundstücken. Die Vorgaben der LBO sind einzuhalten.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren und der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Die für sie ausgewiesenen Flächen wurden gezielt zwischen die Baubereiche des WA 1 und des WA 2 festgesetzt. Damit ergibt sich für die rückwärtigen Gebäude eine großzügige und flexible Unterbringungsmöglichkeit der baurechtlich notwendigen Stellplätze.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind darüber hinaus auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenzen zulässig.

Damit kann der erforderliche private Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken gesichert werden. Auf die grünordnerischen Festsetzungen ist zu achten. Pro vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und die Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster zu begrünen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw.) entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich zulässig sein. Zu öffentlichen Wegen und Straßen sollen Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 m einhalten. In den dazwischenliegenden Flächen kann die Eingrünung der Nebenanlagen sichergestellt werden. Pro Grundstück sollen Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, bis zu einer gesamten Größe von 25 m³ zugelassen werden. Nebenanlagen sind auf die zulässige GRZ anzurechnen. Generell wird empfohlen, Nebenanlagen in Garagen oder Carports baulich und gestalterisch zu integrieren.

5.6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Verbindung mit der Mindestgröße der Baugrundstücke

Um eine verträgliche, ortstypische und auf die zulässigen Höhen und Vollgeschosse des Planungskonzeptes abgestellte Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zu regeln. Damit kann der Charakter des bestehenden Wohngebiets erhalten und fortgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan werden Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe eröffnet. Hier gilt es sicherzustellen, dass die Nachverdichtung nicht zu einer für die Gartenstraße unverhältnismäßigen Ausnutzung und Dichte führt.

Zunächst sollte die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden dabei relativ zur Größe des Grundstücks fixiert werden. Die Intensität der Nutzung wäre so in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße reguliert. In Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet sollte danach höchstens eine Wohneinheit je angefangene 300 m² Grundstücksfläche zulässig sein. Diese Regelung stößt allerdings bei der Zerteilung der Grundstücke in WA 1 und WA 2 auf Grenzen. Denn die Grundstücke könnten ungleichmäßig so geteilt werden, dass entlang der Gartenstraße ein kleineres Grundstück verbleibt. Bei dem angedachten Schlüssel könnten somit im rückwärtigen Bereich mehr Wohneinheiten untergebracht werden als an der Gartenstraße. Das ist nicht Ziel der Planung.

Der angedachte Schlüssel von einer Wohneinheit pro 300 m² Grundstücksfläche wird deshalb auf die Grundstücke umgerechnet und die zulässige Zahl der Wohneinheiten unabhängig von der geplanten

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Grundstücksteilung und der dadurch entstehenden Grundstücksgröße jeweils für das WA 1 und das WA 2 als absolute Zahl festgesetzt.

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten kann nur pro Gebäude, nicht aber pro Grundstück festgesetzt werden. Damit wäre es denkbar, dass auf entsprechend großen Grundstücken zwei Gebäude errichtet werden und sich somit die Anzahl der Wohneinheiten verdoppeln könnte. Das ist nicht Ziel der städtebaulichen Planung und der beabsichtigten Verdichtung des Gebiets. Aus diesem Grund wird es für erforderlich gehalten, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten an die Mindestgröße der Baugrundstücke zu koppeln. So ist sichergestellt, dass für die Errichtung eines Gebäudes ein entsprechend großes Grundstück zu Verfügung stehen muss.

Es ergibt sich dabei folgende Aufteilung:

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird grundstücksbezogen wie folgt festgesetzt:

Flst.-Nr.	Straße	Gebiet	zulässige Anzahl der WE pro Gebäude	Mindestgröße des Baugrundstücks
562	Gartenstraße 35	WA 1	max. 2 WE	400 m ²
		WA 2	max. 2 WE	400 m ²
560/1	Gartenstraße 37	WA 1	max. 3 WE	600 m ²
		WA 2	max. 2 WE	600 m ²
557	Gartenstraße 39	WA 1	max. 5 WE	800 m ²
		WA 2	max. 2 WE	800 m ²
553/1	Gartenstraße 41	WA 1	max. 2 WE	500 m ²
		WA 2	max. 2 WE	500 m ²

In der Summe kann die Anzahl der Wohneinheiten entstehen, die bei Umrechnung auf den Faktor von einer Wohneinheit pro 300 m² Grundstücksfläche herauskommen würde. Aber durch die grundstücksbezogene Festsetzung wird gesichert, dass Gebäude mit größeren Wohneinheiten nur im WA 1 zulässig sind.

Die Festsetzungen bewirken in der Summe, dass eine aus stadtplanerischer Sicht verträgliche Verdichtung erreicht wird.

5.7. Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke entlang der Gartenstraße und der Drehergasse können über die bestehende Gartenstraße und die Drehergasse verkehrlich erschlossen werden. Die Gartenstraße verfügt dabei über einen ausreichend breiten Querschnitt mit beidseitigen Gehwegen. Bei der Drehergasse handelt es sich um eine ca. 3 bis 4 m schmale Gasse. Über diese bisher einseitig bebaute Gasse werden die

BEGRÜNDUNG (Satzung)

beiden Grundstücke Flst.-Nr. 562 und 560/1 angefahren. Es können somit von der Drehergasse zwei neue Baugrundstücke erschlossen werden. Die beengte Situation ist bekannt und entspricht der Ortschaftstypik von Ittersbach. Die Erschließung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Flst.-Nr. 557 und 553/1 erfolgt über einen privaten Ausbau der Zufahrt von der Gartenstraße, die über Geh- und Fahrrechte in der Planzeichnung gesichert wird. Dabei ist anzumerken, dass § 9 Abs. 2 Nr. 21 BauGB nur die Festsetzung für die Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Die Begründung der Rechte muss durch dingliche Sicherung, etwa durch einen Vertrag, oder durch eine Baulasteintragung, erfolgen. Die beiden anderen Grundstücke Flst.-Nr. 562 und 560/1 können von der Drehergasse aus angefahren werden.

5.8. Ver- und Entsorgung

In der Gartenstraße und der Drehergasse sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Die geplanten Nutzungen können an die umliegenden bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die Ver- und Entsorgung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Flst.-Nr. 557 und 553/1 erfolgt über einen privaten Ausbau, der durch Leitungsrechte in der Planzeichnung gesichert ist.

Umgang mit Niederschlagswasser

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Bereich überplant, der weitgehend bebaut und bereits an die vorhandene Mischwasserkanalisation angebunden ist. Im Verhältnis dazu wird es in einer Baulücke und im rückwärtigen Bereich Neubau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten geben. Der Zeitpunkt der Realisierung von Neubauvorhaben ist nicht bekannt. Eine Neuerschließung von Bauflächen mit neuen Straßen ist nicht vorgesehen. In der Gemeinde Karlsbad sind vorwiegend nicht durchlässige Böden anzutreffen. Das Plangebiet befindet sich in leichter Hanglage. Vor diesem Hintergrund kann und soll das Thema Umgang mit Niederschlagswasser und Einhaltung der Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG auf die Genehmigungsebene abgeschichtet werden.

Gemäß WHG § 55 (2) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Da im Plangebiet ein Mischwasserkanal liegt und somit eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, sollen entsprechend der weiteren Forderung im WHG § 57 (1), Pkt. 1 zumindest alle möglichen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in den Mischwasserkanal ergriffen werden. Diese Anforderungen ergeben sich bereits aus dem WHG, unabhängig vom Bebauungsplan.

Im Rahmen der einzelnen Bauanträge ist durch die Grundstückseigentümer grundstücksbezogen die Umsetzung folgender Maßnahmen zur Minimierung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen, z.B.:

- Herstellung von Gründächern
- Ausbildung der befestigten Flächen (Hofflächen, Stellplätze für Fahrzeuge) mit wasserdurchlässigen Materialien
- Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen auf den Privatgrundstücken
- Alternativ Rückhaltung von Niederschlagswasser mit gedrosseltem Ablauf

Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen können normalerweise Maßnahmen zur Regenwasserversickerung umgesetzt werden. In diesen Fällen ist i.d.R. eine zumindest teilweise Regenwasserversickerung möglich. Hierzu eignet sich beispielsweise das Mulden-Rigolen-Element (MRE). Das MRE bietet Speicherraum sowohl in der oberirdischen Mulde (30 cm starker, belebter Oberboden) als auch in der unterirdischen Rigole. Mulde und Rigole werden über einen Überlauf direkt kurzgeschlossen, um ein Überlaufen der Mulde bei selteneren Regener-

BEGRÜNDUNG (Satzung)

eignissen zu vermeiden. Denkbar ist auch den Anteil des Niederschlagsabflusses, der trotz der Zwischenspeicherung in Mulde und Rigole nicht versickert werden kann, in den Mischwasserkanal abzugeben.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Als örtliche Bauvorschrift werden Vorgaben für Doppelhäuser, Werbeanlagen, die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, Einfriedungen und Vorgaben zum Auffüllen der Grundstücke aufgenommen.

Regelungen für Dachformen und Dachaufbauten sind nicht notwendig. Durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse reguliert sich die Ausnutzbarkeit des Dachs.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Firstrichtung und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Damit wird sichergestellt, dass sich zum Beispiel die Zahl der Vollgeschosse angleichen muss. Es wäre nicht möglich, eine eingeschossige Doppelhaushälfte neben einer zweigeschossigen zu bauen. Auch wäre es nicht möglich eine Flachdachhälfte neben einer geneigten Dachhälfte zu erstellen. Diese wenigen Vorgaben entsprechen der gestalterischen Zielrichtung.

Werbeanlagen: Zum Schutz des öffentlichen Raums und des Stadtbildes sind aus baugestalterischen Gründen nur eigene Werbeanlagen an der Stelle der Leistung in begrenzter Größe zulässig. Außerdem sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen: Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung von attraktiven Freiflächen auf den Grundstücken sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig.

Stützmauern und Böschungen: Das Planungsgebiet befindet sich in geneigtem Gelände, so dass es zu erwarten ist, dass Grundstücke abzufangen sind. Zum Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild und zum nachbarlichen Schutz soll die Höhe von Böschungen und Stützmauern auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt werden, gemessen von der jeweiligen Böschungsunterkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenschüttung mit einer Neigung von mindestens 1:2. Eine Kombination von Böschungen und Stützmauern ist bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig. Mit diesen Vorgaben können die Höhenunterschiede auf den eigenen Grundstücken und zu den benachbarten Grundstücken aus gestalterischer Sicht gut bewältigt werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen: Als weitere gestalterische Festsetzung werden Angaben zu Abgrabungen und Aufschüttungen aufgenommen. Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschung und/oder durch Stützmauer auf dem eigenen Grundstück auszugleichen. Damit wird sichergestellt, dass die Freiflächen der Grundstücke harmonisch, ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, aneinandergrenzen. Es gelten die genannten Vorgaben für Stützmauern und Böschungen.

Einfriedungen: Vorgaben zu den Einfriedungen werden bewusst schlank gehalten. Es wird lediglich geregelt, dass lebende und begrünte tote Einfriedungen zulässig sind. Durch die Vorgabe der Begrünung von toten Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen kann auch bei toten Ein-

BEGRÜNDUNG (Satzung)

friedungen ein ansprechendes Erscheinungsbild gesichert werden. Dafür erforderlich ist, dass ein Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten ist. Weitere Vorgaben gegenüber Nachbargrundstücken werden nicht für notwendig gehalten. Diese richten sich nach Nachbarrecht.

Stellplätze: Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 erhöht. Die Stellplatzerhöhung wird aus Gründen des Verkehrs aufgenommen. Mit den Regelungen kann sichergestellt werden, dass die in den Haushalten, zur Sicherstellung der notwendigen Mobilität, erforderlichen Fahrzeuge (in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug) auf den Grundstücken untergebracht werden. Die Gartenstraße hat zwar einen relativ breiten Querschnitt. Dieser ist aber nicht geeignet den zusätzlichen Verkehr auch aus der möglichen Nachverdichtung im rückwärtigen Bereiche aufzunehmen. Im Bereich der schmalen Drehergasse besteht gar keine Möglichkeit Fahrzeuge abzustellen. Es ist deshalb dringend erforderlich, dass für den privaten ruhenden Verkehr eine ausreichende Abstellmöglichkeit auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird. Dabei besteht die Möglichkeit, dass die Ausnutzung (Anzahl der Wohneinheiten) möglicherweise durch den notwendigen Stellplatznachweis reguliert wird.

7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

7.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten sind nicht bekannt.

7.2. Biotop (Naturschutzgesetz)

Besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LSchG sowie FFH-Lebensraumtypen kommen im Plangebiet nicht vor. Das Gelände des Plangebiets steigt topographisch nach Westen an und geht am Gebietsrand in eine mit Gebüsch versehene Hangkante über, bevor die freie Landschaft beginnt. Bei den angrenzenden, höher liegenden Wiesen der freien Landschaft handelt es sich um FFH Mähwiesen, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden.

7.3. Natura 2000 – FFH Gebietsmeldungen (Naturschutzgesetz)

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Es liegen keine Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebiets.

7.4. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Grundwasser (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt laut Hochwassergefahrenkarte nicht im Bereich des 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes. Damit sind keine weiteren Vorkehrungen oder Ausnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz notwendig.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Pfinztal des Zweckverbands des Alb-Pfinz-Hügellandes“. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 17.04.2001 ist zu beachten.

BEGRÜNDUNG (Satzung)

7.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind seither ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Die Nutzung innerörtlicher Flächen wird als Beitrag zur Vermeidung von Neuausweisungen gesehen. Zudem ist der Gebäudesektor für die Verringerung klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung die Energieproduktivität zu steigern und die CO₂-Emissionen zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird.

Der hier vorliegende Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen. Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung der Grundstücke.

7.6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in die Planung aufgenommen. Die Maßnahmen dienen vorwiegend dem Artenschutz und sind als Empfehlung in der artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten (Siehe Ziffer 8.0 der Begründung).

Rodungsmaßnahmen dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können – so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und das ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und /oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden, sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen zu vermeiden.

7.7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Folgende Vorgaben für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Pflanzvorgaben dienen zum einen der Durchgrünung und der Gestaltung des Planungsgebiets und wirken sich gleichzeitig positiv auf Eingriffe in Natur und Landschaft aus.

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je angefangene 300 m² private Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Auf dem Grundstück vorhandene Bäume und Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.

Insbesondere bei den privaten Stellplatz- bzw. Carportanlagen ist eine Gliederung durch Bäume wichtig. Deshalb wird festgesetzt, dass je vier Stellplätze/Carports mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Aus gestalterischer Sicht sind die Bäume zwischen die Stellplätze/Carports zu positionieren. Als grünordnerische Einzelmaßnahme wird zudem festgesetzt, dass Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mit Rasenfugen herzustellen und mit einer Gräserspezial- oder Fugenmischung (z. B. © RIEGER-HOFMANN) einzusäen sind. Damit erhalten Vorgartenflächen, die als Stellplätze genutzt werden, dennoch ein grünes Erscheinungsbild.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° Dachneigung sowie Dächer von Tiefgaragen, sofern sie nicht gänzlich unter den Gebäuden liegen, sind extensiv zu begrünen. Im Planungsgebiet ist es zulässig unter der gesamten Grundstücksfläche Tiefgaragen zu errichten. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine ausreichende Begrünung gestalterisch sicherzustellen und um den Versiegelungsgrad und den Wasserabfluss zu reduzieren.

Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächiges Auffüllen mit Steinen ist unzulässig. Mit diesen Vorgaben sollen die ökologische Funktionen der verbleibenden freien Flächen eines bebauten Grundstücks nachhaltig gesichert werden.

7.8. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

8. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Eine artenschutzrechtliche Prüfung liegt vor. Das Büro Zieger-Machauer, Altlußheim, kommt in seiner Artenschutzrechtlichen Prüfung, vom 26.05.2020 in Ziffer 5 Fazit zu folgendem Ergebnis.

5 Fazit

Durch den Bebauungsplan „Gartenstraße“ in Karlsbad-Ittersbach sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.

Empfohlen werden eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung, Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag an Glasflächen sowie eine Eingrünung am nordwestlichen Plangebietsrand.

BEGRÜNDUNG (Satzung)

Die Empfehlungen zu den Rodungszeiten, zur Außenbeleuchtung sowie zur Vermeidung von Vogelschlag sind in die textlichen Festsetzungen Ziffer 6.1, 6.2 und 6,3 aufgenommen.

Die Eingrünung am nordwestlichen Gebietsrand ist durch Freihaltung der Flächen von Bebauung und durch örtliche Bauvorschrift Ziffer 3.0 gesichert. Dort ist die Gestaltung als Grün- und Gartenfläche sowie deren dauerhafte Unterhaltung vorgegeben.

9. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Grundstücke können im Rahmen von Veränderungsnachweisen gebildet werden.

10. KOSTEN

Es sind alle Erschließungsanlagen vorhanden, so dass hierfür nach derzeitiger Rechtslage keine Kosten anfallen.

Leitungsgebundene Beiträge nach KAG für Kanalisation, Wasserversorgung und Kläranlage können nachveranlagt werden. Ebenso sind die Kosten der Erneuerung bestehender, bzw. die Kosten weiterer Haus- und Grundstücksanschlüsse durch die Eigentümer zu tragen.

11. STATISTIK

Geltungsbereich	6.426 m ²
Verkehrsfläche	962 m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.464 m ²