

SATZUNG

über

- a) die Bebauungsplanänderung „Am Schelmenbusch“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Am Schelmenbusch“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 01.12.1999

- a) aufgrund der §§ 1, 2 u. 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung,
- b) aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung die Bebauungsplanänderung „Am Schelmenbusch“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Am Schelmenbusch“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 24.02.1999 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen vom 06.10.1999 (Maßstab 1:500)
 - b) Textlichen Festsetzungen vom 06.10.1999.
- 2) die örtlichen Bauvorschriften vom 06.10.1999.

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

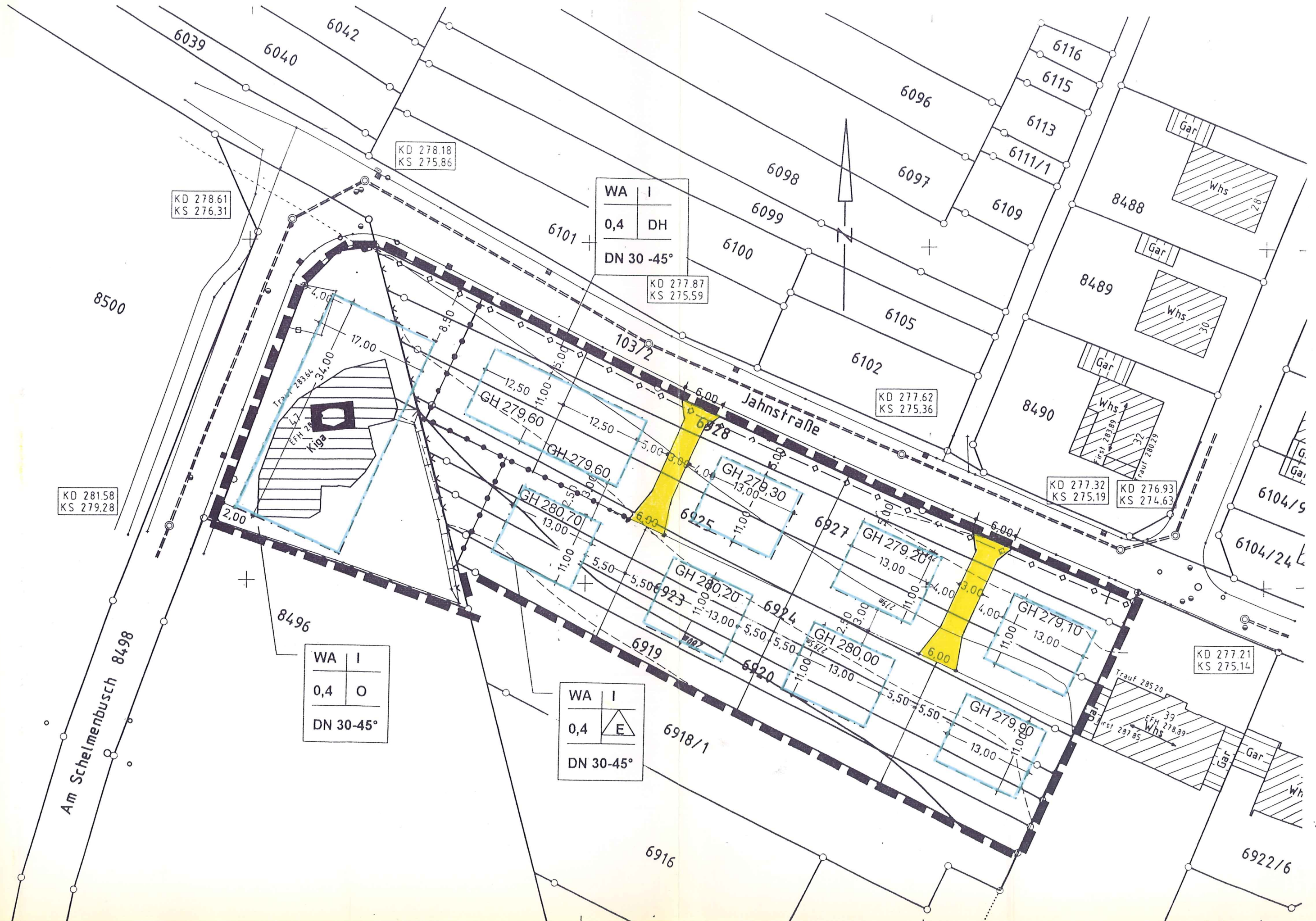
§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 01.12.1999

(Knodel), Bürgermeister





KD 278.61
KS 276.31

KD 278.18
KS 275.86

WA	I
0,4	DH
DN 30 -45°	

KD 277.87
KS 275.59

KD 277.62
KS 275.36

KD 277.32
KS 275.19

KD 276.93
KS 274.63

KD 281.58
KS 279.28

KD 277.21
KS 275.14

WA	I
0,4	O
DN 30-45°	

WA	I
0,4	E
DN 30-45°	

Am Schelmenbusch 8498

Jahnstraße

Kiga

Whs

Whs

Whs

Whs

Gar

Gar

Gar








Gar

Gar

Wh

Bebauungsplanänderung "Am Schelmenbusch"

Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
WA	Allgemeines Wohngebiet
I	Anzahl der Vollgeschosse - eingeschossig
0,4	Grundflächenzahl
O	offene Bauweise
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
DH	offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
DN 30° - 45°	vorgeschriebene Dachneigung
GH 280,00	festgesetzte Geländehöhe (§ 10.2 der textlichen Festsetzungen)
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Kindergarten
	Leitungsrecht für Elektrokabel
	öffentliche Verkehrsfläche
	Nachrichtlich: bestehende Gebäude



R. C. C.

Stand: 06.10.99

Ausfertigung:

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat am 01. DEZ. 1999 als Satzung beschlossen wurde.

Karlsbad. **01. DEZ. 1999 29. MRZ. 2000**

R. C. C.

Bürgermeister





Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141),
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan (WA § 4 BauNVO).

Die aufgeführten Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundfläche gem. Planeintrag (Nutzungsschablone)

2.2 Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

3. Bauweise

Einzelhäuser und Doppelhäuser nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen.

Ist Doppelhausbebauung vorgeschrieben, ist innerhalb der Baugrenzen auf die Grundstücksgrenze zu bauen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6) BauGB

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte wird auf maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Abstandsflächen gem. LBO bleiben unberührt.



6. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 5 m, gemessen von der Verkehrsfläche einzuhalten.
- 6.2 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine). Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf das funktionale Mindestmaß zu beschränken.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, durchlässig gestaltet werden.

- 6.3 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte, oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 7.1 Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.
- 7.2 Stützfundamente die zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,30 m zu dulden.

8. Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungsrecht für Elektrokabeltrasse entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 1a BauGB)

- 9.1. Je Grundstück ist mindestens 1 Baum entsprechend den beiliegenden Pflanzlisten A + B zu pflanzen.
- 9.2. Ungegliederte Fassadenteile ohne Öffnungen und mehr als 25 qm Größe sind mit Pflanzen entsprechend beiliegender Pflanzliste C zu begrünen.



B) Örtliche Bauvorschriften (74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Für die Dachneigungen sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind, soweit sie nicht für begehbare Terrassen und Balkone genutzt werden, dauerhaft zu begrünen.

1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Größe der Dachaufbauten darf jeweils 50% der Gebäudeseite nicht überschreiten. Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

1.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe wird mit max. 4,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der für jedes Gebäude festgelegten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3. Zisternen (§ 74 Abs. 3.2 LBO)

Zur gärtnerischen Nutzung sind je Grundstück Zisternen von mindestens 3 cbm Inhalt zum Auffangen von Dachwasser anzulegen.

Karlsbad, den 01.12.1999


(Knodel)
Bürgermeister



Stand: 06.10.1999

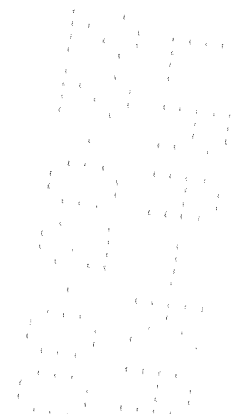


Pflanzliste A: Standortgerechte Bäume zweiter Wuchsklasse

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior 'Nana'	Kugelesche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche
Prunus fruticosa 'Globosa'	Kugelkirsche
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aucuparia 'Edulus'	Mährische Eberesche, essbar
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde



Karlsbad, 06.10.1999





Pflanzliste B: Standortgerechte Obstbäume (Hochstamm)

Folgende Obstbäume, als Hochstämme gezogen, stehen zur Auswahl

Äpfel:	Bohnapfel Brettacher Jacob Fischer Engelsberger Renette Haux Apfel
Birnen:	Schweizer Wasserbirne Oberösterreichischer Weinbirne
Kirschen:	Adler Kirsche Hedelfinger Riesenkirsche Büttners Rote Knorbelkirsche Kassins Frühe Herzkirsche
Zwetschgen:	Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge
Nüsse:	Walnuss

Das Umweltamt der Gemeinde Karlsbad berät bei Kauf, Standortwahl nach Vorgabe des Bebauungsplanes, Pflanzung und Pflege der alten Obstsorten.

Pflanzliste C: Kletterpflanzen

Bepflanzung von Fassadenflächen über 25 qm mit folgenden Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere





VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|---|--|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluss | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am | 26.11.1997 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | im Mitteilungsblatt am | 18.12.1997 |
| 3. | Bürgerbeteiligung | gemäß § 3 BauGB vom 02.01.1998 bis | 16.01.1998 |
| 4. | Auslegungsbeschluss | gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am und am | 04.02.1998
06.07.1998 |
| 5. | Nochmaliger Aufstellungsbeschluss | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am | 16.09.1998 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | im Mitteilungsblatt am | 18.02.1999 |
| 7. | Beschluss des Gemeinderats über den Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB | am | 16.09.1998 |
| 8. | Nochmaliger Auslegungsbeschluss | gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am | 24.02.1999 |
| 9. | Beteiligung Träger öffentlicher Belange | gemäß 4 BauGB vom 25.02.1999 bis | 31.03.1999 |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung | gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am | 04.03.1999 |
| | | Auslegung vom 12.03.1999 bis | 12.04.1999 |
| 11. | Nochmalige Offenlage | vom 29.10.1999 bis | 15.11.1999 |
| 12. | Satzungsbeschluss | gemäß § 10 BauGB durch GR am | 01.12.1999 |
| 13. | Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Karlsruhe | am | 22.03.2000 |
| 14. | Ausgefertigt: | | |
| | Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in dem Beschluss vom 01.12.1999 zum Ausdruck kommt, überein. Karlsbad, den 29.03.2000 | | |
| | |  |  |
| | | | (Kodel), Bürgermeister |
| 15. | Ortsübliche Bekanntmachung | gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt am | 06.04.2000 |
| 16. | In Kraft getreten | am | 06.04.2000 |

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schelmenbusch" in Karlsbad-Langensteinbach

Der zu ändernde Bereich des Bebauungsplanes war als Sondergebiet für die Erweiterung des bestehenden Schulzentrums Karlsbad-Langensteinbach ausgewiesen. Er grenzt unmittelbar an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet an und bildet nach Norden den Abschluss des bebauten Ortsteils gegen die freie Feldlage. Die Erschließung ist durch die bestehende Jahnstraße gesichert. Im Westen wird noch das Grundstück des bestehenden Kindergartens mit in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, um auch hier eine planungsrechtliche Absicherung für die vorhandene Bebauung zu schaffen.

Nachdem eine Erweiterung des Schulzentrums in den bereitgestellten Flächen nicht mehr erforderlich wird und im übrigen noch Freiflächen in ausreichendem Umfang östlich der Hauptschule vorhanden sind, können die an der Jahnstraße gelegenen Grundstücke anderweitig genutzt werden. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde Karlsbad bereits erschlossene Gebiete einer Bebauung zuzuführen, um so kostengünstige Erschließungen auszunutzen. Es ist auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Landschaft, wenn die sich im derzeitigen Zustand als Baulücke darstellenden Grundstücke zwischen der Wohnbebauung und dem Kindergarten nunmehr einer Bebauung zugeführt werden. Die Bebauungsplanänderung ist im Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Da durch die Bebauungsplanänderung nur ein geringer Eingriff gegenüber dem heute bereits rechtlich vorhandenen Bestand als Sondergebiet erfolgt, kann der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt durch die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst.Nr. 6100, außerhalb des Plangebietes gelegen, ausgeglichen werden. Die Anlage der Streuobstwiese wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Mit der Bebauungsplanänderung werden insgesamt Baugrundstücke für 7 Einzelhäuser und 2 Doppelhaushälften geschaffen. Mit einer Festsetzung von eingeschossiger Bauweise soll auf die Situation in Ortsrandlage Rücksicht genommen und ein Übergang in die freie Landschaft sichergestellt werden. Außerdem soll durch die eingeschossige Bauweise sichergestellt werden, dass die Verschattung auf dem Kindergartengelände möglichst gering gehalten wird.

Ebenso soll durch die festgesetzte Wohneinheitenbeschränkung das Entstehen von großen Baukörpern vermieden werden, die als Übergang in die freie Landschaft störend wirken würden.

Wegen der Nähe zum Schulzentrum und Kindergarten soll die öffentliche Straße vom ruhenden Verkehr freigehalten werden. Dadurch soll die Straße übersichtlich gehalten werden, so dass Kinder auf dem Weg in Schule und Kindergarten frühzeitig erkannt werden. Aus diesem Grunde wurde die Zahl der Stellplätze auf 1,5/Wohneinheit erhöht.