

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen des Straßen- und Bauflichtenplans Gewann „Sauweid, Ent- u. Badwiesen“, „Langensteinbach-Süd“, in Kraft seit dem 25.09.1958 werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Badwiesen“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Badwiesen“ aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Badwiesen“ ersetzt.

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, ber. 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) 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 Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäft- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 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 Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage.

2.2 Nichtanrechenbarkeit von Garagengeschossen im Urbanen Gebiet (MU): Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden 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,
- Treppenträume, Verbindungstreppen, Aufzüge,
- Technik-, Keller- und Lagerräume.

2.3 Traufhöhe

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Straßen- oder (wenn vorhanden) Gehweghinterkante, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe gilt nicht für Vorbauten und Zwerchhäuser.

2.4 Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Straßen- oder (wenn vorhanden) Gehweghinterkante, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (First) bei Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächern und Pultdächern. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die zulässige Gebäudehöhe dem oberen Abschluss der Attika.

2.5 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach und Flachdach

- Gebäude mit Pultdach dürfen die zulässige Gebäudehöhe (8,5 m) um max. 1,5 m überschreiten, wenn auf der Dachfirstseite die Außenwand des obersten Geschosses von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mind. 1,0 m eingerückt wird und die Traufhöhe auf der Dachtraufseite nicht überschritten wird.
- Gebäude mit Flachdach dürfen die zulässige Gebäudehöhe (6,5 m) um max. 3,0 m überschreiten, wenn alle Außenwände des obersten Geschosses von den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse um jeweils mind. 1,0 m eingerückt werden. Satz 1 gilt nicht für Treppenhäuser.
- Für Dachterrassen notwendige Brüstungen dürfen die Traufhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

2.6 Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, per Pfeil festgelegt.

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 Gemäß Planeintrag ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind in offener Bauweise Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Die Gebäudebreite und Gebäudetiefe pro Gebäude (Einzelhaus, zwei Doppelhaushälften, Reiheneinheiten) darf aber nicht mehr als maximal 18 m betragen. Abweichend von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO ist somit die Gebäudebreite und die Gebäudetiefe jeweils auf max. 18 m begrenzt.

- 3.3 Eine Überschreitung von Baugrenzen ist zulässig für Bauteile (u. a. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten und für Vorbauten (u. a. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 6,0 m sind und nicht mehr als 2,0 m vor die Baugrenze hervortreten. Pro Gebäude sind maximal zwei Vorbauten, die die Baugrenze überschreiten, zulässig.

Terrassen mit und ohne Überdachung dürfen die straßenabgewandten Baugrenzen, bis zu einer gesamten Fläche von 30 m² je Grundstück überschreiten.

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 und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen oder seitlichen Baugrenzen für Garagen / Carports und Stellplätze ist um höchstens 6,0 m nur zulässig, sofern deren Dachflächen begrünt und die Stellplatzflächen wasserdurchlässig mit Rasenfugenpflaster hergestellt werden.

Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Flächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Pro Baugrundstück darf die Summe aller Nebenanlagen, die Gebäude darstellen, max. 40 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)

Im MU 1 und MU 2 sowie im WA 1 ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohneinheit je angefangene 350 m² Grundstücksfläche zulässig. Im WA 2 und WA 3 ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohneinheit je angefangene 130 m² Grundstücksfläche zulässig.

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

- 6.1 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.

6.2 Vermeidung von Schadstoffeinträgen: Gebäudehülle aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagwasser gelangen können, sind nicht zulässig.

7.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
-	[dB(A)]	[dB]	[dB]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Tabelle gemäß DIN 4109-1:2016-07

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

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

- 8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je angefangene 300 m², im Urbanen Gebiet (MU) je angefangene 600 m² private Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.
- 8.2 Im WA und im MU ist je 4 Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen mindestens ein heimischer Laubbaum zwischen oder direkt neben 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. Die Bäume können auf Ziffer 8.1 angerechnet werden.
- 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 bis 7° Dachneigung von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen 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 Bestehende Bäume in den nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Karlsbad, den

Jens Timm
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.0 Dachformen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Gebäude im Urbanen Gebiet sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig. Für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer und Pultdächer bis 45 Grad und Flachdächer von 0 bis 7 Grad zulässig. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Hinweis: Zur Erforderlichkeit einer Dachbegrünung siehe Ziffer 8.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.0 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind auf Dächern mit einer Dachneigung größer 7 Grad nur in gleicher Neigung zulässig. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 7 Grad Dachneigung sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Oberkante der Dachhaut zulässig.

3.0 Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind zwingend zweigeschossig zu errichten. Ausnahmen von der zwingenden Festsetzung können für vorhandene, genehmigte Doppelhaushälften zugelassen werden.

Doppelhäuser und Reihenhäuser mit Satteldach, Walmdach, Zeldach und Pultdach sind nur traufständig zur Straße zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, per Pfeil festgelegt. Für die zweite Baureihe ist jeweils diejenige Straße maßgebend, von der erschlossen wird.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte 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.

Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen nur am Gebäude angebracht im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich der ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen mit einer Größe über 2 m² sind unzulässig.

Im MU und im WA sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o. ä. unzulässig.

5.0 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. Hinweise: Ziffer 7 der Hinweise ist zu beachten (Ausschluss von Schottergärten).

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

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen und/oder durch Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen.

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

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

Bei den Grundstücksausfahrten dürfen Einfriedungen und Stützmauern im Bereich der Sichtwinkel (3,00 m neben den Grundstückszufahrten) maximal 0,80 m hoch errichtet werden.

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

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen (grundstücksbezogen aufgerundet auf Ganzzahlen).

9.0 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i. V. mit NiedVO BW)

Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) gesammelt und gedrosselt abgeleitet wird. Hinweis: Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

Es ist eine Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf von 10 l/s pro Hektar vorzusehen, z.B. durch eine 2-Kammer-Zisterne. Das Volumen ist vom Lieferanten der Rückhaltung wie folgt zu bemessen und nachzuweisen:

2,0 cbm / 100 qm nicht begrünter Dachfläche

1,2 cbm / 100 qm begrünter Dachfläche (Dachneigung max. 15°).

Karlsbad, den

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 vereinbar wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im Bereich des neuzeitlichen Fürstenbades (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG). Bauvorhaben in den KD-Flächen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Zustimmung dazu kann seitens des LAD an die Auflagen bauvorgreifender archäologischer Untersuchungen auf Kosten des Vorhabenträgers geknüpft werden.



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, Klimaschutzgesetz

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, Photovoltaik-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.

Auf die geltenden Bestimmungen des Klimaschutzgesetzes wird verwiesen. Gemäß § 8a besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen bei Neubauvorhaben.

5.0 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Die in Ziffer 7.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannte DIN 4109-1, Ausgabe 2016 kann im Bauamt der Gemeinde eingesehen werden.

6.0 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

7.0 Artenschutz

Dem Bebauungsplan stehen keine grundlegenden artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Gegebenenfalls auftretende Konflikte, z. B. mit gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten können durch die nachstehenden Maßnahmenhinweise auf der Zulassungsebene (Baugenehmigung) bewältigt werden.

Derzeit ist nicht absehbar, ob, wann und wo, an-, um- oder neugebaut wird, oder ein Gebäude abgebrochen wird. Ob Belange des Artenschutzes des § 44 BNatSchG betroffen sind, kann daher erst beurteilt werden, wenn eine konkrete Planung, eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Gebäudeabbruch vorliegt.

Grundsätzlich ist bei den im Plangebiet bestehenden Gebäuden nicht völlig auszuschließen, dass bei einem Umbau, einer Sanierung oder einem Abbruch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Der Artenschutz ist auch bei kleineren Bauvorhaben im Innenbereich, wie z. B. Dachsanierungen, Aufstockungen von Gebäuden oder Anbauten zu berücksichtigen, beim Gebäudeabbruch und wenn Bäume gefällt werden sollen, die möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sind. Selbst wenn keine baurechtliche Genehmigung für den Abriss oder die Sanierung eines Gebäudes benötigt wird, ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu beachten! Der Artenschutz ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn oder seine Beauftragten zu beachten, auch wenn eine Baugenehmigung vorliegt.

Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere).

Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze sind nur außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. der gesetzlich erlaubten Frist vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.

Fällungen potenzieller Fledermaus-Quartierbäume mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) > 30 cm müssen in den Wintermonaten (d.h. von November bis März) bei Frosttemperaturen erfolgen, um eine Tötung von Tieren in möglichen Ruhestätten zu vermeiden. Alternativ können die Fällungen nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden.

Gebäudeabbrüche dürfen nur im Zeitraum 1. November bis 28. / 29. Februar erfolgen, um Tötungen von Gebäudebrütern (Vögel) und Fledermäusen zu vermeiden. Bezüglich Fledermäuse muss vor Abbruchbeginn eine Gebäudeuntersuchung durch einen Fachgutachter und bei Verdachtsfällen ggf. eine Ausflugkontrolle direkt vor dem Abbruch des Gebäudes vorgenommen werden. Sollte sich dabei herausstellen, dass sich ein Quartier in oder an dem Gebäude befindet, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde zu besprechen.

Schottergärten sind verboten. Das ergibt sich bereits aus den §§ 9 Abs. 1 LBO und 21a NatSchG. Gartenanlagen sollten insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

8.0 Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches können der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen liegen. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen bzw. von Freileitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wäre die Netze BW GmbH dazu bereit; die Kosten würden zu Lasten des Veranlassers gehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Anlagen im Bebauungsplanbereich durch die Baumaßnahmen verändert werden müssen. Es wird darum gebeten, die Netze BW GmbH in die weiteren Planungen

rechtzeitig, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung, H. Heneka unter der Rufnummer 07243 / 180-368, um alles Erforderliche abzusprechen, mit einzubeziehen. Sobald Projektierung der Netze BW GmbH abgeschlossen ist, wird sie Kontakt aufnehmen. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen wird gebeten, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Netze BW GmbH

Meisterhausstr. 11

74613 Öhringen

Tel. (07941)932-386 Fax.(07941)932-366

Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

9.0 Abwasser

Industrieabwasser/AwSV (für den Bereich Urbanes Gebiet):

- Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

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

10.0 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 nur geringe Neubau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten in Baulücken 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.

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.

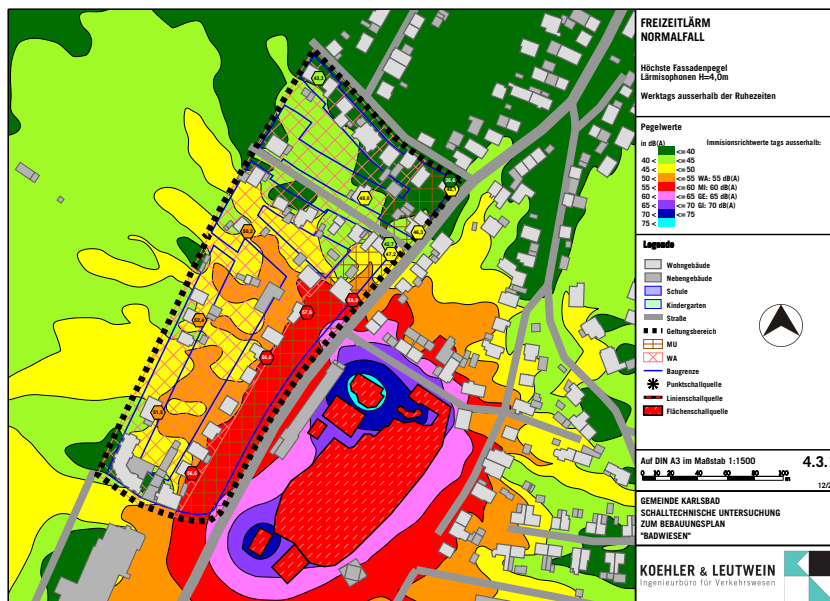
Die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Zisternen mit gedrosseltem Ablauf ist als Festsetzung aufgenommen. Zudem kommen grundstücksbezogen folgender Maßnahmen zur Minimierung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser in Betracht, z.B.:

- Herstellung von Gründächern (über die ohnehin festgesetzten Gründächer hinaus)
- Ausbildung der befestigten Flächen (Hofflächen, Stellplätze für Fahrzeuge) mit wasserdurchlässigen Materialien wie teilweise bereits festgesetzt
- Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen auf den Privatgrundstücken

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.

11.0 Freibad der Gemeinde Karlsbad

Südöstlich des Bebauungsplangebiets befindet sich das Freibad der Gemeinde Karlsbad. Auf den mit der Nutzung des Freibads einhergehenden Freizeitlärm insbesondere in den Sommermonaten wird hingewiesen. Der vom Freibad ausgehende Freizeitlärm wurde in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet.



Die Gutachter kommen in Ziffer 4.2 Schalltechnischen Untersuchung zu folgendem Ergebnis: „In der Anlage 4.3.1 ist die Schallausbreitung des Freibades Langensteinbach an Werktagen dargestellt. Hierbei wurde von einer Vollausslastung von 11 bis 20 Uhr ausgegangen, was als Worst-Case-Szenario hinsichtlich der Schallimmissionen angesehen werden kann. Die werktäglichen Ruhezeiten liegen außerhalb der Betriebszeiten des Freibads. Es zeigen sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs nur an den direkt zum Freibad exponierten Fassadenabschnitten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete um maximal 2,6 dB(A). In der Freizeitlärmrichtlinie existieren noch keine Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete, sodass bei einer Betrachtung der Gebäude, die

in diesem geplanten Gebiet gelegen sind, zum Vergleich die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete herangezogen werden können. Diese werden an den Bestandsgebäuden nicht überschritten.

An Sonn- und Feiertagen ist eine mittägliche Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr, während der Betriebszeit des Freibads zu berücksichtigen. Diese deckt sich zeitlich nicht mit der Pausenzeit der Erlebnisrutsche des Freibads von 12 bis 14 Uhr, sodass auch durch diese Einrichtung noch Immissionen innerhalb der sonntäglichen Ruhezeit berücksichtigt wurden. Die Anlage 4.3.2.1 zeigt die Schallausbreitungsberechnung außerhalb der Ruhezeiten und die Anlage 4.3.2.2 innerhalb der Ruhezeiten. Bezüglich der hier festgestellten Immissionen liegen vergleichbare Überschreitungen außerhalb der Ruhezeiten wie vorangegangen beschrieben an Werktagen an. Innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen sind 5 dB(A) niedrigere Immissionsrichtwerte anzusetzen, sodass bei nahezu gleicher Immissionshöhe deutlich höhere Überschreitungen festzustellen sind. Diese Überschreitungen würden jedoch bei Angleichung der Betriebspausen an die mittägliche Ruhezeit an Sonntagen deutlich geringer ausfallen.“

In Ziffer 5.2 des Schalltechnischen Gutachtens ist folgende ausgeführt:

„Wie bereits erwähnt, ergeben sich die Überschreitungen des Freizeitlärms im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets durch den sehr hoch anzusehenden Emissionsansatz einer Volllastung über den Betriebszeitraum von 11 bis 20 Uhr und unter gleichzeitiger 50%-Auslastung zwischen 9 und 11 Uhr an sieben Wochentagen. Nicht zu vernachlässigen ist auch, dass die Immissionen durch das Freibad nicht über den gesamten Jahreszeitraum erfolgen. Weiterhin ist auch zu erwähnen, dass an Bestandsgebäuden außerhalb des Geltungsbereichs z.T. höhere Immissionen bei dieser Vollnutzung anliegen, als im Bebauungsplangebiet zu erwarten sind.“

12.0 Empfehlung Grundrissorientierung im Urbanen Gebiet

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung sind für das Plangebiet passive Vorkehrungen zum Schallschutz aufgenommen worden. Im Urbanen Gebiet wird zudem empfohlen schutzwürdige Aufenthalts- und Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren.

Maßgeblicher Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Anlage 5.1.1.2 der Schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan „Badwiesen“, Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 18.01.2022. Die hier dargestellten Lärmpegelbereiche sind in die Planzeichnung übernommen.

