

S A T Z U N G

Über die Bebauungsplanung "Schneidergärten I"
in Karlsbad-Langensteinbach

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in der derzeit geltenden Fassung, §§ 111 Abs.1, 112 Abs.2 Nr.2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (Ges.Bl. Nr. 351) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am **08.06.83** die Bebauungsplanung "Schneidergärten I" in Karlsbad-Langensteinbach mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung

Zeichenerklärung

Schriftliche Festsetzungen

Zur Erläuterung sind beigegeben:

Begründung

Gestaltungsplan

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäss § 12 Bundesbaugesetz mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Karlsbad, den

08.06.83



.....
(Mangler)

Bürgermeister-Stellvertreter



SAUT
Weid

Außerb

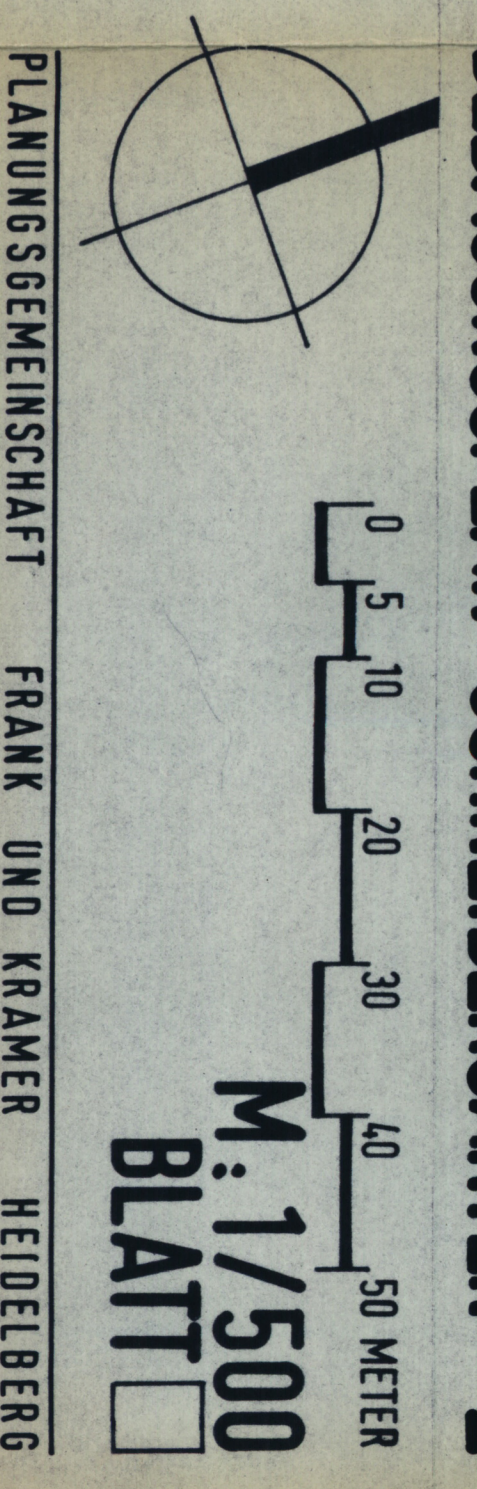
GEMEINDE KARLSBAD
ORTSTELL LANGENSTEINBACH
BEBAUUNGSPLAN SCHNEIDGÄRTEN 1
M: 1/500
BLATT



 Genehmigt durch die
 Gemeinde Karlsruh, 2.11.1990
 2.08.88
 Amt für
 Bauplanung
 und
 Bauverwaltung



 Karlsruher
 Bauamt
 1.11.1989
 1.11.1989
 1.11.1989



PLANUNGSGEMEINSCHAFT FRANK UND KRAMER HEIDELBERG

GEMEINDE KARLSBAD ORTSTEIL LANGENSTEINBACH

BEBAUUNGSPLAN SCHNEIDERGÄRTEN I

LEGENDE:



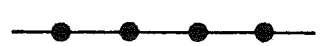
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHS

G.3

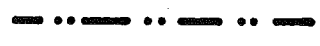
GEBIETSBEZEICHNUNGEN



GRUNDSTÜCKSGRENZEN, NACHRICHTLICH



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG



BAULINIE



BAUGRENZE

BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
---------------------	---------------------------

GRZ	GFZ
DACHFORM	BAUWEISE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	REINES WOHNGEBIET
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MD	DORFGEBIET
MI	MISCHGEBIET

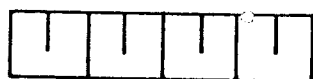
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II+U	<ul style="list-style-type: none"> • ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHST- GRENZE; UNTERGESCHOSS ALS VOLLGESCH. • ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND; DACHGESCHOSS auch als Vollgeschob • GESCHOSSFLÄCHENZAHL zulässig
II+D	
0.5	

BAUWEISE

g-Z	GESCHOSSBAU, GESCHLOSSENE BAUWEISE
g-RH	REIHENHAUS, GESCHLOSSENE BAUWEISE
E-D	EINZEL- UND DOPPELHAUS, BESONDERE B.
RH	REIHENHAUS, BESONDERE BAUWEISE
KH	KETTENHAUS, BESONDERE BAUWEISE
HH	HOPHAUS, BESONDERE BAUWEISE
H	HAUSGRUPPE, BESONDERE BAUWEISE
o	OFFENE BAUWEISE

GD	GENEIGTES DACH
↔	HAUPTFIRSTRICHTUNG



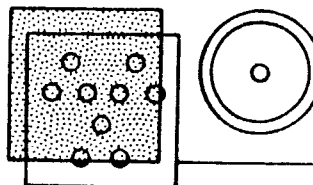
AUFSCHÜTTUNG / ABGRABUNG $H \geq 1,0$ M
ALS FOLGE DER ERSCHLIESSUNGSMAS-
NAHMEN, UNMASSTÄBLICH, NACHRICHTL.



STÜTZ- BZW. SICHTSCHUTZMAUER
 $H \geq 1,0$ M, NACHRICHTLICH

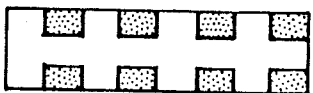


PFLANZGEBOT FÜR HECKEN,
FREIWACHSEND BZW. GESCHNITTEN

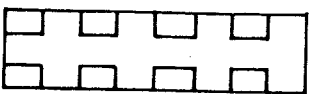


PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

PRIVATES GARTENLAND



MIT GEH- (GR), FAHR- (FR) UND
LEITUNGSRECHTEN (LR) ZUGUNSTEN DER
ALLGEMEINHEIT BELASTETE FLÄCHEN



GEH- UND FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
ZUGUNSTEN DER ANGRENZER



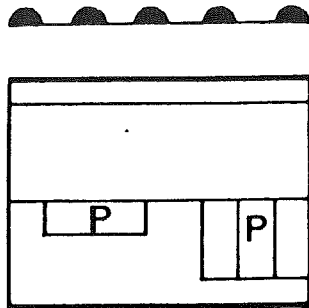
GGA
GST
GEMEINSCHAFTSGARAGEN
GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE



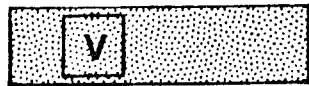
STANDORT FÜR VERSORGUNGSANLAGE
UMFORMERSTATION



ABSPANNMAST



ZUFAHRTSBESCHRÄNKUNG
 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 ÖFFENTL. WEG, GEHWEG
 ÖFFENTL. STRASSE, FAHRBAHN
 ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN
 GEHWEG
 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



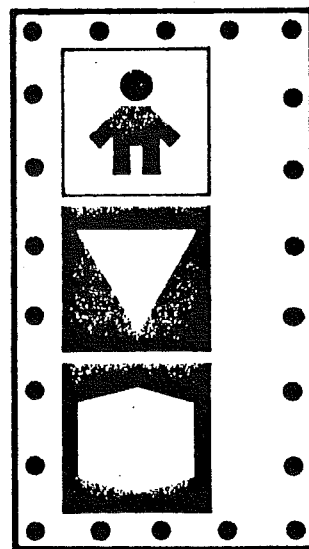
GRUNDSTÜCKSEINFAHRT
 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER
 VERKEHRSANLAGEN



ÖFFENTL. FUSSWEG,
 TREPPE NACHRICHTLICH



SICHTFLÄCHE; VON BEBAUUNG FREIZU-
 HALTEN; ANPFLANZUNGEN H \approx 0,8 M

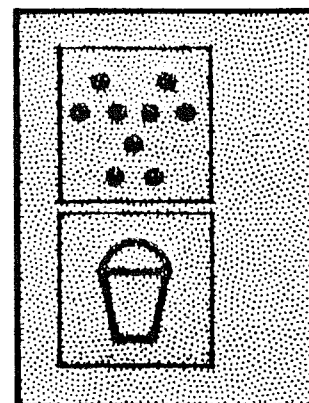


FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF :

KINDERGARTEN

KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDES
 GEBÄUDE

SOZIALEN ZWECKEN DIENENDES
 GEBÄUDE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN :

GRÜNANLAGE

STANDORT FÜR
 KINDERSPIELPLATZ

ANMERKUNG :

ALLE NICHT VERMASSTEN ABSTÄNDE
 SIND AUS DEM PLAN ABZUGREIFEN.

PLANUNG:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT
 FRANK UND KRAMER
 HEIDELBERG

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN " SCHNEIDERGÄRTEN I "
ORTSTEIL LANGENSTEINBACH DER GEMEINDE KARLSBAD
LANDKREIS KARLSRUHE

A Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 in der geltenden Fassung
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 in der geltenden Fassung
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO) vom 30.07.1981 in der geltenden Fassung
4. § 3.1, §§ 7, 9, 10, 16, 69, 111.1 und 2 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg vom 20.06.1972 in der geltenden Fassung.

B Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Er ist in Gebiete verschiedener Nutzungen aufgeteilt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§§ 3, 4, 5, 6 BauNVO)

Die Baugebiete sind:

- | | |
|------------------------------------|------|
| - Reine Wohngebiete | (WR) |
| - Allgemeine Wohngebiete | (WA) |
| - Dorfgebiet | (MD) |
| - Mischgebiet | (MI) |
| - Grundstücke für den Gemeinbedarf | |

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 ff BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die im zeichnerischen Zeil im Füllschemata angegebenen Zahlen der Vollgeschosse und die Festsetzungen der Geschoßflächenzahlen.
- (2) Bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen entsprechend § 4 (2) b₁ und b₄ wird die Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal 2 WE/HE festgesetzt (§§ 3.4 und 4.4 BauNVO).

§ 4 Bauweise

Die Bauweise ist unterschiedlich festgesetzt:

- (1) Geschlossene Bauweise für:
 - a) Reihenhausergruppen (g - RH), die länger sind als 50 m
 - b) Zeilenbauweise (g - Z) d.h. Mehrfamilienhäuser, angeordnet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. im Sinne des Richtlinienplanes.
- (2) Abweichende, besondere Bauweise gemäß § 22.4 BauNVO für:
 - a) Garagen sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zu errichten. Sie sind in massiver Bauweise zu erstellen. Flachdächer bei Einzel- und Doppelgaragen sind nur dann zulässig, wenn sie als begehbare Flächen angelegt und als Freisitz o.ä. genutzt werden.

Dies gilt nicht für offene Pkw-Unterstände.

- b) 1. Einzel- und Doppelhäuser (ED)
die Garagen müssen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Absatzes 2 a) errichtet werden, ansonsten gelten die Bestimmungen entsprechend § 7 LBO.

- b) 2. Reihenhausbauung (RH) d.h. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. im Sinne des Richtlinienplans angeordnete Häuser jeweils gleicher Form und Gestaltung.
- b) 3. Kettenhäuser (KH) d.h. zweigeschossige Häuser mit zwingend einseitiger Grenzbebauung, mindestens 3 m breiten Garagen oder anderen eingeschossigen Bauteilen. Hierfür gilt Grenzbebauung zwingend.
Absatz 2 a) findet entsprechend Anwendung.
- b) 4. Hausgruppen (H) d.h. Häuser, die aufgrund ihrer Stellung eine gestalterische Einheit bilden. Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände sind nicht einzuhalten, sofern die Brandschutzbestimmungen eingehalten sind.
- b) 5. Hofhäuser (HH) d.h. eingeschossige Häuser in Winkelform. Grenzbebauung ist im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(3) Offene Bauweise

§ 5

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Festsetzung der Strassenbegrenzungslinien erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.
- (2) Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14.1. BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht zulässig. § 23.5 BauNVO ist ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind die Hausgruppengrundstücke in den Bereichen G 1, I 1 und H 2 und die Erstellung von Schuppen und Ställen zur Kleintierhaltung in den Bereichen A 1, D 1 - D 4.

§ 6 Die Höhenlage der baulichen Anlagen

Für 50 % der strassenseitigen und gesamten Trauflänge eines Gebäudes wird als Höchstmaß eine Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Maß von Oberkante Strasse (Strassenbegrenzungslinie in Fassadenmitte) bis Schnittpunkte Aussenkante Mauerwerk/Unterkante Sparren.

Sie beträgt im einzelnen:

- | | | |
|------------------------------------|---|------|
| a 1) bei eingeschossigen Gebäuden | | |
| talseits der Strasse max. | 4.00 m | |
| a 2) bei eingeschossigen Gebäuden | | |
| bergseits der Strasse max. | 4.00 m | + d) |
| b 1) bei zweigeschossigen Gebäuden | | |
| talseits der Strasse max. | 6.50 m | |
| b 2) bei zweigeschossigen Gebäuden | | |
| bergseits der Strasse max. | 6.50 m | + d) |
| c 1) bei dreigeschossigen Gebäuden | | |
| talseits der Strasse max. | 9.00 m | |
| c 2) bei dreigeschossigen Gebäuden | | |
| bergseits der Strasse max. | 9.00 m | + d) |
| d) | Differenz des natürlichen Geländes zwischen | |
| | Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Fassade. | |

§ 7 Stellplätze und Garagen (§ 69 LBO)

Die Lage der Gemeinschaftsstellplätze, Einzel-, Gemeinschafts- und Tiefgaragen sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes angegeben.

§ 8 Die Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die Lage von Versorgungsleitungen

(1) Der Standort der Umspannstationen ist im Bebauungsplan festgelegt.

Alle Gebäude der Ver- und Entsorgung sind mit Hilfe der Aussenanlagengestaltung in die unmittelbare Umgebung einzubinden.

(2) Die Niederspannungsstromversorgung ist als Kabelnetz auszuführen.

§ 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Öffentliche Gehrechte sowie Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgung zugunsten der Gemeinde Karlsbad sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt.

§ 10 Die Gestaltung baulicher Anlagen und Nebenanlagen

- (1) Hausgruppen und Hauszeilen sind einheitlich zu gestalten; Reihenhäuser in einer Gruppe sind möglichst gleichzeitig zu erstellen.
- (2)
 1. Flachdächer sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon siehe § 4 Abs. 2a).
 2. Für die Dachgestaltung sind geneigte Dächer zulässig. Einseitige Pultdächer sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude.
 - a) Bei allen Häusern ausser Reihenhäusern und Doppelhäusern beträgt die zulässige Dachneigung 25° - 45° .
 - b) Bei Reihenhäusern und Doppelhäusern wird die Dachneigung auf 38° festgesetzt. Bei Einigung über eine einheitliche Dachneigung für alle Häuser einer Reihenhäusergruppe bzw. Doppelhaus gilt zulässige Dachneigung wie a). Voraussetzung hierfür ist die Gleichzeitigkeit aller Bauanträge einer Hausgruppe bzw. Doppelhaus bzw. die Übernahme entsprechender Baulasten.
 - c) Bei Einzelhäusern ist alternativ eine Dachneigung von 20° - 30° kombiniert mit 60° zulässig.
 3. Sofern keine zeichnerische Festsetzung besteht, ist die Hauptfirstrichtung parallel oder rechtwinklig zur Strassenbegrenzungslinie vorzunehmen.
 4. Dacheinschnitte und Gauben dürfen 50 % der Trauf-
länge nicht überschreiten.

5. Die zulässige Firsthöhe wird auf maximal 6,00 m festgesetzt. Gemessen wird von Oberkante Rohfussboden des 1. Dachgeschosses bis Oberkante (Firstziegel) Tragwerkskonstruktion.

(3) Oberflächen:

Für Verputz und Anstrich vorgesehene Gebäudeaussenwände sind spätestens zwei Jahre nach der Rohbauabnahme zu verputzen bzw. zu streichen.

(4) Rundfunk- und Fernsehantennen sind beim Geschossbau als Gemeinschaftsantennen auszuführen.

(5) Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig. Sie sind ausschliesslich in Verbindung mit einem Geschäftsbetrieb zulässig und dürfen nur auf dem Geschäftsgrundstück selbst und hier lediglich im Erdgeschossbereich untergebracht werden.

(6) Garagen:

1. Soweit Gemeinschaftsgaragen vorgesehen sind, müssen sie als Einheit gestaltet werden.

2. Dach- und Wandflächen unterirdischer Garagen von Mehrfamilienhäusern können infolge der Berücksichtigung der jeweiligen topographischen Verhältnisse aus dem gewachsenen Boden herausragen.

Die sichtbaren Wände sind anzuböschten oder mit Hilfe geeigneter Kletter- und Rankgewächse einzugrünen. Die Dachflächen unterirdischer Garagen sind als begehbare Grünflächen anzulegen.

§ 12 Die Gestaltung der Aussenanlagen

- (1) Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- (2) Die Krone der Aufschüttungen und die Sohle der Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,00 m über bzw. unter der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche liegen. Davon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß Abs.3 und die im Bebauungsplan schematisch und nachrichtlich dargestellten Flächen.

(3) Abgrabungen und Aufschüttungen, bedingt durch den öffentlichen Strassen- und Wegebau, sind auf dem Grundstück zu dulden. Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 30 cm zu dulden.

(4) Stützmauern aus Beton, die höher sind als 1,50 m, sind durch geeignete Kletter- und Rankgewächse einzugrünen.

(5) 1. Die Beschaffenheit der Grundstückseinfriedungen ergibt sich, soweit bindend vorgeschrieben, aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Als Heckenpflanzen stehen zur Auswahl:

- | | |
|----------------------|------------|
| - acer campestre | Feldahorn |
| - carpinus betulus | Hainbuche |
| - ligustrum vulgare | Liguster |
| - thuja occidentalis | Lebensbaum |

jeweils als geschnittene Hecken, Höhe 1,50 m bis 2,50 m, Breite bis 1,00 m, für alle Bereiche mit Ausnahme^{zu} den Bereichen J 6 und H 7 und zur offenen Feldlage hin.

- | | |
|-----------------------|----------------|
| - prunus laurocerasus | Zierkirsche |
| - spiraea van Houttei | Prachtspiere |
| - weigela | Weigelia |
| - Rosa I. | Wildrosenarten |

jeweils als freiwachsende Hecken, Höhe ca. 2 bis 3 m zur offenen Feldlage und zu den Bereichen J 6 und H 7 hin.

Weitere Heckenpflanzen, die im Charakter den vorgenannten entsprechen, sind zulässig.

3. Stacheldraht ist von der Verwendung ausgeschlossen.

(6) 1. Die im Bebauungsplan eingetragenen Neupflanzungen von Bäumen und Hecken sind an den vorgesehenen Standorten (Pflanzgebot) spätestens 2 Jahre nach Gebrauchsabnahme vorzunehmen.

2. Als Baumpflanzungen stehen zur Auswahl:

- acer pseudoplatanus Bergahorn
- acer platanoides Spitzahorn
- acer platanoides (globosum) Kugelspitzahorn
- platanus acerifolia Platane
- tilia tomentosa Silberlinde
- aesculus hippocastanum Rosskastanie

als breitkronig, regelmässig und geschlossen wachsende Bäume,

- acer rubrum Rotahorn

als breitkronig, regelmässig und locker wachsender Baum, sowie

- tilia cordata Winterlinde
- tilia intermedia Holländische Linde

als aufrecht, regelmässig und geschlossen wachsende Bäume.

(7) Für Neupflanzungen in den Bereichen I 6 und H 7 (Übergangsbereiche zur offenen Landschaft) stehen zur Auswahl:

- acer campestre Feldahorn (Maßholder)
- acer platanoides Spitzahorn
- acer pseudoplatanus Bergahorn
- aesculus hippocastanum Rosskastanie
- quercus cerris Ziereiche
- tilia intermedia Holländische Linde

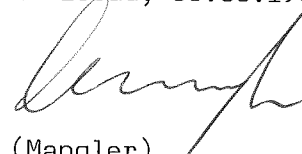
- tilia cordata Winterlinde
- tilia tomentosa Silberlinde
- ulmus carpiniifolia Feldulme

Weitere Baumpflanzungen, die im Charakter den vorgenannten entsprechen, sind zulässig.

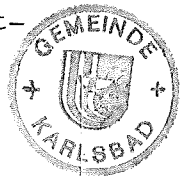
- (8) Das Pflanzgebot erlischt nicht bei Ausfall der Anpflanzungen.
- (9) Über die Erhaltung bestehender Anpflanzungen entscheidet die Baurechtsbehörde nach Vorlage des Baugesuchs.
- (10) Die privaten Grünflächen sind spätestens zwei Jahre nach Gebrauchsabnahme anzulegen und zu unterhalten.
- (11) Stellplätze sind grundsätzlich mit Bäumen zu bepflanzen; hierbei gilt: für höchstens 4 Stellplätze 1 Baum (Pflanzgebot).
- (12) Müllbehälter sind in die baulichen Anlagen bzw. Grundstückseinfriedungen zu integrieren.

Türen von Müllboxen dürfen nicht in die öffentlichen Wege schlagen.

Karlsbad, 08.06.1983

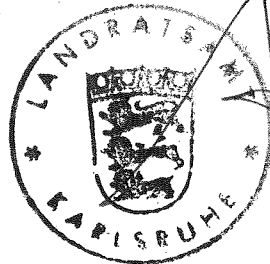


(Mangler)
Bürgermeister-Stellvertreter



Genehmigt (§ 11 BBauG., § 111 LBO.,
Karlsruhe, den **- 9. 08. 83**

Landratsamt Karlsruhe
Baurechtsamt



Auer
Amtsleiter

B E G R Ü N D U N G

§ 9 Abs.8 Bundesbaugesetz (BBauG) zum Bebauungsplan
"Schneidergärten" im Ortsteil Langensteinbach der
Gemeinde Karlsbad, Landkreis Karlsruhe

In seiner öffentlichen Sitzung am 09.09.1981 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad beschlossen, einen Bebauungsplan im Gewann "Schneidergärten" in Karlsbad-Langensteinbach aufzustellen.

1. ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANUNG

Das Planungsgebiet war schon von der ehemaligen selbständigen Gemeinde Langensteinbach für zukünftige Siedlungserweiterungen vorgesehen worden. Die Planung wird seit 1966 betrieben.

Während des langen Zeitraumes haben sich die Bauinteressen im Ortsteil Langensteinbach im Planungsgebiet konzentriert, insbesondere auch deshalb, da im Ortsteil Langensteinbach seit 11 Jahren kein Neubaugebiet erschlossen wurde. Die Gemeinde hält es daher für dringend erforderlich, dass die Planung zum Abschluss gebracht und das Gebiet zur Bebauung freigegeben wird.

Der zentrale Ort Langensteinbach ist im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein vom 12.12.1979, genehmigt durch das Innenministerium Baden-Württemberg am 05. Dezember 1980, als Kleinzentrum (3.3) mit verstärkter Siedlungsentwicklung (7.3) ausgewiesen.

Langensteinbach verfügt als zentraler Ort über ein überdurchschnittliches Angebot an Dienstleistungseinrichtungen und Erwerbsstellen:

- Südwestdeutsches Rehabilitations-Krankenhaus mit 550 Betten
- Körperbehinderten-Schule des Landkreises Karlsruhe
- Schulzentrum Karlsbad mit Haupt- und Realschule sowie Gymnasium
- Gewerbegebiet Langensteinbach
- Gewerbe- und Industriegebiet Ittersbach
(in Ittersbach sollen nach 7.3 des Regionalplanes verstärkt nur Arbeitsstätten errichtet werden, so dass der Mehrbedarf an Wohnungen von Langensteinbach zu erbringen ist)

und weist gute Anschlüsse an die Verkehrsnetze auf:

- Anschluss an die BAB Karlsruhe/Stuttgart
- Strassenbahnverbindungen nach Ettlingen und Karlsruhe sowie zu den Ortsteilen Ittersbach und Spielberg
- Omnibusverbindungen nach Pforzheim sowie zu den Ortsteilen Auerbach und Mutschelbach

Der Ortskern von Langensteinbach ist vom Gemeinderat am 13.12.1978 als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet mit ca. 8 ha beschlossen worden. Durch Ordnungsmassnahmen und Schaffung von Freiräumen sowie Parkplätzen ist ein grösserer Ersatzbedarf von Wohnungen notwendig.

Durch den langen Zeitraum seit Erschliessung des letzten Baugebietes im Jahre 1972 und der damit verbundenen sehr geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren in Langensteinbach hat sich inzwischen ein enormer Andrang nach Baugelände ergeben, der durch das grosse Beschäftigungspotential des Rehabilitations-Krankenhauses und des Gewerbe- und Industriegebietes Ittersbach noch verstärkt wurde. So ist die Nachfrage nach Bauplätzen in Karlsbad und vor allem in

Langensteinbach in den letzten Jahren sprunghaft angestiegen. Die Gemeinde Karlsbad sieht sich deshalb veranlasst, das Gewann "Schneidergärten" in Langensteinbach einer Wohnbebauung zuzuführen.

2. EINFÜGUNG IN DIE VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Das Bebauungsplangebiet ist in dem vom Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad im Dezember 1975 beschlossenen Entwurf des Flächennutzungsplanes enthalten. Da die vorbereitende Bauleitplanung nach dem Nachbarschaftsverbandsgesetz von Baden-Württemberg seit dem 01.01.1976 dem Nachbarschaftsverband Karlsruhe obliegt, konnte der Entwurf des Flächennutzungsplanes noch nicht genehmigt werden. Das Bebauungsplangebiet weicht geringfügig von der im Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesenen Lage und Grösse ab, wird aber beim Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplanes durch den Nachbarschaftsverband Karlsruhe berücksichtigt.

3. EINFÜGUNG IN DIE UNMITTELBAR UMGEBENDE SITUATION

Die Abgrenzung zur freien Feldlage wurde mit den Belangen der Flurbereinigung abgestimmt. Entlang den vorhandenen Siedlungsteilen ist die Grenze des Geltungsbereiches überwiegend mit den Grenzen der bebauten Grundstücke identisch. Von diesem Vorgehen wurde abgewichen, wenn Grundstücksteile für öffentliche Verkehrsflächen benötigt wurden - vor allem im Bereich der Strassen- und Fussweganschlüsse an die Speicherstrasse - oder ausreichend tiefe Hausgärten mit Zustimmung der Grundstückseigentümer einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die rückwärtigen Teile der Grundstücke entlang der Speicher- und Pforzheimer Strasse wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, um ihre der-

zeitige Nutzung als Gartenland zu sichern. Die Gemeinde folgt damit den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Der Wunsch, das Baugebiet harmonisch in den Landschaftsraum einzufügen, hat die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt; so wurde auf die vorhandene Topographie besonders Rücksicht genommen.

Weitere wesentliche Massnahmen sind:

- Verzahnung mit der freien Landschaft durch Abwechslung von Bebauung und Grünzonen
- Pflanzgebot von Bäumen
- öffentliche Grünflächen

4. EINFÜGUNG IN DIE BESTEHENDEN RECHTSVERHÄLTNISSE

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die qualifizierten Bebauungspläne "Ober den Schneidergärten" und "Sauweid" an. Im Nord-Westen grenzt das Planungsgebiet an den qualifizierten Bebauungsplan "Unterhalb der Hohlgaß" an. Darüberhinaus werden keine Bebauungspläne berührt. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Ortskern Langensteinbach" an.

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, wie denen des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes, überlagern den Bebauungsplan nicht.

5. PLANUNGSGEBIET

5.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Ortslage Langensteinbach und schliesst in unmittelbarer Nachbarschaft der Ortsmitte (Rathaus, Hauptstrasse) an bestehende Bauflächen an.

5.2 Begrenzung

- Im Süden: Neuere Bebauung entlang der Mozartstrasse und der bestehende Bebauungsplan "Sauweid",
- im Westen: Die Bebauung entlang der Speicherstrasse bzw. der Rohrheckweg,
- im Norden: Der Friedhof bzw. die Bebauung entlang der Pforzheimer Strasse (L 562),
- im Osten: Landwirtschaftliche Flächen, Ackerland, Wiesen (vgl. Flurbereinigungsplanung).

5.3 Grösse: 34,03 ha

Einbezogen in die Planung ist die im Gebiet vorhandene Streubebauung und die östlich der Strassenrändbebauung entlang der Speicherstrasse liegenden nicht bebaubaren Flächen (Sicherung der Hausgärten).

5.4 Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einem nach Nordwesten geneigten Hang, der sich zur Bocksbachniederung relativ steil ansteigend und nach Osten flacher auslaufend entwickelt.

Im Geländeprofil ablesbar sind zwei Talansätze (Mulden) - südlich des Friedhofs und verlängerte Beethovenstrasse und eine deutlich ausgeprägte flache Kuppe (im südlichen Teil).

Höchste Höhe über NN + 287,5 m im Osten
(südlicher "Ast")

niedrigste Höhe über NN + 250,0 m im Westen (Anschluss Speicherstrasse)

5.5 Leitungen

20 KV-Freileitung des Badenwerks im Bereich der südlichen Streubebauung

Kanal- und Wasseranschlüsse der im Gebiet vorhandenen Wohngebäude

Gräben zur Ableitung des Hang- und Oberflächenwassers.

5.6 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Die im Gebiet anzutreffenden Bodenverhältnisse werden aus der Sicht von Ortskundigen als "heterogen" und "bebaubar" beschrieben. Detaillierte Aufschlüsse stehen noch aus.

5.7 Besitzverhältnisse

Der Hauptteil des Planungsgebietes ist derzeit in Privatbesitz (ca. 93 %).

Der Parzellenzuschnitt ist überwiegend lang und schmal.

5.8 Derzeitige Nutzungen

Obstwiesen, Äcker und Gärten, brachliegendes Land, bebaute Wohngrundstücke mit eingewachsenen Gärten.

6. PLANUNG

6.1 Elemente des Konzepts

Landschaftliche Situation
baulich-räumliche Charakteristik
öffentlicher Raum und Grünkonzept
Bewegungssysteme, Wege, - Strassen - Plätze
Bau- und Wohnformen

Offene Landschaft und gebaute Ortslage treten in wechselseitige Beziehung:

- Die künftige Rاندlage artikuliert einen klaren, differenziert gestalteten Ortsetter (Saumweg, Hecken, Baumpflanzungen).
- Versatz und Staffelung der Kontur am Hang (vgl. Höhenentwicklung) und die Verzahnung diverser Flächenarten (Hausgärten, Spiel- und Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen) vermitteln einen maßvollen Übergang zur Landschaft.

- Die Grundstruktur geht in Art, Maß und Gestaltung auf die angetroffenen topographischen Verhältnisse ein (Hangneigung Nordwest, Freihaltung der Kuppe, Ausformung der Mulden).

Das Programm sieht einen hohen Anteil freistehender Hauseinheiten vor.

Die raumbildende Grundstruktur ist so angelegt, dass bei einer Vielzahl von kleinteiligen individuellen Einzelbaumaßnahmen die Prägnanz von öffentlichem Raum und Landschaftscharakter gewährleistet ist.

Das Prinzip der Reihung in differenzierten und überschaubaren Einheiten ordnet den Typus des individuellen Hauses in das Gesamtgefüge der Bebauung. Bei minimalen gestalterischen Festsetzungen für die Einzelmaßnahme wird so der Charakter des Wohngebiets durch die Summe der individuellen Gestaltungsmittel und die Eigenart des öffentlichen Raumes geprägt.

Besondere Bedeutung erhält in diesem Zusammenhang die Grünplanung für den Nahtbereich von öffentlichen und privaten Flächen (Pflanzgebot von Hecken und Bäumen).

6.2 Aufbauschema, Nutzungen

- Arrondierung und Integration bestehender Teilgebiete im Süden (WA, MI),
- Anlehnung an gewachsene Struktur und Verknüpfung mit altem Ort, Bereich Speicherstrasse (WA, MD),
- "Äste" als räumliche Einheiten mit gliedernden Grünzäsuren (WR),
- baulicher Schwerpunkt im Südwesten, Geschossbau, Ladengruppe, Gemeinschaftshaus, zentrale Fusswegverbindungen (WA).

7. BEWEGUNGSSYSTEME

7.1 Fusswege

Das Hauptwegenetz ist - abgesehen von den strassenbegleitenden Wegen - vom Fahrverkehr getrennt. Es besteht aus quer und längs zum Hang verlaufenden Wegen.

Die "Durchlässigkeit" der Strassenrandbebauung entlang der Speicherstrasse muss besonders entwickelt werden. Eine Verflechtung und damit die gewünschte Stützung der im Ortskern angesiedelten Einrichtungen ist ohne diese Durchlässigkeit nicht zu bewerkstelligen.

Die Wegeverbindungen erschliessen darüberhinaus die Grünflächen und den Ortsrand (Saumweg) und haben als Spazierwege für den gesamten Ortsteil Langensteinbach Bedeutung.

Die Wegeführung deckt sich mit den zu erwartenden Hauptwegerichtungen (Ortsmitte, Rathaus, Speicherstrasse, Hauptstrasse, ÖPNV-Haltestelle, Zentrale Einrichtungen, Schulzentrum, Kindergarten, Spielplätze, Grünanlagen).

7.2 Fahrverkehr

Anschlüsse:

- Ittersbacher Strasse über Beethovenstrasse
- Hauptstrasse, Ortsmitte (Traube)

Bei dem Anschluss des Neubaugebietes an die Hauptstrasse in Ortsmitte ergibt sich die Notwendigkeit, aus verkehrstechnischen Gründen die denkmalgeschützte "Traube" abubrechen. Das Strassenbauamt fordert hier eine Linksabbiegespur, die nur errichtet werden kann, wenn die "Traube" abgebrochen und das dann zur Verfügung stehende Gelände benutzt wird. Dadurch wird auch der bisher vorhandene Engpass der Ortsdurchfahrt an dieser Stelle beseitigt.

Im Rahmen der Untersuchungen bezüglich Verkehrs-
anbindung des Neubaugebietes an den Altort wurden
mehrere Varianten überprüft und untersucht. Als
einzig durchführbare hat sich dann die im Bebauungs-
plan vorgesehene Variante ergeben.

- Verbindung mit dem nördlich anschliessenden Wohn-
gebiet als "Überlauf" zur Pforzheimer Strasse
(Ausschluss von Durchgangsverkehr).

System:

Zweifach angehängte Sammelstrasse mit verzweigten
Stichen als Wohnstrassen

Das System erfüllt folgende Anforderungen:

- Erschliessung aller Grundstücke
- Freihalten von jeglichem Durchgangsverkehr
- Minimierung innerer Ströme (vgl. Verlauf der Sammel-
strasse)
- Verkehrsberuhigung im System.

7.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkierung in kleinen Einheiten (4 - 5
Stellplätze) in Senkrechtaufstellung ("Taschen");
einzeln in Längsaufstellung, integriert in die Pflanz-
streifen entlang der Strasse.

Für Geschossbau: 1,25 Pkw/WE
davon 1,0 privat, 0,25 öffentlich, private Stell-
plätze teilweise gedeckt.

Für Flachbau: 1,25 Pkw/WE
d.h. für Reihenhaus 1,0 privat, 0,25 öffentlich
für Kettenhaus 2,0 privat, 0,5 öffentlich
f.freisteh. Haus: 2,0 privat, 0,5 öffentlich

7.4 Gestaltungsprinzipien des öffentlichen
Strassenraums

talseitig:	bergseitig:
lockere Bebauung	verdichtete Bebauung
1-geschossig	2-geschossig
Durchblicke, Aussicht	geschlossene Reihe
Orientierung	Ortsmitte
Einfriedigungen	gebaute Einfriedigungen
Hecken, Bäume	Mauern, Stützmauern
Führung durch Baumreihe	Führung durch gebaute "Kanten"

8. WOHNEN

Die Wohnbauflächen sind, entsprechend bestehender benachbarter Nutzungen gezonnt in Allgemeines (WA) und Reines Wohngebiet (WR).

Der Entwurf sieht eine Reihe von unterschiedlichen Gebäude- und Wohnformen vor.

Geschossbau

mit maßvoller Höhenentwicklung, 3-geschossig mit Dach z.T. am Hang versetzt, geeignet für Miet- und Eigentumswohnungen in Zwei- und Mehrspännertypen, orientiert nach Besonnung und Aussicht.

Flachbau

in Einzelhäusern und Hausgruppen 1- und 2-geschossig mit Dach, als Reihen- und Kettenhäuser bzw. als Winkel- und freistehende Häuser.

Unter Nutzung der Hangsituation lassen sich im Einzelnen nicht nur wirtschaftliche sondern auch sehr reizvolle Gebäude- und Wohnformen entwickeln (vgl. Dach, UG, Geschossversatz etc.).

9. FOLGEEINRICHTUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind drei Kinderspielplätze ausgewiesen.

In zentraler Lage ist der Standort für ein Gemeinschaftshaus als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen (je nach Phasierung vorübergehend als Kindergarten nutzbar).

Entsprechend der Versorgungslage im östlichen Ortsteil von Langensteinbach ist ein Kindergartenstandort im nördlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen.

Mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet besteht in zentraler Lage die Möglichkeit, im EG eines Geschossgebäudes ein bis zwei Läden des täglichen Bedarfs anzusiedeln.

Grund- und Hauptschule, Realschule und Gymnasium sind in Langensteinbach vorhanden.

10. FREIFLÄCHEN

Öffentliche Freiflächen gliedern das Gesamtgebiet und stellen in ihrer Durchgestaltung einen abgestuften Übergang zur offenen Landschaft her (Sequenz räumlich erfassbarer Einheiten).

Die Spiel- und Grünanlagen sind in das Wegenetz integriert und je nach Lage im Gebiet als parkähnliche (Allee) oder freie und zur Landschaft offene Anlagen konzipiert.

Abstandsfläche Friedhof

Wohngebäude müssen einen Mindestabstand von 25 m zu den Grabanlagen des Friedhofs einhalten.

In der Abstandsfläche liegen ein landwirtschaftlicher Erschliessungsweg und die für die Friedhofbesucher erforderlichen Parkierungsflächen.

11. PHASIERUNG

Die Realisierung ist in 3 Abschnitten von Norden nach Süden vorgesehen.

Grösse, Lage und zeitliche Folge von Realisierungsabschnitten richten sich nach

- kurzfristig einschätzbarem Bedarf
- Verwertbarkeit bereits bestehender Infrastruktur
- Verfügbarkeit des Strassenanschlusses Ortsmitte ("Traube")
- Wirtschaftlichkeit von Erschliessungsmassnahmen und Wohnfolgeeinrichtungen
- Zufriedenstellende Arrondierbarkeit der Einzelschritte bei Stagnation von Nachfrage und Bautätigkeit.

12.1 Flächenbilanz	Schneidergärten 1		Schneidergärten 2				I+II+III		Schneidergärten Gesamt (1+2)	
	ha	%	RA I ha	RA II ha	RA III ha	RA III %	I+II+III ha	I+II+III %	ha	%
1. Geltungsbereich	9,90		8,63	10,57	4,93		24,13		34,03	
2. abzüglich										
2.1 Bestand, nicht neu erschlossen	0,70		--,--	0,18	0,40		0,58		1,28	
2.2 Sicherung der Hausgärten	0,18		0,65	0,47	0,26		1,38		1,56	
2.3 Abstandsfläche Friedhof	--,--		--,--	0,13	--,--		0,13		0,13	
2.4 bestehende Strassen und Wege	0,49		--,--	0,34	--,--		0,34		0,83	
3. Bruttobauland	8,53	100,0	7,98	9,45	4,27		21,70	100,0	30,23	100,0
4. Nettowohnbauland incl. neuerschlossener Bestand	6,89	80,8	5,99	7,08	3,50		16,57	76,4	23,46	77,6
5. öffentliche Flächen	1,64	19,2	1,99	2,37	0,77		5,13	23,6	6,77	22,4
5.1 Gemeinbedarf	--,--		0,16	0,19	--,--		0,35	1,6	0,35	1,2
5.2 öffentl. Strassen, Wege, Parkierung, strassenbegl. Grün	1,44	16,6	1,38	1,73	0,77		3,88	17,9	5,32	17,6
5.2.1 Strassen	(0,64)		(0,58)	(0,66)	(0,48)		(1,72)		(2,36)	
5.2.2 strassenbegleitende Wege, Parkierung, Grün	(0,55)		(0,52)	(0,70)	(0,20)		(1,42)		(1,97)	
5.2.3 freigeführte Wege	(0,25)		(0,28)	(0,37)	(0,09)		(0,74)		(0,99)	
5.3 öffentliche Spiel- und Erholungsflächen	0,20	2,3	0,45	0,45	--,--		0,90	4,1	1,10	3,6

12.2 Wohneinheiten, Einwohnerzuwachs

Haustyp	Ansätze (WE/HE)	Schneidergärten 1			Schneidergärten 2			Schneidergärten Gesamt (1+2)
		HE-WE	RA I	RA II	RA III	HE-WE	RA I	
Geschossbau	100 qm BGF/WE	2-46	4-88	---	---	---	4-88	6-134
Reihenhaus	190 qm BGF/HE (1,0)	20-20	17-17	---	---	---	17-17	37- 37
Kettenhaus	270 qm BGF/HE (1,5)	29-44	17-25	45-68	---	---	62-93	91-137
freisteh. Haus	240 qm BGF/HE (1,5)	46-69	37-56	20-30	35-53	---	92-139	138-208
Hofhaus	260 qm BGF/HE (1,5)	7-10	4- 6	9-13	13-19	---	26-38	33- 48
Hausgruppe	220 BGF/HE (1,5)	---	9-14	27-41	---	---	36-55	36- 55
Bestand, neu erschl.	(1,0)	4-4	1- 1	---	---	---	1- 1	5- 5
Wohneinheiten		193 WE	207 WE	152 WE	72 WE		431 WE	624 WE

Einwohnerzuwachs bei 2,8 EW/WE

Einwohnerdichte brutto
netto

540 EW	580 EW	425 EW	200 EW	1.205 EW	1.745 EW
63 EW/ha	78 EW/ha	56 EW/ha	73 EW/ha	57 EW/ha	74 EW/ha

12.3 Öffentliche Stellplätze 0,35/WE

89 Stp	13 Stp	126 Stp	258 Stp
für Kindergarten			
für Friedhof			

13. Kostenschätzung

überschlägige Kosten der Erschliessungsmassnahmen

	Schneider- gärten I Mio DM	Schneidergärten 2 RA I RA II RA III Mio DM			Schneider- gärten 1+2 Mio DM
Gemeinbedarf	---	1,6	0,7	---	2,3
Strassenbau	1,0	1,0	1,1	0,8	3,9
strassenbegl. Wege, Parkierung und Grün	0,9	0,9	1,2	0,3	3,3
freigeführte Wege	0,4	0,4	0,6	0,15	1,55
öffentliche Grünflächen	0,1	0,2	0,2	---	0,5
Entwässerung	0,9	0,8	1,1	0,5	3,3
Wasserversorgung	0,7	0,6	0,7	0,3	2,3
Gesamt	4,2	5,3	5,6	2,05	17,15

zuzüglich Erwerb und Abbruch der "Traube" im Bereich "Schneidergärten 2".

Die Finanzierung der Erschliessung ist im Haushaltsplan 1982/84 durch Beitragseinnahmen und Grundstückserlöse gesichert.

14. Ergänzende Erläuterungen

Das zunächst in einer Grösse von 34,03 ha vorgesehene Bau-
gebiet "Schneidergärten" wird aufgrund des nicht genehmigten
Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe
laut Regierungspräsidium Karlsruhe in seiner gesamten Grösse
nicht genehmigt. Das Rechtsverfahren wird deshalb in zwei
Bebauungsplanverfahren aufgeteilt und zwar in "Schneider-
gärten I" und "Schneidergärten II". Die verschiedenen Be-
rechnungen können unter Nr. 12 dieser Begründung entnommen
werden. Die Gesamtbegründung bleibt jedoch unverändert
und wird deshalb jedem Verfahren beigelegt.

15. Planung

Planungsgemeinschaft Frank und Kramer Heidelberg
Dipl.-Ing. - Freie Architekten
Kastellweg 6
6900 Heidelberg 1

Telefon: 06221 / 47 04 49