

## SATZUNG

### über den Bebauungsplan „Sportanlage Winterhalden“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 10.05.2006 aufgrund der §§ 1, 2 u. 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Sportanlage Winterhalden“ als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 02.05.2003 maßgebend.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

der Bebauungsplan, bestehend aus

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 11.11.2003/Maßstab 1:500)
- b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 11.11.2003)

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

#### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 15.05.2006



(Knodel)  
Bürgermeister

GEMEINDE KARLSBAD  
LANDKREIS KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLAN „SPORTANLAGEN WINTERHÄLDEN“

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), ber. 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S.132): in Kraft 27. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 93 (BGBl I S. 466).
3. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997.
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

**B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BauGB UND BauNVO**

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1. BauGB

Die überbaubaren Flächen werden als Sondergebiet (SO) nach § 4 (2) 3.3 BauNVO ausgewiesen. Nach § 16 ff BauNVO beträgt im:

- 1.1 **SO A:**  
Die maximal zugelassene Grundfläche des Clubhauses wird auf 450 m<sup>2</sup>, die maximal zulässige Geschossfläche auf 1100 m<sup>2</sup> festgelegt. Es dürfen höchstens 3 Vollgeschosse errichtet werden, wobei das vom Sportplatz aus ebenerdig zugängliche Untergeschoss als Vollgeschoss gewertet wird. Die Fußbodenhöhe im Erdgeschoss darf nicht oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig sein und dürfen nur auf der ausgewiesenen Fläche errichtet werden.
- 1.2 **SO B:**  
Die überbaubare Fläche wird auf 200 m<sup>2</sup> festgelegt, zulässig ist eine eingeschossige Überbauung oder Überdachung. Die restlichen Bereiche werden versickerungsfähig mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen darf um bis zu 50 cm abgewichen werden. Aus beiden Flächen ist eine Ableitung des Dachflächenwassers in die Zisterne erforderlich (siehe Punkt 6).

## **2. Bauweise**

§ 9 (1) 2. BauGB

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, Gebäude und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) errichtet werden.

Das Clubhaus muss parallel zum Hang ausgerichtet werden. Nebengebäude sind in den Böschungskörper einzubinden und anzuschütten.

Außerhalb der Baufelder sind fliegende Bauten (z.B. Kassenhäuser) bis zu einer Größe von 4 x 4 m zulässig.

## **3. Flächen für Nebenanlagen**

§ 9 (1) 4. BauGB

Tribünenanlage:

Eine eventuelle Tribünenanlage ist parallel zum Hang im Bereich des Clubhauses anzulegen, der Höhenversprung der Abgrabung in diesem Bereich ist aufzunehmen. Sie ist versickerungsfähig auszubilden, die notwendigen Treppenanlagen sind rutschfest zu gestalten.

## **4. Flächen für den Gemeinbedarf: Sport- und Spielanlagen**

§ 9 (1) 5., 15.+22.  
BauGB

### **4.1 Zweckbestimmung Sport:**

Rasenspielfeld und Bolzplatz mit Ballfangzäunen, Aufschüttungen und Abgrabungen. Zweckgebundene Baulichkeiten sind zulässig.

### **4.2 Spielfläche:**

Die in der Planzeichnung dargestellte nördliche Spielfläche ist kindgerecht und naturnah zu gestalten, ökologisch sinnvolle Materialien sind zu verwenden und die Gestaltung ist der Hanglage anzupassen. Veränderungen des natürlichen Reliefs werden nicht vorgenommen. Zur Eingrünung dürfen keine Gehölze mit giftigen Früchten oder Blättern verwendet werden. Weitere Kleinkind- Spielflächen in einsehbarer Nähe des Clubhauses sind zugelassen.

## **5. Verkehrsflächen**

§ 9 (1) 11.  
BauGB

### **5.1 Straßenverkehrsfläche:**

Die Straßenverkehrsfläche ist mit einer Asphalt- oder Betondecke befestigt auszuführen, die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen, parallel verlaufenden Graben. Die Straßenbreite ist mit 5.00 m schmal gehalten. Die zulässige Geschwindigkeit wird auf maximal 30 km/h beschränkt. Ein gesonderter Gehweg ist nicht vorgesehen.

### **5.2 Öffentliche Parkfläche:**

Die Terrassierung ist entsprechend der Planzeichnung vorzunehmen, geringfügige Abweichungen bis zu 50 cm zur besseren Einfügung in die Hangsituation sind erlaubt. Das natürliche Gefälle nach Norden hin ist für die Parkebenen entsprechend der Planzeichnung zu übernehmen.

Die Fahrstreifen sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen, die Parkflächen in Rasengittersteinen. Die Rampen

können mit Betonsteinen mit einem Versickerungsgrad von 20 % gepflastert werden. Die Höhenversätze sind als Trockenmauerwerk auszuführen, die Grünflächen gemäß Planzeichnung wie in Pkt. 9.6 beschrieben.

Beim Sportheim sind 4 behindertengerechte Parkplätze (mit „B“ gekennzeichnet) einzurichten.

5.3 Fußgängerbereich:

Die Fußgängerbereiche im höher gelegenen Teil beim Sportheim und Biergarten sind als wassergebundene Decke mit teilweiser Pflasterung zur besseren Begehbarkeit auszuführen. Anlieferverkehr ist zulässig.

**6. Wasserflächen / Hochwasserschutzanlagen: Sickermulde** § 9 (1) 16.  
BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragene Sickermulde wird vom Überlauf der Zisterne gespeist und entlastet den Vorfluter. Der Überlauf der Sickermulde erfolgt in den vorhandenen Entwässerungsgraben entlang der Kreisstraße 4537.

**7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** § 9 (1) 17.  
BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Aufschüttungen und Abgrabungen mit den im Pkt. 9 festgesetzten Pflanzgeboten sind so auszuführen, dass sie sich in die vorhandene Topographie bestmöglich einfügen. Kleine Abweichungen zur Plandarstellung sind erlaubt, wenn sie dem Gesamtbild zuträglich sind.

**8. Flächen für Wald** § 9 (1) 18. b)  
BauGB

8.1 Bestehender Wald:

Der bestehende Wald ist zu erhalten.

8.2 Waldrandpflege:

Der strauchreiche Waldmantel soll etwa alle 10-15 Jahre einen Rückschnitt zur Verjüngung der Sträucher erhalten. Vorgelagert auf einem Streifen von 3 m Breite wird die Saumvegetation nach einer Ausmagerung des Standortes nach 4- 5 Jahren nur noch einmal jährlich gemäht.

**9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) 20. + 25. BauGB

9.1 Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird von einem qualifizierten Planungsbüro betreut.

9.2 Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen werden in der nächsten auf die Fertigstellung der Rasenspielfläche folgenden Pflanzperiode (Winter 20003/2004) durchgeführt.

9.3 Zu entfernende Bäume:  
Die im Lageplan als zu entfernen gekennzeichneten Bäume werden durch Neupflanzungen im Plangebiet ersetzt.

9.4 Zu erhaltende Bäume:  
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen an den jetzigen Standorten, bei Abgang zu ersetzen nach Pflanzliste.

9.5 Zu pflanzende Bäume:  
Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen an den dafür in der Planzeichnung ungefähr vorgesehenen Standorten, bei Abgang zu ersetzen.

9.5.1 Allee entlang der Kreisstraße 4537:  
Baumreihe mit geeigneten Hochstämmen

Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Berg- Ahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )

9.5.2 Baumreihe entlang der Erschließungsstraße:  
Hochstämmige Walnussbäume, im Unterwuchs Magerwiese nach Pkt. 9.9.

9.6 Parkplatzgestaltung / Böschungsbepflanzung:  
Stabilisierung der durch Aufschüttungen entstandenen Böschungen durch dichte Bepflanzung mit verschiedenen Sträuchern folgender Gehölzarten:

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Besenginster	( <i>Cytisus scoparius</i> )
Rainweide	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Zitter-Pappel	( <i>Populus tremula</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Purpur-Weide	( <i>Salix purpurea</i> )

Für die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind als Hochstämmige mittelgroßer Baumarten folgende Gehölzarten zu verwenden:

Feld- Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Trauben-Eiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )

#### 9.7 Feldhecke:

Verwendung ausschließlich naturraum- und standorttypischer Gehölze. Pflanzung ein- bis zweireihig mit einer Gesamtbreite von 5 m. Folgende Gehölzarten sollen verwendet werden:

##### Sträucher:

Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Rainweide	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Kreuzdorn	( <i>Rhamnus catharticus</i> )

##### Bäume:

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )

#### 9.8 Abgrabungen:

Durch Abgrabung entstandene Böschungen bleiben der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen. Pflanzungen werden nicht vorgenommen. Die spontan aufkommende Vegetation wird wie die Magerwiesenbereiche gemäht.

#### 9.9 Magerwiese:

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen sollen Magerwiesen entstehen. Dazu erfolgt die Ansaat einer landwirtschaftlich gebräuchlichen Wiesenmischung für mittlere Standorte mit hohem Anteil an Gräsern. Vorhandenes Grünland soll erhalten und durch Aushagerung (Verzicht auf Düngung) zu einer Magerwiese entwickelt werden.

#### 9.10 Zisterne:

Das Dachflächenwasser vom Sportheim und von der Biergartenüberdachung wird gesammelt und in die in der Planzeichnung dargestellte Zisterne eingeleitet. Der Überlauf der Zisterne wird in die Sickermulde geführt (s. Pkt. 6).

#### 9.11 Renaturierung des Auerbachs:

Der starke Eingriff in das natürliche Relief durch die Anlage des Sportgeländes ist im Plangebiet nicht ausgleichbar. Als Ersatzmaßnahme wird daher ein am Ortsrand von Auerbach gelegener Abschnitt des Auerbachs renaturiert. Zur ökologischen Verbesserung der Situation werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Beseitigung von Uferbefestigungen, Verlagerung des Baches um 1-3 m nach Nordwesten im Bereich der Flurstücke 450 bis 452, naturnahe Gestaltung der Uferböschungen und des Bachbetts im Bereich der Flurstücke 206 (Bachparzelle), 450 bis 453 und 38/12.

## 10. Höhenangaben

§ 9 (2) BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen sind verbindlich.

## 11. Räumlicher Geltungsbereich

§ 9 (7) BauGB

Das Plangebiet umfasst von Ost nach West betrachtet die Flurstücke Nr. 2939 – 2965, 2984, 2981/1 und 2979 sowie Teilbereiche des Grabens Flst. Nr 38/1 und des Feldweges Flst. Nr. 38/7 im Ortsteil Auerbach der Gemeinde Karlsbad.

## D. HINWEISE

### 1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten etc.) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### 2. Grundwasser

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser oder Hangschichtenwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt- Amt für Wasser- und Bodenschutz- angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grund- oder Hangwasserableitung während der Bauzeit und eine Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Aufgrund der geplanten Geländeabtragungen und –aufschüttungen von bis zu 7 m und mehr unter und über Gelände und der im weiteren Umfeld bekannten hydrogeologischen Verhältnisse ist nicht auszuschließen, dass Schichten tangiert werden, die Grundwasser oder Hangschichtwasser führen. Zur Vermeidung von Bauverzögerungen wird daher dringend empfohlen, bereits im Vorfeld die örtlichen Grundwasserverhältnisse zu erkunden (Anzeigepflicht gemäß § 37 Abs. 2 WG).

### 3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Liegen dem Planungsträger Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen.

E. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

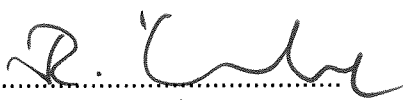
F. ANHANG

1. Begründung mit Erläuterungen und grünordnerischen Maßnahmen
2. Schnitte

**Ausgefertigt:**


Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 10.05.2006 zum Ausdruck kommt, überein.

Karlsbad, den 15.05.2006  
Bürgermeisteramt

  
.....  
Rudi Knodel, Bürgermeister

Zur Beurkundung

Karlsbad, den 15.05.2006  
Bürgermeisteramt

  
.....  
Rudi Knodel, Bürgermeister

Gefertigt: 11/11/2003

Fritz- Hauch Architekten GmbH, Hauptstr. 34, 68 259 Mannheim Tel: 0621 / 79973-0

& Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Bahnhofstraße 38, 76 137 Karlsruhe Tel. 0721 / 9379386



# PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN



## ZEICHENERKLÄRUNG

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 ABS 2 NR.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**SO** SONDERGEBIET A: SPORTHEIM MIT BETRIEBSLEITERWOHNUNG AUSSCHANK, NEBENGEBÄUDE (§ 4, (2)3 + (3)3 BauNVO)

**SO** SONDERGEBIET B: FLÄCHE ZUR BEWIRTUNG: BIERGARTEN (§ 4, (2)2 BauNVO)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 ABS. 1 NR.2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

**O** OFFENE BAUWEISE (§ 5 ABS. 2 NR.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**A** GF 1100 qm = HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE

**GR** 450 qm = HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

**III** = MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

**TH** = 10.0 m ü. NN

**FH** = 12.0 m ü. NN

**B** GF 200 qm = HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

**I** = MAXIMALE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

**TH** = 4.0 m ü. NN

**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN**

(§ 9 ABS. 1 NR.2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

**E** NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

**B** BAUGRENZE

**4. FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**

(§ 5 ABS 2 NR.2 + ABS.4, § 9 ABS 1 NR.5 + ABS.6 BauGB)

**S** FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

**S** SPORTPLATZ

**S** SPIELPLATZ

**6. VERKEHRSLÄCHEN**

(§ 9 ABS 1 NR.11 + ABS.6 BauGB)

**S** STRASSENVERKEHRSLÄCHE

**S** STRASSENBEGRENZUNGSLINE

**S** VERKEHRSLÄCHE BESONDERERZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

**S** VERKEHRSLÄCHE BESONDERERZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGERBEREICH

**A** EIN- UND AUSFAHRT

**12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**

(§ 5 ABS 2 NR.9 + ABS.4, § 9 ABS 1 NR. 10 + ABS.6 BauGB)

**S** BESTEHENDER WALD

**S** WALDRANDTYPISCHE SAUMVEGETATION

**13. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

**S** ENTFERNUNG VON BÄUMEN: STREUOBST

**S** ERHALTUNG VON BÄUMEN: STREUOBST

**S** ANPFLANZEN EINER ALLEE: BERG-AHORN ODER ESCHEN (§ 9 ABS 1 NR.25 + ABS.6 BauGB)

**S** ANPFLANZEN VON BAUMREIHE: WALNUSSBÄUME (§ 9 ABS 1 NR.25 + ABS.6 BauGB)

**S** ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN (§ 9 ABS 1 NR.25 + ABS.6 BauGB)

**S** FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS 1 NR.25 + ABS.6 BauGB)

**S** MAGERWIESE

**S** SPONTANE BESEIDELUNG (LÜCKIGE MAGERWIESE)

**S** SICKERMULDE

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

**S** AUFSCHÜTTUNG

**S** ABGRABUNG

**S** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

**HINWEISE**

**S** FLURSTÜCKNUMMERN

**S** FLURSTÜCKSGRENZEN

**S** VORHANDENER GRABEN

**S** VORHANDENE HÖHENLINIEN

DATUM	ÄNDERUNG	GEZ.
20.08.2001	ENTWURF	PI
24.02.2003	1. ÄNDERUNG	PI
02.05.2003	2. ÄNDERUNG	WA IN SO
11.12.2003	3. ÄNDERUNG	ZUSCHITT SO A/B ÄNDERN ABSETZWEG NEU, ZUNEG/ PARKPLATZ CLUBHAUS VERSCHIEBEN, BAUMPFLANZUNGEN ENTSPR. ANPASSEN
29.06.2006	FERTIGSTELLUNG	PI

20.06.2006

**BEBAUUNGSPLAN  
SPORTANLAGEN  
WINTERHÄLDEN  
GEFERTIGT: 30.08.2001**

**GEMEINDE KARLSBAD  
ORTSTEIL AUERBACH  
LANDKREIS KARLSRUHE**

Fritz-Hauch Architekten

THOMAS BRELING  
INSTITUT FÜR BOTANIK  
UND LANDSCHAFTSKUNDE

Hauptstrasse 34  
D-68259 Mannheim  
Tel: 0621 - 79973 0  
Fax: 0621 - 79973 29  
E-Mail: Fritz-Hauch@t-online.de  
www.fritz-hauch.de

**PLANZEICHNUNG  
BLATT 1\_01 IM MASSTAB 1:500**

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
VERFAHRENSVERMERKE**