

SATZUNG

über

- a) den Bebauungsplan „Ortsmitte Auerbach“
- b) die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Auerbach“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 27.07.2005

- 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) zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBl. S. 695),
- in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Ortsmitte Auerbach“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortsmitte Auerbach“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil der Offenlage v. 08.07.2005 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 27.07.2005/Maßstab 1:500)
 - b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 27.07.2005)
- 2) die örtlichen Bauvorschriften (Stand vom 27.07.2005).
- 3) Grünordnungsplan (Stand 04/2005)

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, 27. Juli 2005



(Knodel)
Bürgermeister

**Gemeinde Karlsbad
Kreis Karlsruhe**

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Ortsmitte Auerbach"**

Stand: 27.07.2005

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. Seite 2141), in der derzeit gültigen Fassung..

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385), in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Teile des Planes

Planteil M 1: 500
Textteil

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 (3) 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 6 (2) 6 – 8 BauNVO, sowie die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und werden ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) 1 und (2) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Grundflächenzahl: entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)
Gebäudehöhen:

HB 1	Maximale Traufhöhe (TH)	10,00 m
	Maximale Firsthöhe (FH)	14,50 m
HB 2	Maximale Traufhöhe (TH)	6,00 m
	Maximale Firsthöhe (FH)	9,00 m
HB 2.1	Maximale Traufhöhe (TH)	6,00 m
	Maximale Firsthöhe (FH)	9,00 m
HB 3	Traufhöhe zwingend (TH)	6,00 m
	Maximale Firsthöhe (FH)	9,00 m
HB 3.1	Traufhöhe zwingend (TH)	6,00 m
	Maximale Firsthöhe (FH)	9,00 m
HB 4	Maximale Traufhöhe (TH)	5,00 m
	Maximale Firsthöhe (FH)	9,00 m
HB 5	Maximale Traufhöhe (TH)	9,10 m
	Maximale Firsthöhe (FH)	13,50 m
HB 6	Maximale Traufhöhe (TH)	8,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (s. hierzu § 8) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (s. hierzu § 8) bis Oberkante Firstziegel.

Bei Über- oder Unterschreitung der im Lageplan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhe (s. hierzu § 8) gilt als zulässige Gebäudehöhe die rechnerisch ermittelte Höhe über der im Lageplan festgesetzten EFH.

Beispiel: EFH ü NN			227,00		
Zul. TH	6,00 m	= TH ü NN	231,00)	diese Höhen	
Zul. FH	9,00 m	= FH ü NN	236,00)	sind einzuhalten	

§ 3 Bauweise § 22 BauNVO

jeweils nach Planeinschrieb:

Gebiet 1:

O offene Bauweise

Gebiet 2 + 2.1:

A abweichende Bauweise, nur Atriumhäuser zulässig
Zweigeschossiger Hauptbaukörper und
eingeschossiger Verbindungsbaukörper mit begrünem Flachdach, und
privat begrünte Hoffläche.
Die Gebäude können innerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der
Geschossigkeitsfestsetzungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Wird nicht an
die Grundstücksgrenze gebaut, sind die nach landesrechtlichen
Vorschriften zu berechnenden Abstandsflächen einzuhalten.

Gebiet 3 + 3.1:

AA abweichende Bauweise, nur Kettenhäuser zulässig
Zweigeschossiger Hauptbaukörper und
eingeschossiger Verbindungsbaukörper mit begrünem Flachdach
Die Gebäude können innerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der
Geschossigkeitsfestsetzungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Wird nicht an
die Grundstücksgrenze gebaut, sind die nach landesrechtlichen
Vorschriften zu berechnenden Abstandsflächen einzuhalten.
Leitungsrecht für die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
unterirdisch für die Kettenhäuser (KH1, KH2 und KH3) gemäß § 9 Abs. 1
Nr. 13, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB.

Gebiet 4:

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig,

Gebiet 5:

SO Biomasse-Blockheizkraftwerk (BHK)
mit extensiv begrüntem Flachdach
Das Gebäude kann innerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der Geschossigkeitsfestsetzungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Wird nicht an die Grundstücksgrenze gebaut, sind die nach landesrechtlichen Vorschriften zu berechnenden Abstandsflächen einzuhalten.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan festgelegt.

§ 5 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend den Planeintragungen im zeichnerischen Teil verbindlich.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

§ 6 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten
§ 9 (1) 4 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der für Garagen, Stellplätze und Zufahrten ausgewiesenen Fläche zulässig. Darüber hinaus sind offene Stellplätze im Anschluss an die Verkehrsflächen zulässig.

§ 7 Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB i. V. mit § 14 (1) letzter Satz BauNVO

Pro Baugrundstück ist außerhalb der Pflanzgebotsflächen eine Nebenanlage als selbständig in Erscheinung tretendes Gebäude wie Geschirr- oder Gerätehütte mit einem umbauten Raum von maximal 25 cbm zulässig.

Ebenso ist im Bereich der privaten Grünfläche entlang der Remchinger Straße je Baugrundstück ein Nebengebäude bis maximal 40 cbm zulässig.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO ist einzuhalten.

§ 8 Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen, Abgrabungen § 9 (1) 17, § 9 (2) BauGB

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen (Rohfußboden) sind einzuhalten.

Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB

Von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe kann abgewichen werden, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe (s. hierzu §2) nicht überschritten wird, die übrigen Festsetzungen eingehalten werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Die Höhen der im Lageplan erforderlichen Aufschüttungen sind einzuhalten für:

Gebiet 1:	min. 228,20	max. 228,50	üNN
Gebiet 2:	min. 228,10	max. 228,40	üNN
Gebiet 2.1	min. 227,50	max. 227,80	üNN
Gebiet 3:	min. 227,50	max. 227,80	üNN
Gebiet 3.1	min. 228,10	max. 228,40	üNN
Gebiet 4:	EH1 min. 227,30	max. 227,80	üNN
	EH2 min. 227,30	max. 227,80	üNN
	EH3 min. 226,25	max. 226,75	üNN
	EH4 min. 225,30	max. 225,80	üNN
	EH5 min. 225,30	max. 225,80	üNN
Gebiet 5:	min. 228,20	max. 228,50	üNN

§ 9 Notzufahrt

Im Lageplan auf Flurstück - Nr. 161/1 und 162 ist eine zusätzliche Zufahrtmöglichkeit als Verbindung der Erschließungsstraße und Remchinger Straße geeignet für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge festgelegt.

§ 10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA darf maximal betragen:

bei Einzelhäusern - 2 Wohneinheiten,
bei Atriumhäusern - 1 Wohneinheit
bei Kettenhäusern - 2 Wohneinheiten

§11 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind von der Zufahrt und der Erschließung durch das Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

§ 12 Private Grünflächen mit besonderer Nutzung

die im Bebauungsplan gesondert ausgewiesene private Grünfläche ist für die Haltung von Geflügel und von insgesamt 10 Tiere, wie Schafen, Ziegen, Hasen zugelassen.

3.0 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) 25 BauGB

§ 13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB

- (1) Pflanzungen entlang der Straße und auf Plätzen, im öffentlichen Bereich

An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind jeweils nach Planeinschrieb großkronige Laubbäume in bepflanzte Baumscheiben von mindestens 4 m² Flächengröße, zu pflanzen. Die Baumstandorte können bei Bedarf 1,0 – 1,5 m parallel zur Straße verschoben werden. Pflanzgröße Bäume STU 14-16, Pflanzgröße Sträucher 100-150. Die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.

Die Bäume im Straßenbereich sind vor mechanischen Verletzungen durch Baumschutzbügel oder Steine zu schützen.

Das Anpflanzen von Koniferen, rotlaubigen und panaschierten Gehölzen ist nicht zulässig.

Auf dem geplanten Dorfanger ist als Betonung der Verkehrsachse eine Baumreihe im Achsabstand von 5,50 m (Parkierung) zu pflanzen.

Am Übergang der Wohnwege zur öffentlichen Grünfläche ist jeweils eine Baumpflanzung vorzusehen.

Ebenso sind auf den öffentlichen Parkplätzen und im Bereich des Wendehammers Baumpflanzungen entsprechend des Planeinschriebs vorgesehen.

Baumarten 1. Ordnung: Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Esche

- (2) Pflanzungen im Tal, südlich des Auerbachs, im öffentlichen Bereich.

Entlang des Auerbachs und des geplanten Fußweges sind standortgerechte Baum und Strauchpflanzungen zu realisieren. Es sind jeweils Pflanzgruppen mit mindestens 3 Bäumen und einem Abstand von maximal 25 m vorzusehen.

Baumarten: Esche, Schwarzerle, Weide, Wildkirsche

Strauchpflanzung: Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hasel, Wasserschneeball

Hierbei wird auf eine Vernetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen besonderer Wert gelegt.

- (3) Pflanzungen am Hang, nördlich des Auerbachs, im öffentlichen und privaten Bereich.

Die bestehende Bepflanzung ist auszustocken. Standortfremde Baumpflanzungen sind zu entfernen und durch standortheimische Pflanzungen zu ersetzen. Diese Maßnahmen sind mit den Grundstückseigentümern abzustimmen.

Baumarten: Traubeneiche, Stieleiche, Wildkirsche, Esche, Schwarzerle, u. a.

Strauchpflanzung: Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hasel, Wasserschneeball

- (4) Begrünung auf privaten Freiflächen

Pflanzgebot für Bäume

Pro 150 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Baumarten: Feldahorn, Esche, Mehlbeere, Vogelkirsche.

- (5) Alternativ: Kernobst, Steinobst, Schalenobst in bewährten Lokalsorten.
Pflanzgebot für Bäumen und Sträucher entlang der Grundstücke zum öffentlichen Grünbereich an den nördlichen Grundstücksgrenzen.

Als Vernetzung zum Bachbegleitgrün entlang des geplanten Fußweges ist ein Pflanzgebot mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Dadurch soll gewährleistet sein, dass keine isolierten Lebensräume entstehen und der Artenaustausch bis in die öffentlichen und privaten Grünflächen möglich ist.

Als Bäume sollen z. B. gepflanzt werden: Vogelkirsche, Feldahorn, Esche, Mehlbeere.

Als Sträucher sind beispielsweise zu pflanzen: Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball.

(6) Private Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstückspartzen sind einzugrünen.

Baumarten 2. Ordnung: z. B. Feldahorn, Esche, Vogelkirsche, Mehlbeere
Alternativ: Kernobst, Steinobst, Schalenobst in bewährten Lokalsorten.

(7) Vorgärten

Vorgärten sind Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze. Die Vorgärten sind zu mindestens 50 % der Vorgartenfläche einzugrünen. Die Begrünung der Vorgärten hat in Abstimmung mit dem Garten- und Umweltamt der Gemeinde Karlsbad zu erfolgen.

(8) Wandflächen

Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 40 m² Wandfläche sind mit Kletterpflanzen zu beranken. Als selbstklimmende Pflanzen können z.B. Wilder Wein oder Efeu verwendet werden. Ebenso Glycinien und Rankrosen, die eine Kletterhilfe benötigen.

(9) Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher
§ 9 (1) 25 b BauGB

Vorhandene Bäume und Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind zu erhalten. Die Bäume sind nach DIN 18920 bei Baumaßnahmen zu schützen. Bei natürlichem Abgang sind sie durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

(10) Gestaltung der Gehwege und Einfahrten

Gehwege und Einfahrten sind zu pflastern (Empfehlungen Ziffer 6.0 (1))

(11) Private Grünfläche

Zugangs- und Zufahrtsverbote i.V.m. Pflanzgebot im Bereich der privaten Grünflächen.

4.0 Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

§ 14 Auerbach

Der Auerbach ist im Geltungsbereich Renaturierungsmaßnahmen zu unterziehen.

An den gemäß Planeintrag vorgesehenen Stellen sind ökologisch wertvolle Flachwasserzonen anzulegen.

Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig zu beantragen.

5.0 Hinweise

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

(1) Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

(2) Erschließen von Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

(3) Stau- und Sickerwasser

Für das Baugebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durch den Baugrundsachverständigen Hartmut Banholzer, Kapellenstraße 58, 76676 Graben-Neudorf erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten Dränagemaßnahmen gemäß DIN 4095 gegen nicht drückendes Wasser vorzusehen sind.

(4) Abfall- / Altlastenbeseitigung

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt – zu informieren.

(5) Bodenschutzgesetz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

(6) Hinweise zum Einbau von Zisternen

Für den Einsatz von Zisternen ist das Dachablaufwasser entsprechend den Regeln der Technik mit einem Rücklaufventil zu sichern, damit es nicht in die Trinkwasserleitung im Hause oder des Ortsnetzes gelangen kann.

Auf die Empfehlungen des Bundesgesundheitsamtes über die Nutzung von Dachablaufwasser im Haushalt und Nutzen und Risiken der Verwendung von Dachablaufwasser im Haushalt wird hingewiesen.

6.0 Empfehlungen

(1) Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Offene Kfz-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster mit Fugen in Sand verlegt, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu versehen.

Gemeinde Karlsbad

Kreis Karlsruhe

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortsmitte Auerbach"

Stand: 27.07.2005

1.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der derzeit gültigen Fassung

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

§ 74 (1) 1 LBO

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Einzelhäuser: Satteldach mit Dachneigung von 25 - 45°

Abweichende Bauform im Gebiet 2:

Sattel, Pult – oder Flachdach mit Dachneigung 0°-45°

Abweichende Bauform im Gebiet 3:

Sattel, Pult – oder Flachdach mit Dachneigung 0°-45°

Abweichende Bauform im Gebiet 4:

Sattel, Pultdach mit Dachneigung 30°-45°

(2) Mischgebiet (MI) und Sondergebiet (SO)

Gemäß Planeinschrieb

(3) Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine in gedeckten Farben,
nichtglänzend.

Flach geneigte Dächer < 8° sind zu begrünen.

(4) Nebengebäude, Carports und Garagen

Satteldach oder Pultdach mit mindestens 20° Dachneigung, oder
bepflanzte flach geneigte Dächer.

§ 2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf die halbe Länge der Dachseite (Gebäudeseite) nicht überschreiten. Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die maximale Höhe der Gauben darf, gemessen vom Anschnitt mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims/Traufe, 1,40 m nicht überschreiten. Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m, senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst liegen.

Zwei Gauben übereinander sind nicht zulässig.

Bei Giebelgauben und Zwerchhäusern muss die Firsthöhe 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen, bei gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude.

§ 3 Stellplatzverpflichtung

§ 74 (2) LBO und § 37 (1) LBO

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Bei der Ermittlung ist je Gebäude auf eine ganze Stellplatzzahl aufzurunden.

§ 4 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen. Als Abgrenzung der Grundstücke untereinander und gegenüber den öffentlichen Grünflächen sind nur Einfriedungen aus Hecken sowie Hecken mit eingelegtem Metallgeflecht zulässig. Die Einfriedungen haben zu erfolgen in Abstimmung mit dem Garten- und Umweltamt der Gemeinde Karlsbad.

§ 5 Grundstücksgestaltung

- (1) Die Wohn- und Gehweghinterkanten werden durch Saumsteine gefasst. Die mittige Versetzung der Saumsteine auf der Grundstücksgrenze ist von den Angrenzern zu dulden, ebenso die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb des Baugrundstücks.
- (2) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Pflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken zulässig.

- (3) Alle öffentlichen Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- (4) Befestigte Flächen sind im Gefälle zu angrenzenden Grünflächen anzulegen, um Niederschlagswasser möglichst auf der Grundstücksfläche zu versickern.
Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser und Dachwasser ist auf dem Grundstück, soweit möglich, flächenhaft zu versickern und/ oder zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen (§ 74 Abs. 3 Ziff. 2 LBO)
- (5) Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (Angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

§ 6 Antennenanlagen

Es ist nur eine Antennenanlage je Gebäude zulässig.

§ 7 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabel zu verlegen.

Im öffentlichen Bereich sind vom jeweiligen Versorgungsträger die Kabelleitungen so zu planen und zu verlegen, dass der Wurzelbereich geplanter und bestehender Bäume nicht berührt wird. Wenn doch, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zwingend vorzusehen.

§ 8 Elektrische Freileitungen

§ 74 (3) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Hinweise

- (1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Karlsbad und des Landkreises Karlsruhe über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

- (2) Das Landesdenkmalamt BW, Außenstelle Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, 76133 Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

- (3) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Einrichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§19 g-l WHG) und des Landes Baden – Württemberg (§25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Dem Wasser- und Abfallamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes keine Verunreinigungen durch Schadensfälle aus wasserwirtschaftlicher Sicht bekannt.

Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, ist dies dem Wasser- und Abfallamt schriftlich mitzuteilen.

Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht, oder nur zum Teil möglich ist, sind vor der Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse, usw.) zu prüfen.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, usw.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, usw.) benutzt werden. Unbelasteter, mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit Fugen empfohlen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur soviel humushaltiger Boden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren und Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Der Mutterboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z. B. zum Zweck der Geländemodellierung usw. darf der humushaltige Oberboden des bestehenden Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial zu verwenden.

Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchten Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.