



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Freyenäcker" in Karlsbad-Ittersbach  
der Gemeinde Karlsbad, Landkreis Karlsruhe

-in Ergänzung der Planzeichnung-

### Planungrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- (1) Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- (2) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind dagegen allgemein zulässig.
- (3) Werden die im Bereich der "besonderen Bauweise" nach § 2 genannten Gebäude als Grenzbauten errichtet, sind sie zwingend mit II Vollgeschossen auszuführen.

#### § 2 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 Abs. 4 BauNVO)

- (1) Werden die im Bereich der "besonderen Bauweise" nach Abs. 2 genannten Gebäude als Grenzbauten errichtet, ist die Firstrichtung parallel zur Belchenstraße anzuordnen.
- (2) Für den bei der Bauweise mit "b" gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplangebietes wird eine "besondere Bauweise" wie folgt festgesetzt:
  - a) Das Gebäude auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 1239 kann auf der östlichen Grundstücksgrenze als Grenzbau errichtet werden.
  - b) Das Gebäude auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 1240 kann auf der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze beiderseits errichtet werden, ist jedoch zumindest auf einer dieser Grenzen zu errichten.
  - c) Das Gebäude auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 1242 kann auf der westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbau errichtet werden.
- (3) Werden die Gebäude nicht als Grenzbauten errichtet, sind jeweils die Grenz- und Fensterabstände nach der Landesbauordnung (LBO) einzuhalten, soweit sich nicht ein größerer Abstand aus den zeichnerischen Festsetzungen ergibt.

§ 3 Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

- (1) Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Stellplätze für PKW können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Sichtflächen an Straßeneinmündungen angelegt werden.

§ 4 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die Sichtfelder bei Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 5 Die Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

Im Bereich des Schutzstreifens der 20 kv-Freileitung ist gemäß den geltenden VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker) -Bestimmungen zwischen den spannungsführenden Leiterseilen und den zu errichtenden Gebäuden bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Außerdem ist ein Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße mit 7,00 m und zum sonstigen Gelände mit 6,00 m einzuhalten.

§ 6 Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

In den mit Leitungsrecht belasteten Flächen ist die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser zu gestatten. Das Recht besteht zu Gunsten der Versorgungsträger.

§ 7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Auf der mit Pflanzgebot belegten Fläche sind Buschgruppen, Sträucher, Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen. Es sind einheimische Gehölze und Sträucher zu verwenden.

§ 8 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken, welche einer baulichen Nutzung nicht entgegenstehen, sind solange wie möglich zu erhalten.

§ 9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen etwa notwendige Aufschüttungen (Böschungen) oder Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

§ 10 Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

- (1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen in Fassadenmitte des Gebäudes, über dem höchsten Punkt der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des Bebauungsplangebietes südwestlich des Grundstückes Flurstück-Nr. 1239 einschließlich max. 0,50 m, im übrigen Bereich max. 0,80 m liegen.
- (2) Werden die im Bereich der "besonderen Bauweise" nach § 2 genannten Gebäude als Grenzbauten ausgeführt, gilt das Höchstmaß nach Abs. 1 für diesen Bereich zwingend.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 11 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Es dürfen bei geneigten Dächern nur Dachdeckungsmaterialien mit dunklem Farbton verwendet werden.
- (2) Garagen müssen mit einem Flachdach oder mit dem Dach des Hauptgebäudes überdacht werden. § 7 Abs. 3 LBO bleibt davon unberührt.
- (3) Auf eingeschossigen Gebäuden sind mit 25° bis 35° geneigte Dächer zulässig.
- (4) Auf zwei- und dreigeschossigen Gebäuden sind nur Satteldächer mit 25 Grad bis 30 Grad Neigung zulässig.
- (5) Werden die im Bereich der "besonderen Bauweise" nach § 2 genannten Gebäude als Grenzbauten errichtet, ist die Dachneigung zwingend mit 30 Grad auszuführen.
- (6) Dachaufbauten sind unzulässig.
- (7) Dacheinschnitte sind zulässig, soweit ihre Gesamtbreite nicht mehr als 40 % der First- bzw. Trauflänge beträgt.
- (8) Die Außenwände sind zu verputzen oder in Glas, Holz, Sichtbeton, Klinkermauerwerk, Eternitschiefer auszuführen.

§ 12 Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Fremd- oder Produktenwerbung ist ausgeschlossen.
- (2) Warenautomaten sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einem Laden stehen und dieser Laden das Automatengut führt.

§ 13 Unzulässigkeit von mehr als einer Antenne  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

§ 14 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mit Ausnahme der bestehenden Niederspannungsfreileitungen sind weitere Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

§ 15 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

- (1) Die Krone der Aufschüttungen und die Sohle der Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,00 m über bzw. unter der vorhandenen Verkehrsfläche liegen und sind auf den Bauvorlagen besonders darzustellen.

Davon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den in § 9 der schriftlichen Festsetzungen bezeichneten Flächen.

- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und als Abgrenzungen der Baugrundstücke untereinander im Bereich der Vorgartenzone darf 1,00 m, im übrigen Bereich 1,50 m nicht überschreiten.

- (3) Als Einfriedigungsarten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Sockelmauern (einschließlich Pfeiler) bis 0,30 m Höhe, Holz- und Metallzäune (keine Drahtzäune) sowie Hecken zulässig.

Als Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander sind Holz- zäune und Hecken, die eine Drahteinlage enthalten können, zulässig.

Die Einfriedigungsarten können miteinander verbunden werden.

- (4) Das unter Abs. 2 und 3 genannte Maß ist im Bereich der Verkehrsfläche von der Gehweghinterkante, im übrigen Bereich vom fertigen Gelände an zu nehmen.

§ 16 Die Festsetzung der Höchstgrenze von Gebäudehöhen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

(1) Das Maß von Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk -Unterkante Sparren- darf bei Gebäuden mit

- a) einem Vollgeschoß max. 4,50 m
- b) zwei Vollgeschossen max. 6,00 m
- c) drei Vollgeschossen max. 9,50 m

nicht überschreiten.

(2) Werden die im Bereich der "besonderen Bauweise" nach § 2 genannten Gebäude als Grenzbauten ausgeführt, wird das Maß nach Abs. 1 zwingend mit 5,50 m festgelegt.

Karlsbad, 25. März 1977



.....  
Hoffmann, Bürgermeister