

Satzung



über
den Bebauungsplan „Unterhalb der Hohlgass“
in Karlsbad-Langensteinbach

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 05.04.2006

- a) aufgrund der §§ 1, 2 u. 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. 09.2004 (BGBl. I., S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung,
 - b) aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung,
- in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Unterhalb der Hohlgass“ als Satzung beschlossen und ist den Genehmigungsaufgaben des Landratsamtes Karlsruhe vom 16.09.1983 beigetreten.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung maßgebend. Er umfasst den Bereich zwischen der Pforzheimer Straße im Norden und dem Rohrheckweg im Osten, der Friedhofsstraße im Süden sowie der Friedrich-Speidel-Straße im Westen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen Maßstab 1:500
 - b) Textlichen Festsetzungen
 - c) Zeichenerklärung

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

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

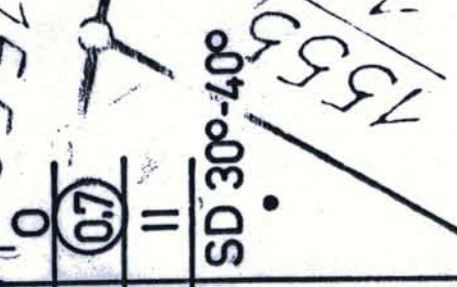
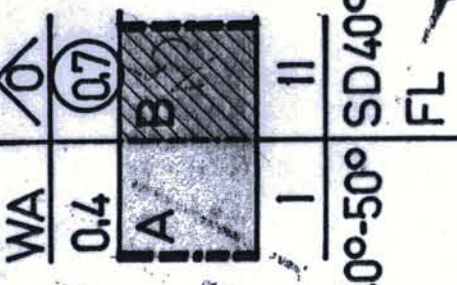
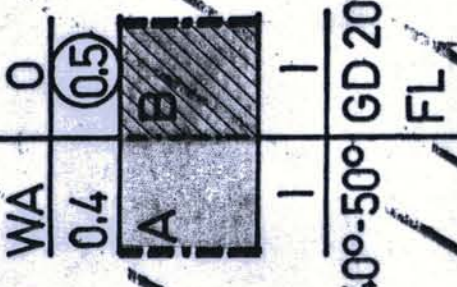
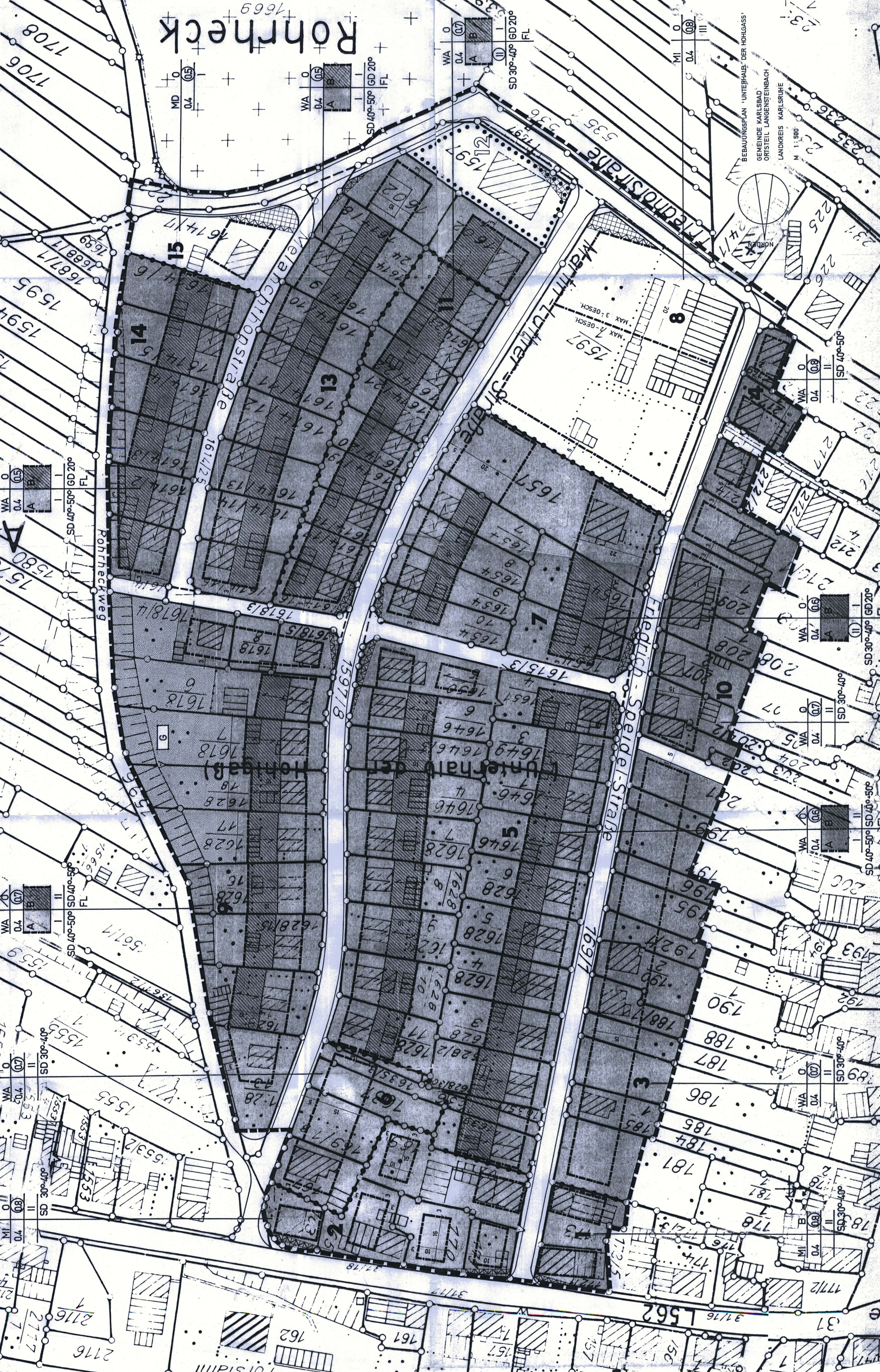
Karlsbad, 06.04.2006

(Knodel)
Bürgermeister

Rohrheck

1669

BEBAUUNGSPLAN "UNTERHAUB DER HOHLGASS"
GEMEINDE KARLSBAD
ORTSTEIL LANGENSTEINBACH
LANDKREIS KARLSRUHE
M 1:500



GEMEINDE KARLSBAD
ORTSTEIL LANGENSTEINBACH
LANDKREIS KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLAN "UNTERHALB DER HOHLGASS"

ZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet Bauweise
Grundflächenzahl Geschosflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse
 Dachform Dachneigung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BBauG

WA
MD
MI

Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO, § 1 (1) der schriftlichen Festsetzungen

Dorfgebiete
§ 5 BauNVO, § 1 (2) der schriftlichen Festsetzungen

Mischgebiete
§ 6 BauNVO, § 1 (3) der schriftlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BBauG, §§ 16 und 17 BauNVO

Z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
 § 18 BauNVO, § 2 LBO

Z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 § 8 BauNVO, § 2 LBO

Z.B. 0,4

Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO

Z.B. (0,8)

Geschoßflächenzahl
§ 20 BauNVOBauweise, Baugrenze sowie die Stellung
der baulichen Anlagen
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO

0

Offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVOOffene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
§ 22 (2) BauNVO

B

Besondere Bauweise, eine von § 22 (1)
BauNVO abweichende Bauweise
§ 22 (4) BauNVO, § 2 (3) der schrift-
lichen FestsetzungenBaugrenze
§ 23 (3) BauNVORichtung der Gebäudeaußenseiten
und FirstrichtungRichtung der Gebäudeaußenseiten und
Firstrichtung. Mittiger First zwingend.Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BBauGGehweg
Fahrbahn

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Nutzungswechsel innerhalb der über-
baubaren Fläche eines Grundstücks

SD

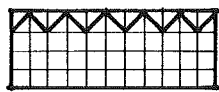
Satteldach

GD

Geneigtes Dach



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 16 (5) BauNVO



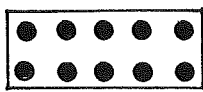
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtfelder
§ 9 (1) Nr. 10 BBauG, § 4 der schriftlichen Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 (7) BBauG

Z.B. 5A

Gebietsnumerierung



Baugrundstück für den Gemeinbedarf



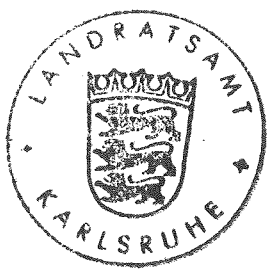
Gartenland

Genehmigung (11.09.83, § 111 LBO.)

Karlsruhe, den 16. 09. 83

Landratsamt Karlsruhe
Baurechtsamt

Bez.
[Signature]
Amtsleiter



Schriftliche Festsetzungen

- zum Bebauungsplan "Unterhalb der Hohlgaß"
im Ortsteil Langensteinbach der Gemeinde Karlsbad,
Landkreis Karlsruhe
- in Ergänzung der Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BBauG

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen § 4 (3) Nr. 3 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
- (2) Im Dorfgebiet sind die Nutzungen § 5 (2) Nr. 4, 5 und 8 - 10 nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig. Der Planungsrichtpegel des benachbarten allgemeinen Wohngebiets darf durch die Schallemissionen des Dorfgebietes nicht überschritten werden.
- (3) Im Mischgebiet sind die Nutzungen § 6 (2) Nr. 2, 3 und 5 - 7 nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig. Der Planungsrichtpegel des benachbarten allgemeinen Wohngebiets darf durch die Schallemissionen des Mischgebietes nicht überschritten werden.
- (4) Bei Gebäudeteilen mit Flachdach dürfen nur Geländer höher als 3,00 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen. Andere Bauteile dürfen diese Höhenbegrenzung nicht überschreiten. Bei eingeschossigen, im rückwärtigen Grundstücksteil liegenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit geneigten Dachflächen in den Gebieten 7b, 11b, 13b und 14b wird die Firsthöhe mit max. 4,50 m und die Traufhöhe mit max. 3,00 m über Erdgeschoßfußboden festgesetzt. Für eine Erweiterung des vorhandenen Baukörpers längs der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, in den Gebieten 7a, 11a, 13a und 14a, wird eine Regelung im § 7 (2) der schriftlichen Festsetzungen getroffen.

Bei zweigeschossigen Gebäudeteilen in den Gebieten 5b und 9b wird die Firsthöhe auf max. 10,00 m, die Traufe auf max. 5,50 m über Erdgeschoßfußboden festgesetzt.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit einer Neigungslinie der Dachhaut.

§ 2 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BBauG

- (1) Ist ein Gebäude, ausgenommen in dem Gebiet 1, auf einem Nachbargrundstück bereits an der Grenze vorhanden, so muß angebaut werden, es sei denn, die Führung der Baugrenze steht dem entgegen. Wird der Grenzabstand hingegen eingehalten, so ist der Grenzabstand bindend. Bei Nebenanlagen trifft diese Regelung nicht zu.
- (2) In den Gebieten 7, 11, 13 und 14 kann an der Doppelhausgrenze gebaut werden, ~~sofern die schriftliche *** Zustimmung des Nachbarn vorliegt.~~ Muß nach Absatz 1 angebaut werden, entfällt diese Zustimmung. Die Regelung für Nebenanlagen wird davon nicht berührt.
- (3) In dem Gebiet 1 ist Grenzbau zulässig.

§ 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BBauG

In den Gebieten 3, 5, 7, 11, 13 und 14 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen in Abweichung von § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Im Gebiet 9 sind Garagen und Stellplätze nur in der Vorgartenzone unzulässig.

§ 4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

§ 9 (1) Nr. 10 BBauG

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

§ 5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) Nr. 26 BBauG

- (1) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Anstelle von Böschungen können Stützmauern erstellt werden.

- (2) Die notwendigen Abgrabungen für ausreichende Sichtverhältnisse an den Straßeneinmündungen sind innerhalb der Sichtfelder zu gestatten.

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BBauG

- (1) Der Erdgeschoßfußboden des anzubauenden Gebäudes darf nicht höher als der Erdgeschoßfußboden des

*** ... sofern dies öffentlich-rechtlich durch Vornahme einer Baulast durch die Nachbarn gesichert ist.

geändert gemäß satzungsänderndem Beschluß des Gemeinderats vom 25. Oktober 1983.

vorhandenen Gebäudes liegen.

- (2) Wird ein Gebäude nicht angebaut, so darf der Erdgeschoßfußboden zumindest an einem Punkt entweder nicht höher als 30 cm über dem heute vorhandenen (natürlichen) Gelände oder nicht höher als 0,50 m über der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche liegen.

Gemessen wird senkrecht zur Straßenachse und senkrecht auf das Gelände.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- (1) Wird entlang einer Grundstücksgrenze gebaut, so ist die Gebäudeform des bereits vorhandenen Nachbargebäudes fortzuführen.
- (2) Wird in den Gebieten 7a, 11a, 13a und 14a ein Gebäude in der Firstrichtung erweitert, so ist der Gebäudequerschnitt und seine Höhenlage beizubehalten.
- (3) Auf jedem Grundstück dürfen max. 40 m² eines eingeschossigen Gebäudeteils im rückwärtigen Grundstücksteil mit einem Flachdach überdacht werden. Die Überdachung von Nebenanlagen und Garagen ist hierin nicht enthalten.

Ansonsten müssen die Gebäudeerweiterungen im rückwärtigen Grundstücksteil

- in den Gebieten 7b, 11b, 13b und 14b mit 20° geneigten Dächern überdacht werden,
- in den Gebieten 5b und 9b die Dachneigung des zu erweiternden Hauses übernehmen. In einer Ebene muß eine Dachfläche der Gebäudeerweiterung mit einer Dachfläche des bestehenden Hauses liegen.

- (4) Walmdächer sind unzulässig.

- (5) Gaupen sind zulässig. Ihr Abstand von der Giebelwand muß mind. 2,00 m betragen. Sie müssen mind. 1,50 m unterhalb des Firstes ansetzen.

§ 8 Gestaltung der Einfriedigungen § 111 (1) Nr. 8 LBO

Als Einfriedigung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist nur eine 25 cm hohe Sockelmauer gestattet, es sei denn eine Stützmauer ist zulässig. Die Sockelmauer kann mit einer Hecke, die eine Drahtzauneinlage enthalten kann, hinterpflanzt werden. Die Ein-

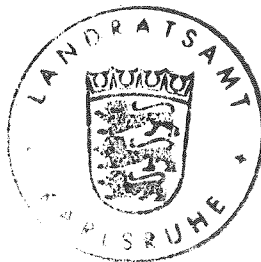
friedigungen sind mind, 0,50 m vom Fahrbahnrand abzurücken.

Entlang den Doppelhausgrenzen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 2,00 m hohe Sichtschutzmauern erstellt werden.

Karlsbad, 24.07.79

Genehmigt (§ 11 BBauG., § 111 LBO.)

Karlsruhe, den **16.09.83**
Landratsamt Karlsruhe
Baurechtsamt



Amtsleiter