

Satzung

über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplan „Unterhalb der Hohlgass“
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Unterhalb der Hohlgass“
in Karlsbad-Langensteinbach

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 28.03.2007

- 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 die 1. Änderung des Bebauungsplan „Unterhalb der Hohlgass“ sowie die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Unterhalb der Hohlgass“ als
Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der Plan vom 24.03.2006 (Stand 19.03.2007) maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 19.03.2007/Maßstab 1:500)
 - b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 19.03.2007)
 - 2) die örtlichen Bauvorschriften (Stand vom 19.03.2007).
- Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB / Stand 19.03.2007) mit Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne

- a) von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften
- b) von § 213 BauGB den dort genannten Bestimmungen zuwiderhandelt.

§ 4 Außerkrafttreten

Für das Plangebiet werden die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterhalb der Hohlgass“ aufgehoben.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 28. März 2007

(Knodel)
Bürgermeister





Baugeteil	Zähler	Grundbesitz	Grundbesitz
Traufhöhe	Wahl	Wahl	Wahl
Frishtiefe	Wahl	Wahl	Wahl
Dachform	Wahl	Wahl	Wahl

Wahl	Wahl	Wahl
0.4	0.4	0.4
TH 4.5	TH 6.5	TH 3.0
FH 8.8	FH 10.0	FH 7.0

Wahl	Wahl	Wahl
0.4	0.4	0.4
TH 4.5	TH 6.5	TH 3.0
FH 8.8	FH 10.0	FH 7.0

Wahl	Wahl	Wahl
0.4	0.4	0.4
TH 4.5	TH 6.5	TH 3.0
FH 8.8	FH 10.0	FH 7.0

Wahl	Wahl	Wahl
0.4	0.4	0.4
TH 4.5	TH 6.5	TH 3.0
FH 8.8	FH 10.0	FH 7.0

Zeichnerische Festsetzungen

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 27 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 29 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 30 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 31 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 32 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 33 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 34 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 35 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 36 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 37 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 38 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 39 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 40 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 41 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 42 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 43 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 44 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 45 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 46 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 47 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 48 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 49 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 50 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 51 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 52 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 53 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 54 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 55 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 56 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 57 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 58 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 59 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 60 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 61 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 62 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 63 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 64 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 65 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 66 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 67 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 68 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 69 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 70 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 71 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 72 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 73 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 74 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 75 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 76 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 77 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 78 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 79 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 80 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 81 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 82 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 83 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 84 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 85 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 86 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 87 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 88 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 89 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 90 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 91 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 92 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 93 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 94 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 95 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 96 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 97 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 98 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 99 BauGB)
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 100 BauGB)

- Wahl** Allgemeines Wohngebiet
- max 2 WE maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
- Mais der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse
- TH 4.50 Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf Straßennote in Fahrtrahmmitte (Achse)
- FH 8.80 Frishtiefe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf Straßennote in Fahrtrahmmitte (Achse)
- SD Satteldach
- 30°-45° Dachneigung 30° - 45°
- FD Flachdach
- ↔ Firsrichtung

- Bauweise, Baufurten, Baugrenzen** (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ▲ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzungen Ziffer 1.4)
- Baugrenze
- ∇ Grundstücksgrenze, an die anzubauen ist

- Grundriessische Festsetzungen** (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von Hecken und Stützluch

- Sonstige Planzeichen**
- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 4 und 22 BauGB)
- von Bebauung freizuhaltende Flächen - Schriftränder (nach § 9 Abs. 10 BauGB)
- Grenze des städtebaulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Information**
- Geplante Grundstücksgrenze
- Bäume Bestand
- Gebäude Bestand



Übersicht M1:2500

- ### Verfahrensvermerke
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 01.06.2005
 - Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 12 am 23.03.2006
 - frünzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 05.05.2006 bis 19.05.2006
 - frünzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 27.04.2006 bis 31.05.2006
 - Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 23.11.2006
 - Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3(2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 03 am 18.01.2007 vom 26.01.2007 bis 26.02.2007
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 08.01.2007 bis 09.02.2007
 - Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am ...
 - Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. ... am ...
 - In Kraft getreten am ...
- Ausgerfertigt:**
 Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderates, überlein.
- Zur Beurkundung
 Karlsruh, den
 Bürgermeister



Ortsteil Langensteinbach

Bebauungsplan

"Unterhalb der Hohlwass "

1. Änderung

Planung:	PS Planungsbüro Schippalles Dipl.-Ing. P. Schippalles Friede Stadtplanem	Eitlinger Straße 6 76307 Karlsruh Tel: 07202/2833613 Fax 07202/283346 (digital) e-mail: ps@ps-stadplanung.de oder 07202/405617
Gezeichnet:	Geändert: EK 24.07.2006 / 30.10.2006 / 19.03.2007	Datum: 24.03.2006
Blattgröße:	DIN A1	Maßstab: 1 : 500
Zeichnung:	S 01	Plannummer:
Satzung		CAD-Dateiname: 190307_Hohlwass.dwg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit aktuellen Fassung.*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466, in der derzeit aktuellen Fassung.*
- *5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.*
- *Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), in der derzeit aktuellen Fassung.*

Die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Unterhalb der Hohlpass“ vom 24.07.1979 werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches vollständig ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2. Änderung und Erneuerung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans genehmigten baulichen Anlagen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs sind Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse oder der Traufhöhe sowie der maximal zulässigen Firsthöhe festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhen (Traufhöhen, Firsthöhen, Sockelhöhen) ist die Höhe der Gradiente (Achse) der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der geplanten Gebäude.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom o.g. Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom o.g. Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Als Sockelhöhe (SH) gilt das Maß vom o.g. Bezugspunkt bis zur Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die zulässige Sockelhöhe beträgt max. 0,8 m. Bei Doppelhäusern darf der Erdgeschossfußboden des anzubauenden Gebäudes nicht höher als der Erdgeschossfußboden des vorhandenen Gebäudes liegen.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise der Nutzungsziffern 2a und 2b sind nur Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind zwingend an die gemeinsamen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Flst. Nr. 1654/3 und 1654/4, Flst.Nr. 1654/7 und 1654/8 sowie der Grundstücke Flst.Nr. 1654/9 und 1654/10 anzubauen. Die örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

In der abweichende Bauweise der Nutzungsziffer 2c sind nur Anbauten an die Hauptbaukörper zulässig, die zwingend an an die gemeinsame Grundstücksgrenze der Flurstücke Flst.Nr 1654/9 und 1654/10 anzubauen sind. Die örtliche Bauvorschriften, insbesondere die Ziffer 2.1.1. sind zu beachten.

Gebäudetiefen der Hauptgebäude sind bis max. 10,0 m zulässig.

1.5 Garagen, Stellplätze und Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO)

1.5.1 Garagen, Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Entlang der Calvinstraße dürfen Garagen und Stellplätze max. 0,3 m unterhalb des Straßenniveaus (Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte) liegen.

1.5.2 Grundstückszufahrten

Die Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken (Garagen- und Stellplatzzufahrten) und die Stellplätze werden auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne der LBO sind, wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergl. bis zu insg. 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise kann eine dritte Wohneinheit im Bereich der Nutzungsziffer 2 zugelassen werden, sofern die Gesamtgröße der Wohneinheit eine Fläche von 45 m² nicht überschreitet.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder bei Straßeneinmündungen sind von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.9 Grünordnung, Eingriffsausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.9.1 Im Bereich der Nutzungsziffer 1 sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Alle Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 1.9.2 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind frei wachsende Hecken und Sträucher zu pflanzen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- *Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der derzeit aktuellen Fassung.*

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Bauliche Anlagen

- Wird ein Gebäude in der Firstrichtung erweitert, so ist der Gebäudequerschnitt und seine Höhenlage beizubehalten.
- Wird entlang einer Grundstücksgrenze gebaut, so ist die Gebäudeform des bereits vorhandenen Nachbargebäudes fortzuführen. Diese Pflicht gilt nicht bei vorhandenen Gebäuden mit Pultdach.
- Anbauten im Bereich der Nutzungsziffer 2c sind lediglich im Erd- und Untergeschoss zulässig. Die Anbauten dürfen die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Anbauten sind als Flachdach auszuführen. Die Dachflächen können als Terrassen genutzt werden.

2.1.2 Dächer

- Als Dachform sind mit Ausnahme der Anbauten der Nutzungsziffer 2c nur Satteldächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4

- Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Abstand der Dachaufbauten muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante des Gebäudes, mindestens 1,5 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 1,0 m betragen.
- Nicht zulässig sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachfläche.
- Dachüberstände von max. 1,0 m zur darunter liegenden Außenwand sind zulässig. Ein Dachüberstand über die Grenze des Baufensters ist bis max. 1,0 m zulässig.
- Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

2.1.3 Dächer der Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen außerhalb des Gebäudes und Stellplatzüberdachungen sind mit Satteldach/Pulldach oder begrüntem Flachdach zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen und deren Einfriedungen

2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie (hier gleichbedeutend mit der Plangebietsgrenze) und der Baugrenze. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedungen / Sichtschutzblenden

Als Grundstückseinfriedungen sind Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m, im Vorgarten nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Tote Einfriedungen (Maschendrahtzäune, Mattenzäune) sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Maschendrahtzäune sind dabei in eine Hecke zu integrieren. Die Höhenangaben beziehen sich für den Vorgartenbereich auf die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte und für den seitlichen und rückwärtigen Bereich auf die fertig gestellte Geländehöhe.

Entlang der Doppelhausgrenzen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 2,0 m hohe Sichtschutzmauern, bezogen auf die Höhe des Erdgeschoßfußbodens, erstellt werden.

2.2.3 Gestaltung der Stellplätze und der Grundstückszufahrten

Stellplätze, Garagen- bzw. Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wasserdurchlässige Pflastersteine), mit Rasenfugenpflaster oder mit Pflaster mit mind. 1,5 cm breiten Fugen auszuführen.

2.3 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze, für Wohnungen bis zu einer Größe von 45 m² auf 1,0 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

3. HINWEISE

3.1 Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

3.2 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

3.3 Regenwasseranlagen

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

3.4 Hinweise zu Auffüllungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die technischen Regeln der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - sind zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden, bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.-W. über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwendet werden, wo die bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über LAGA Z 0 dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

3.5 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Altstandort Chemische Reinigung Rau, KAR 082. Der betroffene Altstandort (Flst.Nr. 1654/4) ist derzeit zur weiteren Untersuchung eingestuft. Im Vorfeld möglicher Baumaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen wird eine Historische / Orientierende Untersuchung nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) gefordert. Baumaßnahmen im Bereich des o.g. Altstandorts sind mit dem Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.

Falls im Zuge der weiteren Planung bzw. bei Bauarbeiten Hinweise auf konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das LRA Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – zu informieren. Weitere Maßnahmen sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

3.6 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAWs) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

3.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Bei Bauvorhaben sind den erneuerbaren Energien Vorrang zu geben. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird empfohlen.

Karlsbad, den 28. MÄR. 2007



Bürgermeister Rudi Knodel



PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str.6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 07202 / 405617
ps@ps-stadtplanung.de

Planverfasser