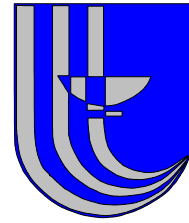


Gemeinde Karlsbad



1. Änderung des

Bebauungsplanes

und der

Örtlichen Bauvorschriften

„Falzäcker“

Satzungsbeschluss:

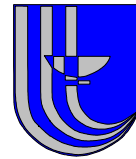
26.09.2001

Ausfertigung:

24.10.2001

Rechtskraft:

25.10.2001



SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Falzäcker“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 26.09.2001 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, sowie § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg die 1. Bebauungsplanänderung „Falzäcker“, sowie die 1. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften „Falzäcker“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Plan vom 04.07.2001 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 04.07.2001/Maßstab 1:500)
 - b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 04.07.2001)
- 2) die örtlichen Bauvorschriften (Stand vom 04.07.2001).

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

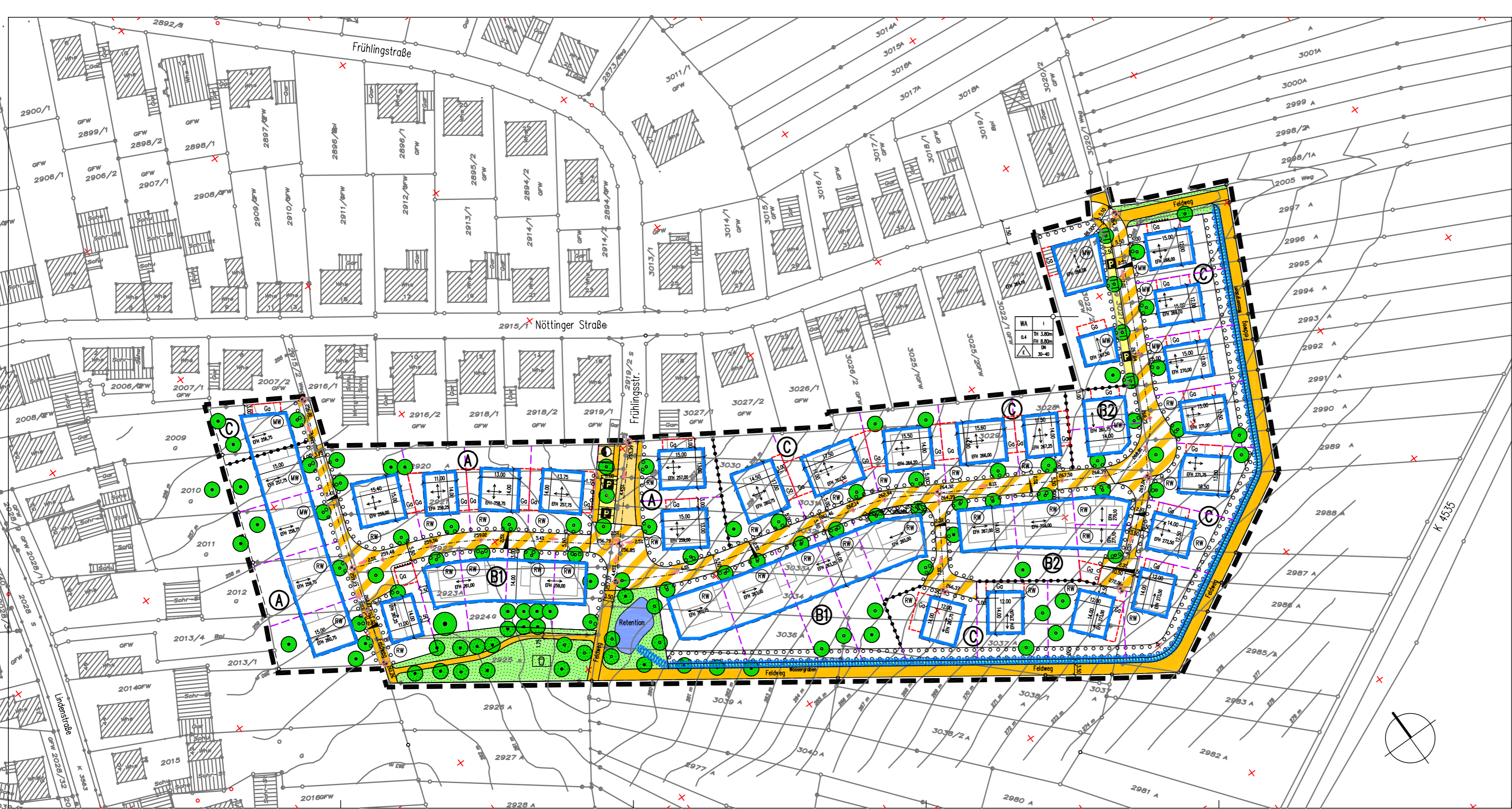
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 26.09.2001

(Knodel)
Bürgermeister



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Nutzungsschablone (Beispiel)

WA		HB 1		Allgemeine Wohngebiete		Höhenbeschränkung 1, 2	
0.3	TH 5,80m FH 10,80m SD	0.3	TH 5,80m FH 10,80m SD	Grundflächenzahl		Traufhöhe über EFH	Firshöhe über EFH
△	E 35-45	△	E 35-45	Bauweise		Dachform, Dachneigung	

Nutzungsschablonen

WA		HB 1		WA		HB 1		WA		HB 2	
0.3	TH 5,80m FH 10,80m SD	0.3	TH 5,80m FH 10,80m SD	0.35	TH 5,80m FH 10,80m SD	0.35	TH 5,80m FH 10,80m SD	0.3	TH 3,80m FH 8,80m SD	0.3	TH 3,80m FH 8,80m SD
△	E 35-45	△	E 35-45	△	E 35-45	△	E 35-45	△	E 35-45	△	E 35-45

Höhe baulicher Anlagen :
 TH 3,80 m Traufhöhe max. 3,80 m (Beispiel)
 FH 8,80 m Firshöhe max. 8,80 m (Beispiel)
 EFH 260,50 Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN (Beispiel)
 1 Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)
 0.3 Grundflächenzahl (Beispiel)

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen,
 Dachform, Dachneigung
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- △ E Nur Einzelhäuser zulässig
- △ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD Satteldach
- 35 - 45° Dachneigung (Beispiel)
- ↔ Firstrichtung

6. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

- Straßen
- Gehwege
- Öffentliche Parkflächen
- Gemischt genutzte Verkehrsfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen
 (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 ● Elektrizität

9. Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
 - Kinderspielplatz

13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen und Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 a) und Abs.6 BauGB)

- Pflanzgebot am südlichen Plangebietsrand (Textteil Ziffer 10.2.2)
- Pflanzgebot entlang Erschließungsstraßen (Textteil Ziffer 10.2.3)
- Anpflanzungen von Bäumen
- Fassadenbegrünung
- Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

- Ga (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Offener Wassergraben (Textteil, Ziffer 12) (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Retentionsfläche (Textteil, Ziffer 11)
- RW Anschluß des Überlaufes der Zisterne an den Regenwasserkanal
- MW Anschluß des Überlaufes der Zisterne an den Mischwasserkanal
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sichtfeld (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise
- Geplante Gebäude
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Geplante Straßenhöhen

Die zeichnerischen Aussagen dieses Originalbebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser im Beschluß vom 25.09.2001 zum Ausdruck kommt, überein.

Gemeinde Karlsbad
Bebauungsplan
Mutschelbach "Falzäcker, 1.Änderung"

Maßstab 1:500

Architekturwerkstatt Ludwigsburg
 - Dipl.-Ing. Hans Schänzel -
 Umlandstraße 21
 71638 Ludwigsburg
 Tel. 07141 - 91306-0
 Fax 07141 - 9130620

Stand: 04.07.2001

Architekturwerkstatt Ludwigsburg
Uhlandstraße 21

Dipl.-Ing. Hans Schänzel
71638 Ludwigsburg

Tel: 07141/91306 - 0
Fax: 07141/91306-20

Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe

Bebauungsplan „Falzäcker, 1. Änderung“ Mutschelbach

Stand: 04.07.2001

Textteil

Rechtsgrundlagen

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. Seite 2141).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995, (Gbl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert am 21.09.1998 (BGBl. I. S. 2994).

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert am 17.06.1997 (GBl. S. 278).

Teile des Planes

- Planteil M 1: 500
- Textteil mit Anlage „Pflanzenliste“,

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Grundfläche
entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

2.2 Gebäudehöhen:

Jeweils nach Planeinschrieb:

HB 1 Maximale Traufhöhe (TH) 5,80 m
Maximale Firsthöhe (FH) 10,80 m

Hb 2 Maximale Traufhöhe (TH) 3,80 m
Maximale Firsthöhe (FH) 8,80 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. hierzu Ziffer 4.) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. hierzu Ziffer 4.) bis Oberkante Firstziegel.

Bei Über- oder Unterschreitung der im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. hierzu Ziffer 4.) gilt als zulässige Gebäudehöhe die rechnerisch ermittelte Höhe über der im Lageplan festgesetzten EFH.

Beispiel:

EFH ü NN			326.00	
Zul. TH	3,80 m	= TH ü NN	329.80)	diese Höhen
Zul. FH	8,80 m	= FH ü NN	334,80)	sind einzuhalten

3. **Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

Jeweils nach Planeintrag:

E = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO),

E/D = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. **Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BauGB)**

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhen sind einzuhalten.

Ausnahme:

Von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe kann abgewichen werden, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe (s. hierzu Ziffer 2.2) nicht überschritten wird, die übrigen Festsetzungen eingehalten werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete Bauteile bis 10 qm Grundfläche und einer max. Tiefe von 2,0 m je Gebäudeseite zulässig.

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.

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

6. **Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung, Bodenbelastungen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 4 BauGB)**

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

6.2 Nicht überdachte Stellplätze sind unmittelbar angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen und an besonders ausgewiesenen Flächen anzuordnen. Ansonsten sind sie unzulässig (siehe hierzu auch Ziffer 10.2.3).

7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden darf maximal betragen:

bei Einzelhäusern	- 3 Wohneinheiten,
bei Doppelhäusern	- 2 Wohneinheiten je Haushälfte.

8. Grünflächen und ihre Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25 BauGB)

8.1 Grünfläche der Gemeinde Karlsbad für Kinderspielplatz.

Die Fläche ist an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste Ziffern 1.3, 2.1 und 2.2 zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.

8.2 Grünfläche als öffentliche Grünfläche zur Anlage einer Versickerungsmulde (siehe Ziff. 11).

Die Fläche ist an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste Ziffern 2.1 und 2.2 zu bepflanzen und zu unterhalten

8.3 Grünfläche als Verkehrsgrünfläche.

An den im Lageplan angegebenen Standorten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzflächen müssen mindestens 4 m² groß sein; Pflanzstreifen müssen mindestens 1,75 m breit sein. Die Bereiche sind als extensiv zu pflegende Grünflächen auszubilden und mit niedrigen Sträuchern zu bepflanzen.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

9.1 Fahrstraßen und Erschließungswege entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

9.2 Feldweg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

9.3 Sichtwinkel (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichthindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

10. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

10.1 Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Pflanzbindung für die im Lageplan gekennzeichnete Einzelbäume.
Die Pflanzbindung dient dem Erhalt der angepflanzten Bäume. Abgestorbene Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen.

10.2 Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

10.2.1 Pflanzgebot für Einzelbäume.

Je angefangene 150 qm Grundfläche ist mindestens 1 standortgerechter, Laubbaum gemäß beigefügter Pflanzliste Ziffern 1.1 und 1.2 zu pflanzen und zu unterhalten. Zur Grundfläche zählen neben der Gebäudegrundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

10.2.2 Pflanzgebot für Baumgruppen entlang südlicher Plangebietsgrenze

In dem Pflanzstreifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind von der Gemeinde im Zuge der Erschließung als Übergang zu Streuobstwiese und offener Landschaft hochstämmige Obstbäume gemäß beigefügter Pflanzliste Ziffern 1.1 und 1.2 am vorgeschlagenen Standort zu pflanzen. Die Grundstückseigentümer treffen die Auswahl der Obstbäume und haben diese zu unterhalten. Die Bäume werden auf das Pflanzgebot 10.2.1 angerechnet.

10.2.3 Pflanzgebot entlang Erschließungsstraßen

Auf den im Plan gekennzeichneten Abschnitten entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Grundstücke auf eine Tiefe von 1,50 m gärtnerisch zu gestalten. Für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze darf max. 50 % der Straßenabwicklung befestigt werden.

An den im Plan festgesetzten Standorten sind Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, an der Nordseite der Straße nach Pflanzliste Ziffern 1.1 und 1.2 und an der Südseite der Straße nach Pflanzliste Ziffer 1.5. Die Bäume werden auf das Pflanzgebot 10.2.1 angerechnet.

Die Baumstandorte können bei Bedarf im Eingangs-/Einfahrbereich bis zu 2,0 m parallel zur Straße verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.

10.2.4 Pflanzgebot für Weidengruppe

Pflanzung einer Gruppe von 3 Weiden (*Salix caprea*, *Salix viminalis*). Standort ist die mit Ziffer 1 bezeichnete Baumgruppe am nordöstlichen Rand der Versickerungsmulde.

10.2.5 Pflanzgebot für Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung)

Die dem Außenbereich in Richtung Süden und Osten zugewandten Hausseiten und Bauteile sind mit einer Fassadenbegrünung unter Anwendung der beigefügten Pflanzliste Ziffer 1.4 zu versehen und dauernd zu unterhalten.

10.2.6 Hinweis:

Die unter den Punkten 10.2.1 bis 10.2.4 vorgeschriebenen Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Schlussabnahme bzw. Nutzungsbeginn des Bauvorhabens vorzunehmen.

11. Versickerungsmulde (§ 9 Abs. 1. Nr.16 BauGB)

Anlage einer Versickerungsmulde auf der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche zur Versickerung des in den Entwässerungsgräben gesammelten Oberflächenwassers.

12. Entwässerungsgräben (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Anlage von 1,5 m breiten, muldenförmig ausgebildeten offenen Gräben zur Versickerung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

13.1 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden (siehe entsprechender Planeintrag).

13.2 Zur Verkürzung der Straßenböschungen ist die Errichtung von Stützmauern (nur in Sichtmauerwerk oder Sichtbeton), die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

13.3 Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig sind, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,30 m zu dulden.

14 Hinweise

14.1 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

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

14.2 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.

14.3 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.

14.4 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.

14.5 Freiflächenplan

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist den Bauunterlagen ein Freiflächenplan im Maßstab 1:100 beizufügen, in dem die Vegetationsbestände (insbes. Bäume, Rasen- und Wiesenflächen), die zur Erhaltung vorgesehenen Vegetationselemente, die gemäß Ziff. 10.2.1 bis 10.2.4 zu erfüllenden Pflanzgebote, sowie die befestigten Flächen, die Art der Befestigung und die geplanten Stellplätze verbindlich darzustellen sind.

14.6 Altlasten

Dem Umweltamt sind keine Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt. Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. Bauarbeiten Hinweise oder 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 Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 (2) und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt abgestimmt werden.

14.7 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.

Die Empfehlungen des Bundesgesundheitsamtes zur Nutzung von Dachablaufwasser sind zu berücksichtigen.

14.8 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe

Bebauungsplan „Falzäcker, 1. Änderung“ Mutschelbach

Stand: 04.07.2001

A. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB, § 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung Jeweils nach Planeinschrieb.

Flachdächer sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen.

Flachdächer von Garagen sind jedoch dauerhaft zu begrünen. Anteilige Terrassenflächen sind zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.
Es darf jeweils 40% der Gebäudeseite nicht überschritten werden. Kombinationen von Dacheinschnitten und Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

1.3 Firstrichtung

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.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Die Außenflächen dürfen nicht in grellen und dunklen (schwarz / anthrazit) Farben, sowie mit stark reflektierenden Materialien ausgeführt werden.

3. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO und § 37 (1) LBO)

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

4. Antennen (§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nicht mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

5. Gestaltung der Außenanlagen, Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3LBO)

5.1 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Zäune aus Holz, Hecken oder Drahtgeflecht in Verbindung mit Hecken mit einer max. Höhe von 1,50m, bezogen auf die fertig angelegten Geländehöhen, zulässig.

5.2 Stützmauern

Stützmauern, mit Ausnahme der in Punkt 15 (Planungsrechtliche Festsetzungen) geregelten Stützmauern, sind nur in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz zulässig. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,20 m müssen durch Rank- oder Kletterpflanzen nach beigefügter Pflanzliste D begrünt werden.

5.3 Anschüttung des Untergeschosses

Das Untergeschoß ist unter Beachtung von Punkt 4. (Höhenlage der Gebäude), falls erforderlich, so dem Gelände anzupassen (Aufschüttung), daß es nach landesrechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschoß angerechnet wird.

5.4 Anschüttungen und Abgrabungen

Unter Berücksichtigung von Punkt 5.3 sind Abgrabungen von max. 1,0 m und zusätzlich zu den Forderungen von Punkt 5.3 Aufschüttungen von max. 1,0 m zulässig. Anschüttungen und Abgrabungen müssen gegen das Nachbargrundstück und den öffentlichen Verkehrsraum abgesichert werden.

5.5 Heckenpflanzungen

Heckenpflanzungen sind gemäß beigefügter Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

5.6 Vorgartenflächen

Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen.

5.7 Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine). Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf das funktionale Mindestmaß zu beschränken.

6. Zisternen (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushalts und einer sinnvollen Regenwassernutzung sind auf den Privatgrundstücken mindestens 5 cbm große Zisternen einzubauen.

Entsprechend der Kennzeichnung im zeichnerischen Teil sind die Überläufe der Zisternen an den Regenwasserkanal (RW) oder an den Mischwasserkanal (MW) anzuschließen. Alle Oberflächenwässer sind über eine Zisterne zu führen.

aufgestellt: Ludwigsburg, 04.07.2001/kb08/t0106183

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|---|--|---|
| 1. | Aufstellungsbeschuß | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR | am 26.07.2000 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | im Mitteilungsblatt | am 03.08.2000 |
| 3. | Bürgerbeteiligung | gemäß § 3 BauGB | vom 14.08.2000 bis 28.08.2000 |
| 4. | Auslegungsbeschuß | gemäß § 3 (2) BauGB durch GR | am 21.02.2001 |
| 5. | Beteiligung Träger öffentlicher Belange | gemäß 4 BauGB | vom 08.03.2001 bis 27.04.2001 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung | gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt | am 15.03.2001 |
| | Auslegung | | vom 23.03.2001 bis 23.04.2001 und vom 20.07.2001 bis 03.08.2001 |
| 7. | Satzungsbeschuß | gemäß § 10 (1) BauGB durch GR | am 26.09.2001 |
| 8. | Ausgefertigt:
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Originalbebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser im Beschluß vom 26.09.2001 zum Ausdruck kommt, überein. | Karlsbad, den 24.10.2001 | gez.:
.....
Knodel, Bürgermeister |
| 9. | Ortsübliche Bekanntmachung | gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt | am 25.10.2001 |
| 10. | In Kraft getreten | | am 25.10.2001 |
| | Zur Beurkundung | Karlsbad, den 25.10.2001 | gez.:
.....
Knodel, Bürgermeister |

**Gemeinde Karlsbad
Kreis Karlsruhe**

**Bebauungsplan
"Falzäcker, 1. Änderung", Mutschelbach**

Pflanzlisten

(Verfasser: Garten- und Umweltamt der Gemeinde Karlsbad)

1. Hausgarten
 - 1.1 Bäume (Mindestgröße StU 12 - 14 cm, 3xv)

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides i.S.	Spitzahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petrea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia-Arten	Linde
 - 1.2 Obstgehölze (Hochstämme, Stammhöhe mindestens 1,8 m)

Apfel:	Boskop
	Gewürzluiken
	Gravensteiner
	Jakob Fischer
	Jakob Lebel
	Goldparmäne
	Brettacher u.a.
Birne:	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
	Gute Graue
	Gute Luise
	Conference u.a.
Kirschen:	Burlat
	Hedelfinger
	Kordia
	Regina u.a.
Zwetschgen:	Hauszwetschge
	Bühler Frühe
	Wangenheims
	Italienische Zwetschge u.a.
Reneclaudie	
Walnuß	
 - 1.3 Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia i.S.	Schmetterlingsflieder
Cornus-Arten	Hartriegel, Kornellkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Forsythia intermedia	Forsythie
Hydrangea aspera	Hortensie

- | | | |
|-----|--|--------------------------------------|
| | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| | Spiraea i.S. | Spierstrauch |
| | Syringa vulgaris | Flieder |
| | Viburnum-Arten | Schneeball |
| | Weigelia-Hybriden | Weigelia u.a. |
| 1.4 | Kletterpflanzen | |
| | Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde |
| | Clematis-Arten | Waldrebe |
| | Fallopia aubertii | Schlingenknöterich |
| | Hedera helix | Efeu |
| | Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| | Lonicera-Arten | Geißblatt |
| | Parthenocissus tric.
"Veitchii" | Wilder Wein |
| | Rosa-Hybriden | Kletterrose |
| | Vitis vinifera | Weinrebe |
| | Wisteria sinensis | Blauregen |
| 1.5 | Entlang Erschließungsstraßen im Bereich der 3,0 m breiten Vorgärten
kleinkronige Bäume: | |
| | Halbstämme von | Zwetschgen
Mirabellen
Kirschen |
| | Malus i.S. | Zierapfel |
| | Sorbus aria i.S. | Mehlbeere |
| | Sorbus aucuparia
"Fastigiata" | Säulen-Eberesche |
| | Sorbus thuringiaca
"Fastigiata" | Thüringische Eberesche |
| | Solitärsträucher (Pflanzgröße mindestens bei Sol 3xv m.B. 125-150) | |
| | Flieder
Holunder
Eberesche
Goldregen
Magnolie | |
| 2. | Grünfläche | |
| 2.1 | Bäume (Mindestgröße StU 14 - 16 cm, 3xv m.B.) | |
| | Acer platanoides i.S. | Spitzahorn |
| | Aesculus hippocatanum | Roßkastanie |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Quercus petrea | Traubeneiche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| | Obstgehölzhochstämme nach 1.2 | |

2.2	Sträucher (Mindestgröße Str. 2xv, 60-100)	
	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Salix caprea</i>	Salweide
	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
	<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe

Bebauungsplan "Falzäcker, 1. Änderung" Mutschelbach

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: 04.07.2001

Anlagen: Grünordnungsplan,
gefertigt durch: Thomas Dörr, Landschaftsarchitekt, Hainfeld

Lageplan
„Ersatzmaßnahme Fröschlesberg“,
gefertigt durch Garten- und Umweltamt Karlsbad am 25.06.2001

1. Erfordernis der Planaufstellung, bisherige Verfahrensschritte

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1999 wird erforderlich, weil sich die Zuteilung der Baugrundstücke an die privaten Grundstückseigentümer auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes als problematisch herausstellte.

Die seinerzeitige Planung zeigte relativ große Baugrundstücke, die bei der Verwirklichung des Baugebietes zu Schwierigkeiten führte, die Zuteilungswünsche der Beteiligten und die aus der Baulandumlegung resultierenden Ansprüche standen im Widerspruch zur Plankonzeption.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,9 ha. Er bezieht die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen Flächen in vollem Umfang ein.

3. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt am 10.05.1996, entwickelt, der das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche darstellt.

4. Bestand

4.1 Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der alten Bebauung entlang der Lindenstraße und südlich des Neubaugebietes an der Nöttinger Straße. Das Plangebiet stellt eine Abrundung der Ortslage von Mutschelbach nach Südosten dar.

Es handelt sich um ein nach Norden und Nordosten geneigtes Hanggelände.

Die Grundstücke werden derzeit überwiegend als Obstbaumwiesen genutzt, einzelne Grundstücke als Ackerflächen.

4.2 Außerhalb des Plangebietes

Im Nordwesten schließen die alten Hofanlagen an, die geprägt sind durch giebelständige Wohngebäude entlang der Lindenstraße und rückwärtige traufständige Scheunen und Nebengebäude.

Im Nordosten besteht beiderseits der Nöttinger Straße ein locker bebautes durchgrüntes Wohngebiet.

Im Süden und Osten grenzt der Außenbereich mit Acker- und Wiesengrundstücken an. Im Süden liegt die Kreisstraße K 4535, die an der engsten Stelle im Abstand von ca. 50,0 m verläuft.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Bauliches Konzept

Bei der Bearbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden folgende Gesichtspunkte besonders beachtet:

- Ausbildung eines landschaftsbezogenen Ortsrandes,
- Rücksichtnahme auf die topographischen Gegebenheiten,
- Einheitliche Gebäudekörnung unter Beachtung des historischen Bestandes,
- Stellung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten,
- Schonender Eingriff in die Vegetationsstrukturen,
- Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet,
- Vernetzung der Frei- und Gartenflächen untereinander und Verzahnung mit dem Außenbereich,

- Möglichkeiten zur Realisierung unterschiedlicher Bauformen und Grundstücksgrößen.

Anhand eines Arbeitsmodells und mit Hilfe von Fotomontagen wurden verschiedene Bebauungsvarianten untersucht und in den Gremien der Gemeinde Karlsbad diskutiert.

Der ausgewählte Entwurf zeigt im Bereich des südlichen Ortsrandes freistehende Einzelhäuser, die durch ihre lockere Anordnung genügend große Freifläche für eine Ortsrandeingrünung bieten.

Bereiche, die sich für eine etwas dichtere Bebauung eignen, liegen entlang den Haupterschließungen auf den tiefer gelegenen nördlichen Flächen des Plangebietes.

Die Planung sieht Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern vor. Die Dachneigung läßt ein ausbaufähiges Dachgeschoß zu.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 220 qm und ca. 690 qm. Es entstehen 42 Baugrundstücke.

5.2 Erschließungskonzept

Anschlüsse an das bestehende Straßennetz sind an zwei Stellen an die Nöttinger Straße möglich und vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über gemischt genutzte Verkehrsflächen, die als eine Abfolge von Plätzen und Gassen konzipiert sind. Damit wird von vornherein ein Beitrag zur Verkehrsberuhigung geleistet. Des weiteren sollen diese öffentlichen Flächen neben der Erschließung auch als Aufenthaltsbereiche für die Bewohner dienen.

Öffentliche Parkierungsflächen sind in der Mitte des Gebietes im Bereich der Verlängerung der Frühlingsstraße ausgewiesen sowie im östlichen Bereich als Parallelparkplätze entlang der Erschließungsstraße.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen können jeweils auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht werden.

Für die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein neuer Feldweg als Randweg geplant.

5.3 Grün- und Freiflächenkonzept, Oberflächenwasser

Siehe hierzu auch die Eingriffsbewertung im Grünordnungsplan.

Vorhandene Obstgehölze werden soweit möglich erhalten und im Bereich der Erschließungsstraßen durch Neuanpflanzung von Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen ergänzt.

Entlang dem südlichen Rand des Baugebietes wird eine 5,0 m breite Fläche mit Pflanzgebot belegt. Im Anschluß an diese Fläche verläuft ein offener Wassergraben für die Ableitung des Oberflächenwassers aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, das Wasser wird in einer Retentionsfläche gesammelt.

Die Bepflanzung der Pflanzgebotsfläche mit Wildsträuchern stellt den Übergang und die Abgrenzung zur freien Feldflur her. Die Entwässerungsanlage und die Begleitpflanzung werden im Rahmen der Erschließung nach einer durchgängigen Konzeption angelegt.

Der Bebauungsplan nimmt die in der Eingriffsbewertung enthaltenen Vorschläge durch planungsrechtliche Festsetzungen auf.

Nach dem Biotopwertverfahren kann ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden. Deshalb wird im Gewann „Fröschesberg“ auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 1294/1 als Erstmaßnahme folgende Maßnahme zum Bodenschutz durchgeführt:

- Anlegen einer Sickermulde zur Rückhaltung und Versickerung des Grabenwassers.
- Aufbringen von Oberboden auf die Restfläche und die neu entstandenen Böschung auf der Ostseite des Geländes.
- Bepflanzung der Böschung mit standortheimischen Wildsträuchern.
- Überdecken des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes des Steinbruchs mit Lehm- und Mutterboden.
- Bepflanzung dieser Fläche mit standortheimischen Bäumen und Wildsträuchern.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen werden sollen.

Aufgrund der Lage des Gebietes (Umgebung, Erschließung), der geplanten Baustruktur, der Grundstücksgrößen und der Topographie würden sich diese Nutzungen mit der Eigenart der angrenzenden und der geplanten Bebauung nicht vertragen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Orientierung an der städtebaulichen Konzeption wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Firsthöhe sowie der Traufhöhe über EFH definiert.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da nur die Gebäudehöhe städtebauliche Bedeutung hat. Bei der zulässigen Gebäudehöhe und Dachneigung entsteht ein "anrechenbares Dachgeschoß". Für die Wassersatzung gilt demnach zweigeschossige Bauweise.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahlen werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht erreicht. Für das Plangebiet betragen die Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,35.

6.3 Bauweise

Die Gebäude sind als Einzelhäuser oder als Doppelhäuser im Sinne der Plankonzeption festgelegt.

6.4 Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der "Wohneinheiten in Wohngebäuden" wird beschränkt, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Wohngebiet vertretbar zu halten. Gleichzeitig wird der Gefahr entgegengewirkt, dass auf den teilweise großen Grundstücken Nutzungen mit städtebaulich divergierender Korngröße entstehen. Ziel ist es auch, mit dieser Festsetzung den Gebietscharakter der Umgebung fortzuführen.

6.5 Stellplätze

Im Sinne einer sparsamen Erschließung werden im Plangebiet die Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß beschränkt. Deshalb ist es notwendig, daß die im Zusammenhang mit der Neubebauung erforderlich werdenden Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken in ausreichender Zahl hergestellt werden. Die Erfahrung in Karlsbad zeigt, daß in der Regel ein Stellplatz pro Wohneinheit - wie in § 37 (1) LBO gefordert - nicht ausreicht.

Der Bebauungsplan sieht deshalb vor, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze zu erhöhen.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, daß die PKWs auf den privaten Grundstücken abgestellt werden. Dies auch im Hinblick darauf, daß durch verkehrswidriges Parken im öffentlichen Straßenraum Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge nicht behindert werden.

7. **Bodenordnung**

Zur Neuordnung der Grundstücke wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Erste Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern haben bereits stattgefunden.

8. **Ver- und Entsorgung, Behandlung des Oberflächenwassers**

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Das Oberflächenwasser von den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken im Süden wird über einen Regenwassergraben über eine Retention dem Regenwasserkanal zugeleitet.

Bei den Grundstücken, bei denen es topographisch möglich ist, werden die Überläufe der Zisternen an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Beseitigung des Abwassers aus den Baugrundstücken erfolgt im Mischkanalsystem in das öffentliche Kanalnetz.

9. Kosten

9.1	Erschließungskosten (Angaben: Ing. Büro Leuze, Karlsruhe, Kostenschätzung vom 18.09.2000))			
	Straßenbau		ca.	558.000,00 DM
	Entwässerung	Mischwasser	ca.	465.000,00 DM
		Außenwasser	ca.	116.000,00 DM
	Wasserversorgung	Intern	ca.	275.000,00 DM
		Zuleitung	ca.	86.000,00 DM
	Summe 9.1		ca.	1.500.000,00 DM
9.2	Beleuchtung		ca.	60.000,00 DM
9.3	Bepflanzung		ca.	65.000,00 DM
	Summe 9.1 bis 9.3		ca.	1.625.000,00 DM
9.4	Ersatzmaßnahme „Fröschlesberg“			5.000,00 DM
	Summe 9.1 bis 9.4			1.630.000,00 DM
9.5	Zuzüglich Planungskosten, Umlegung, Vermessung			

10. Flächenbilanz

	ca. qm	%
Geltungsbereich	28775	100,0
davon:		
Verkehrsflächen	4988	17,3
Öffentliche Grünflächen einschließlich Wassergraben,	1851	6,4
Retentionsfläche	143	0,5
Versorgungsanlage (Trafostation)	29	0,1
Allgemeines Wohngebiet	21770	75,7

Aufgestellt: Ludwigsburg, 04.07.2001
Kb08/t0106184