

**SATZUNG**

über

- a) die Bebauungsplanänderung „Ob den Gärten/Am Nöttinger Weg“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Ob den Gärten/Am Nöttinger Weg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 13. Oktober 1998

- 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),

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung die Bebauungsplanänderung „Ob den Gärten/Am Nöttinger Weg“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „Ob den Gärten/Am Nöttinger Weg“ als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 26.06.1998 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
  - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen vom 26.06.1998, Maßstab 1:500
  - b) Textlichen Festsetzungen vom 08.10.1998.
- 2) die örtlichen Bauvorschriften.

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, 13. Oktober 1998



(Seeger)  
Bürgermeister





## **2. Änderung**

### **in Karlsbad-Mutschelbach**

---

#### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141),
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

## **Textliche Festsetzungen**

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO).

Die als Ausnahme ausgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

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

- 2.1 Grundfläche gem. Planeintrag (Nutzungsschablone)
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

#### **3. Bauweise**

Offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

## 2. Änderung

### in Karlsbad-Mutschelbach

---

#### 5. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine). Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf das funktionale Mindestmaß zu beschränken.

#### 6. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum auch Obstbaum-Hochstamm (Pflanzgröße STU 14-16) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Koniferen mit einer zu erwartenden Höhe von über 3 m sind unzulässig. Unzulässig sind auch Koniferen-Schnitthecken.

#### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

#### 7. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind, soweit sie nicht für begehbare Terrassen und Balkone genutzt werden, dauerhaft zu begrünen.

##### 7.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Größe der Dachaufbauten darf jeweils 50% der Gebäudeseite nicht überschreiten. Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

#### 8. Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3, § 74 Abs. 3)

##### 8.1 Geländeanfüllung

Zur Vermeidung von Erdaushub ist das Gelände so anzufüllen, daß möglichst der gesamte Aushub auf dem Baugrundstück untergebracht wird.

#### 9. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

2. Änderung

in Karlsbad-Mutschelbach

---

10. Zisternen (§ 74 Abs. 3.2 LBO)

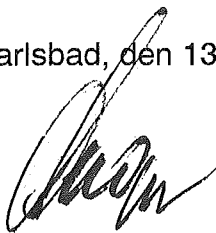
Zur gärtnerischen Nutzung und zur Rückhaltung von Regenwasser sind je Grundstück Zisternen von mindestens 5 cbm Inhalt anzulegen.

Hinweise:

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, durchlässig gestaltet werden.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte, oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Karlsbad, den 13. Oktober 1998



(Seeger)  
Bürgermeister



Stand: 08.10.1998