

## **SATZUNG**

über

- a) den Bebauungsplan „Ortsmitte Auerbach, 2. Änderung“
- b) die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Auerbach 2. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat in seiner Sitzung am 20.10.2010 aufgrund von

§ 10 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. 2585), in der derzeit aktuellen Fassung und § 74 Landesbauordnung (LBO) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) in der Fassung der letzten Änderung
- und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Auerbach, 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 05.10.2010 maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand 05.10.2010)
- b) Textlichen Festsetzungen (Stand 05.10.2010)
- c) Örtliche Bauvorschriften (Stand 05.10.2010)

Beigefügt ist eine Begründung.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 20.10.2010

(Knodel)  
Bürgermeister



## BEBAUUNGSPLAN der Innenentwicklung

### „Neue Ortsmitte Auerbach“, 2. Änderung“

im beschleunigten Verfahren  
nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

**FASSUNG ZUR SATZUNG VOM 05.10.2010**

bestehend aus:

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise

Begründung

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit der vorliegenden Planänderung werden innerhalb seines Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen aufgehoben.

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

## 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauand-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in der derzeit aktuellen Fassung vom 05. März 2010

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 und III, S:216-1-6), in der derzeit aktuellen Fassung

## 2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

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

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ im Gebiet 2.3) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Sie sind dem Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teiles zu entnehmen.

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen ist die durch Planeintrag in den einzelnen Baufenstern festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Satteldach) bzw. bis zum oberen Abschluss der Außenwand (bei Pultdach).

**Gebiet 1 + 2.2**

Wird das Pultdach um mind. 2,5 m nach hinten versetzt, so dass eine Dachterrasse entsteht (siehe Systemschnitt auf Planzeichnung), darf die festgesetzte Traufhöhe um 1,0 m überschritten werden.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Bei Über- oder Unterschreitung der durch Planeintrag festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe gilt als maximal zulässige Traufhöhe bzw. Firsthöhe die rechnerisch ermittelte Höhe über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe.

Beispiel:

Erdgeschossfußbodenhöhe EFH	227,00 üNN
zulässige Traufhöhe TH 6,00 m	233,00 üNN
zulässige Firsthöhe FH 9,00 m	236,00 üNN

**§ 3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Die Bauweise ist durch Planeintrag festgesetzt.

Gebiet 1            offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Gebiet 2            abweichende Bauweise, nur Kettenhäuser zulässig  
Zweigeschossiger Hauptbaukörper und eingeschossiger Verbindungsbaukörper mit begrünem Flachdach

Die Gebäude müssen innerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der Geschossigkeitsfestsetzungen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

- Gebiet 2.1      abweichende Bauweise, nur Kettenhäuser zulässig  
Zweigeschossiger Hauptbaukörper und eingeschossiger Verbindungsbaukörper mit begrüntem Flachdach  
Die Gebäude müssen innerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der Geschossigkeitsfestsetzungen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Auf den eingeschossigen Verbindungsbauteil kann verzichtet werden.
- Gebiet 2.2      offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Gebiet 2.3      abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
Das Gebäude kann innerhalb der Baugrenzen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Gebiet 3        abweichende Bauweise, nur Kettenhäuser zulässig  
Zweigeschossiger Hauptbaukörper und eingeschossiger Verbindungsbaukörper mit begrüntem Flachdach  
Die Gebäude müssen innerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der Geschossigkeitsfestsetzungen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Gebiet 3.1      offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

**§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

**§ 5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

**§ 6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind jeweils nur auf den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

In den Gebieten 1 und 3.1 sind Stellplätze außerdem als Senkrechtstellplätze bis 6 m Breite und 6 m Tiefe, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

**§ 7 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Pro Baugrundstück ist eine Nebenanlage als selbständig in Erscheinung tretendes Gebäude wie Geschirr- oder Gerätehütte mit einem umbauten Raum von max. 25 m<sup>3</sup> zulässig.

**§ 8 Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen, Abgrabungen**

Entfällt

**§ 9 Notzufahrt**

entfällt

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

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.

**§ 11 Private Grünflächen**

entfällt

**§ 12 Private Grünfläche mit besonderer Nutzung**

entfällt

**§ 13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

(1) entfällt

(2) entfällt

(3) entfällt

(4) Begrünung auf privaten Freiflächen – Pflanzgebot für Bäume

Pro 150 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstückfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Baumarten: Feldahorn, Esche, Mehlbeere, Vogelkirsche

Alternativ: Kernobst, Steinobst, Schalenobst in bewährten Lokalsorten

(5) entfällt

(6) entfällt

(7) Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze. Die Vorgärten sind zu mind. 50 % einzugrünen. Die Begrünung der Vorgärten hat in Abstimmung mit dem Garten- und Umweltamt der Gemeinde Karlsbad zu erfolgen.

(8) entfällt

(9) Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind sie zu schützen und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen.

(10) entfällt

(11) entfällt

**§ 14 Auerbach**

entfällt

Karlsbad, den

**PS** Planungsbüro Schippalies  
Dipl.-Ing. Petra Schippalies  
Freie Stadtplanerin  
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad  
Tel 07202 / 938613 Fax 012120 / 283346

Der Bürgermeister  
Rudi Knodel

Planverfasser

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 LBO

### § 1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind danach:

Gebiet 1	Satteldach DN 25-45° oder Pultdach DN 10- 18°
Gebiet 2 + 2.1	Pultdach DN 10-23°
Gebiet 2.2	Pultdach DN 10-18°
Gebiet 2.3	Pultdach DN 10-23°
Gebiet 3	Pultdach DN 10-18°
Gebiet 3.1	Satteldach DN 25-45° oder Pultdach DN 10 -18°

In den **Gebieten 2, 2.1 und 3** sind für den Verbindungsbaukörper nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10-20° oder alternativ ex tensiv begrünte flach geneigte Dächer zulässig.

Bei Pultdach ist die Richtung der Dachneigung von Traufe zu First durch Planeintrag festgesetzt.

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in den Farben rot, rot-braun, braun oder anthrazit aus blendfreiem Material zu verwenden. Flach geneigte Dächer < 8° sind zu begrünen

### § 2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern in den Gebieten 1 und 3.1 zulässig.

Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf die halbe Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten. Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die maximale Höhe der Gauben darf, gemessen vom Anschnitt mit dem Hauptdach bis Oberkante Traufe, 1,40 m nicht überschreiten. Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

Zwei Gauben übereinander sind nicht zulässig.

Giebelgauben und Zwerchhäuser müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Dabei muss die Firsthöhe der Giebelgaube oder des Zwerchhauses 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Giebelgauben dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten von den Außenflächen der Giebelwand muss mind. 1,50 m, zu Brandwänden mind. 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube ist die Dachhaut ist ein Abstand von mind. 0,5 m zum First einzuhalten.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur auf Dächern und an Fassaden zulässig.

Auf geneigten Dächern sind die Solaranlagen in der Neigung der Dachfläche zu errichten, derer Abstand zur Giebelwand, zum First bzw. zur Traufe muss mind. 0,5 m betragen. An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig.

In den Gebieten 2, 2.1 und 3 sind Solaranlagen zusätzlich bis zu einer Kollektorfläche von max. 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 1.50 m (gemessen ab Oberkante Dachhaut) auf den eingeschossigen Verbindungsbaukörpern zulässig.

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

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

**§ 4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen sind in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen zulässig. Als Abgrenzung der Grundstücke untereinander und gegenüber den öffentlichen Grünflächen sind nur Einfriedungen aus Hecken sowie Hecken mit eingelegtem Metallgeflecht zulässig. Die Herstellung der Einfriedungen hat in Abstimmung mit dem Garten- und Umweltamt der Gemeinde Karlsbad zu erfolgen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit dies für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Pflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken zulässig.

Alle öffentlichen Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Anfallender Erdaushub ist auf den jeweiligen Grundstücken wieder zu verwerten. Die Höhenlage des Grundstücks ist der Höhenlage der Straße anzugleichen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

**§ 5 Grundstücksgestaltung**

entfällt

**§ 6 Antennenanlagen**

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

**§ 7 Elektrische Anlagen**

entfällt

**§ 8 Elektrische Freileitungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Karlsbad, den

**PS** Planungsbüro Schippalies  
Dipl.-Ing. Petra Schippalies  
Freie Stadtplanerin  
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad  
Tel 07202 / 938613 Fax 012120 / 283346

Der Bürgermeister  
Rudi Knodel

Planverfasser



## **HINWEISE**

### **1.0 Bau- und Kunstdenkmalflege, Archäologische Denkmalflege**

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Regierungspräsidium schriftlich zu melden. Baulich Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind mit dem zuständigen Referat abzustimmen.

Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach den Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem zuständigen Referat vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V. m § 27 DSchG).

### **2.0 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.

### **3.0 Stau- und Sickerwasser**

Für das Baugebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durch den Baugrundsachverständigen Hartmut Banholzer, Kapellenstraße 58, 76676 Graben-Neudorf, erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten Drainagemaßnahmen gemäß DIN 4095 gegen nicht drückendes Wasser vorzusehen sind.

### **4.0 Abfall-/Altlastenbeseitigung**

Falls bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teere o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt – zu informieren.

### **5.0 Bodenschutz**

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.

Dem Wasser- und Abfallamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets keine Verunreinigungen durch Schadensfälle aus wasserwirtschaftlicher Sicht bekannt. Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, ist dies dem Wasser- und Abfallamt schriftlich mitzuteilen.

Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich ist, sind vor der Deponierung anderer Verwertungsmöglichkeiten (z.B. technische Wiederverwertung, Erdaushubbörse usw.) zu prüfen.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube etc.) benutzt werden. Unbelasteter mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenversiegelungen sollen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur soviel humushaltiger Boden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren und Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig. Der Mutterboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Grundstücks, z.B. zum Zweck der Geländemodellierung usw. darf der humushaltige Oberboden des bestehenden Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial zu verwenden.

Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchten Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

#### **6.0 Einbau von 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.

Auf die Empfehlungen des Bundesgesundheitsamtes zur Nutzung von Dachablaufwasser im Haushalt und Nutzen und Risiken der Verwendung von Dachablaufwasser im Haushalt wird hingewiesen.

#### **7.0 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr**

Die Satzungen der Gemeinde Karlsbad und des Landkreises Karlsruhe über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

#### **8.0 Wasserschutzgebiet**

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „ZV WV Alb-Pfinz-Hügelland“. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 17.04.2001 ist zu beachten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....	1
2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB OHNE UMWELTBERICHT.....	2
3. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN.....	2
3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.2. Verbindliche Bauleitplanung	2
4. BESTANDSAUFNAHME .....	3
5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....	3
5.1. Allgemeines	3
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
5.3. Örtliche Bauvorschriften	5
6. GRÜNORDNUNG.....	6
7. ERSCHLIEßUNG UND VER- UND ENTSORGUNG.....	6
8. BODENORDNUNG .....	6

## 1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das Planungsgebiet liegt in der Ortsmitte von Karlsbad-Auerbach und war als Sportfläche, private Gartenfläche und Grünland genutzt. Im Jahr 2003, nach Auslagerung der Sportstätten, stellte die Gemeinde Karlsbad den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Auerbach“ auf, um das Gelände für eine Wohnnutzung zu entwickeln und damit dringend benötigte Wohnbaufläche in unmittelbarer Ortsmitte zu schaffen.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass das städtebauliche Konzept einer verdichteten Bebauung mit Atrium- und Kettenhäusern nicht der Nachfrage entspricht. 14 Grundstücke, ca. 3.960 m<sup>2</sup> Baufläche, konnten nicht vermarktet werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll nun auf den verbliebenen Grundstücken durchgängig eine attraktive Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan soll zudem in Bezug auf den realisierten Ausbau des Platzes angepasst werden. Im Zuge dieser Änderung werden außerdem planungsrechtliche Festsetzungen berichtigt und ergänzt.

Die zu überplanende Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Auerbach“. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist begrenzt

- im Norden durch den Auerbach und die daran angrenzende Hangkante
- im Westen durch die östliche Grenze der Flst.Nr. 39 und 3737
- im Süden durch die Remchinger Straße sowie die nördliche Grenze der Flst.Nr. 192, 112, 182, 180/1, 113/1, 113 und 3768
- im Osten durch die westliche Grenze der Flst.Nr. 3768, 3799 und 3798

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

## **2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB OHNE UMWELTBERICHT**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Aufstellung erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren. Der Geltungsbereich des Planentwurfs hat eine Größe von ca. 11.860 m<sup>2</sup>.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Entwurf begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

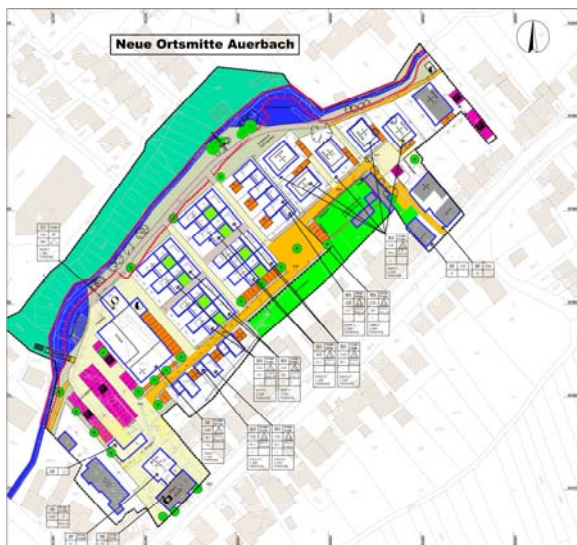
## **3. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN**

### **3.1. Vorbereitende Bauleitplanung**

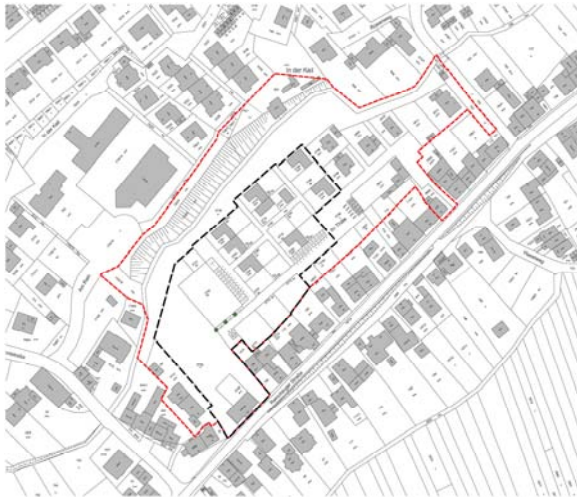
Im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bestehende Wohnbaufläche bzw. bestehende Mischgebietsfläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

### **3.2. Verbindliche Bauleitplanung**

Die Fläche des Planungsgebiets war im bisherigen Bebauungsplan als Mischgebietsfläche bzw. Wohnbaufläche festgesetzt. Der Bebauungsplan „Ortsmitte Auerbach“ trat am 27.07.2005 in Kraft.



Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Auerbach“ vom 27.07.2005



Abgrenzung Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Auerbach“ vom 27.07.2005

Abgrenzung 1. Änderung

#### **4. BESTANDSAUFNAHME**

Der zu überplanende Bereich fällt von der Remchinger Straße hin zum Auerbach gleichmäßig ab, kann jedoch im Bereich der geplanten Wohnbebauung als eben angesehen werden.

Im Süden, Westen und Osten wird das Gebiet von bestehender Bebauung umschlossen.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind im Bereich der Atriumhäuser sechs von 16 Grundstücken bebaut, im Bereich der Kettenhäuser sind zwei von sechs Grundstücken bebaut.

#### **5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

##### **5.1. Allgemeines**

Für die noch unbebauten, nicht vermarktbareren Grundstücke wurden verschiedene Bebauungsmöglichkeiten städtebaulich geprüft und in den Gremien vorgestellt und beschlossen. In der Folge gibt es im Wesentlichen vier Änderungsbereiche:

- a. Im Bereich des Platzes: Hier wird die realisierte Ausbauplanung (Trennung zwischen dem Parkplatz- und dem Aufenthaltsbereich) der Planänderung zugrunde gelegt. Auf die Erweiterungsfläche für das Rathaus wird in diesem Zuge verzichtet. Der Standort des Kiosks wird in den Aufenthaltsbereich verlegt. Zu den angrenzenden Bauflächen wird eine Abschirmung in Form von Hecken oder alternativ von Sichtschutzmauern vorgesehen.
- b. Im Bereich des an den Platz angrenzenden früheren Mischgebiets: Die Festsetzungen des Mischgebiets werden zugunsten eines Allgemeinen Wohngebiets geändert. Die Grundstücke sollen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Die dort festgesetzte Art und das Maß der Nutzung hätten zu städtebaulich nicht wünschenswerten Entwicklungen führen können (drei Vollgeschosse, GRZ 0,6, Traufhöhe 10,0 m, Firsthöhe 14,50 m). Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets kann der dort zwischenzeitlich wahrnehmbare Gebietscharakter ergänzt werden.
- c. Im Bereich der früheren Kettenhäuser: Die dort gebildeten Grundstücke sind ausreichend groß, um besser vermarktbarere Einzelhäuser zulassen zu können.

- d. Im Bereich der früheren Atriumhäuser: Hier sollen bisher nicht verkaufte Grundstücke (es handelt sich hier jeweils um die im Norden gelegenen Grundstücke) zusammengelegt werden, um ausreichend große Grundstücke für Einzelhäuser zu erhalten.

Der zu ändernde Bebauungsplan weist zudem sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen einige Fehler und Lücken auf. Mit der vorliegenden Änderung werden diese Fehler berichtigt, Fehlendes ergänzt und in Teilbereichen Änderungen vorgenommen.

## **5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung:** Als Art der baulichen Nutzung verbleibt es für die Flst.Nr. 3740 und 3738 (Rathaus und Rathausplatz) bei der Festsetzung eines Mischgebiets mit den bisher bereits enthaltenen Einschränkungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig).

Für das Flst.Nr. 3742 wird die Art der baulichen Nutzungen von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet geändert. Für die restlichen Flächen verbleibt es ebenfalls bei der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet. Entgegen den bisherigen Festsetzungen werden alle Ausnahmen (auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausgeschlossen.

**Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), in einem Teilbereich durch die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird für das Wohngebiet je nach Charakter des Teilgebiets zwischen 0.3 und 0.5 festgesetzt.

Die GRZ für die Gebiete 2, 2.1 und 2.3 wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Angestrebt wurde damals eine dichte Bebauung mit Atriumhäusern. In den Gebieten 2 und 2.1 sind auch weiterhin nur Kettenhäuser (als Abwandlung der Atriumhäuser) zulässig, was die Beibehaltung der GRZ mit 0.5 notwendig macht.

In Gebiet 2.3 ist ein Einzelhaus zulässig, das jedoch aufgrund des extrem kleinen Grundstücks ebenfalls auf die höhere Ausnutzung der GRZ mit 0.5 angewiesen ist.

Für die Gebiete, in denen mit der vorliegenden Planung die Atriumbauweise zugunsten einer Einzelhausbauweise aufgegeben wird, wird entsprechend mit einer Reduktion der GRZ auf 0.3 reagiert.

Im Mischgebiet wird für die Bebauung mit einem Kiosk eine maximale Grundfläche (GR max.) von 60 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Bezugshöhe für die Bemessung der Traufhöhe und der Firsthöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe, die bereits im alten Bebauungsplan festgesetzt wurde. Änderungen dieser Bezugshöhe waren nicht erforderlich. Die zulässigen Höhenentwicklungen in den einzelnen Teilgebieten sind in den jeweiligen Nutzungsschablonen und im Systemschnitt in der Planzeichnung dargestellt.

Wegen der Besonderheiten bei Pultdachformen werden hierzu spezifische Festsetzungen getroffen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:**

Die im Teilgebiet 2 und 2.1 (die Bezeichnung wurde aus der früheren Planung übernommen) realisierten Gebäude sind aufgrund der Änderungen auf den jeweils nördlichen Grundstücken als Kettenhäuser zu bezeichnen (durch den Wegfall der Anbaupflicht handelt es sich hier nicht mehr um Atriumhäuser). Als solches werden sie in der abweichenden Bauweise auch festgesetzt.

Neu eingeführt werden der Teilbereich 2.2 mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern und der Teilbereich 2.3 ebenfalls mit der Zulässigkeit eines Einzelhauses, welches an die vorhandene Grenzbebauung an-

bauen darf. Das Gebiet 3 mit der Zulässigkeit von Kettenhäusern wird übernommen. Für das Gebiet 3.1 werden anstelle der bisher zulässigen Kettenhäuser nun ebenfalls Einzelhäuser zugelassen.

**Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen:** Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. In den Teilgebieten 1 und 3.1 sind darüber hinaus Stellplätze als Senkrechtstellplätze bis zu 6 m Breite und 6 m Tiefe, gemessen aber der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Den Grundstücken in den Teilgebieten 2, 2.1, 2.2 und 2.3 sind jeweils zwei Stellplätze außerhalb des Grundstücks zugeordnet, um den Stellplatzbedarf zu decken. In den anderen Teilbereichen bestehen mit diesen Festlegungen ausreichend Möglichkeiten der Unterbringung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken.

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen werden unverändert übernommen.

**Zahl der Wohneinheiten:** Die bisher festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet wird übernommen: Eine Wohneinheit für Atriumhäuser, zwei Wohneinheiten für Gebiete mit Einzelhäuser. Damit werden die Anzahl der Wohneinheiten in den bereits bestehenden Gebäuden und die zu erhaltende Charakteristik der Umgebung übernommen.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:** Die Ver- und Entsorgung ist bereits hergestellt und liegt größtenteils im Bereich der öffentlichen Erschließung. Auf den Flst.Nr. 3771, 3772 und 3773 ist ein Leitungsrecht für einen Schmutzwasserkanal festgesetzt, welches aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen wurde.

**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:** Aufgrund der veränderten Plankonzeption und aufgrund der Tatsache, dass der Änderungsbereich weder den Auerbach noch die nördlich davon liegende Hangkante beinhaltet, kann auf eine Vielzahl der bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung verzichtet werden. Es verbleibt bei den wesentlichen Festsetzungen wie z.B. dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je vollendete 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Außerdem werden die im Zuge des Straßenausbaus gepflanzten Bäume mit einem Erhaltungsgebot ausgestattet.

### **5.3. Örtliche Bauvorschriften**

**Dachform, Dachneigung und Dachfarbe:** Zur Sicherung des Einfügens der neuen Bebauung in die vorhandene Umgebung ist es notwendig, gestalterische Festsetzungen insbesondere in Bezug auf die Dachformen von Hauptgebäuden vorzugeben. Zusätzlich wird bei Pultdächern die Richtung der Dachneigung von der Traufe zum First festgesetzt.

In den Teilgebieten 1 und 3.1 sollen neben dem klassischen Satteldach mit einer Neigung von 25-45° auch das Pultdach mit einer Neigung von 10-18° zulässig sein.

In den Teilgebieten 2, 2.1 und 2.3 sind aufgrund der bereits vorhandenen Pultdächer und deren Neigungen nur Pultdächer mit einer Neigung von 10-23° zulässig.

In den Teilgebieten 2.2 und 3 sind Pultdächer mit einer Neigung von 10-18° zulässig.

Für die Verbindungskörper in den Teilgebieten 2, 2.1 und 3 sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig, für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10-20° oder alternativ extensiv begrünte flach geneigte Dächer.

**Dachaufbauten, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie:** Für das Einfügen der Dachaufbauten sind Regelungen aufgenommen, die ebenfalls eine verträgliche Gestaltung des Ortsbilds sicherstellen. Die

Festsetzungen zu den Dachaufbauten waren bereits im alten Plan enthalten. Neu aufgenommen wird die Einschränkung, dass Dachaufbauten nur auf Satteldächern zulässig sind. Aus gestalterischen Gründen sollen auf den Pultdächern keine weiteren Dachaufbauten in Form von Dachgauben möglich sein.

Anlagen zu Nutzung von Solarenergie sind aus gestalterischen Gründen nur auf Dächern in der Neigung der Dachfläche und senkrecht an Fassaden angebracht oder in die Fassade integriert zulässig. In den Teilgebieten 2, 2.1 und 3 (Atrium- und Kettenhäuser) sind solche Anlagen zusätzlich auf den Flachdächern der Verbindungsbaukörper zulässig, allerdings werden hier Kollektorfläche und Höhe der Anlage beschränkt.

**Stellplatzverpflichtung:** Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wurde bereits im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt und wird übernommen. Damit soll die Freihaltung der öffentlichen Verkehrsfläche für Rettungs- und Ver-/Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet werden.

**Einfriedungen:** Die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden aus dem zu ändernden Bebauungsplan übernommen und entsprechen somit den Vorgaben, die auch für die vorhandene umgebende Bebauung gelten.

**Zufahrten, Stellplätze:** Die Festsetzungen zu der Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke werden aus dem zu ändernden Bebauungsplan übernommen und in einem Abschnitt zusammengeführt und entsprechen somit den Vorgaben, die auch für die vorhandene umgebende Bebauung gelten.

## **6. GRÜNORDNUNG**

Das Planungsgebiet ist bereits komplett erschlossen und teilweise bebaut.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist damit nicht erforderlich. Gemäß § 21 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG besteht die Haftungsfreistellung.

## **7. ERSCHLIEßUNG UND VER- UND ENTSORGUNG**

Die Erschließung und Ver- und Entsorgung wurde bereits für alle bebaubaren Grundstücke hergestellt.

## **8. BODENORDNUNG**

Ein Bodenordnungsverfahren zur Realisierung der Planänderungen ist nicht erforderlich. Die Grundstücke können über Veränderungsnachweise gebildet werden.

Karlsbad, den

**PS** Planungsbüro Schippalies

Dipl.-Ing. Petra Schippalies

Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad

Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Rudi Knodel

Planverfasser



