



**Gemeinde Karlsbad
Ortsteil Langensteinbach**

**Bebauungsplan
Schneidergärten II
6. Änderung
(Bereich Mozartstraße/Silcherstraße)**



SATZUNG

über

- a) den Bebauungsplan „Schneidergärten II, 6. Änderung“
- b) die örtlichen Bauvorschriften „Schneidergärten II, 6. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsruhe hat in seiner Sitzung am 15.12.2010 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 „Schneidergärten II, 6. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 08.12.2010 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand 08.12.2010)
- b) Textliche Festsetzungen (Stand 08.12.2010)
- c) Örtliche Bauvorschriften (Stand 08.12.2010)

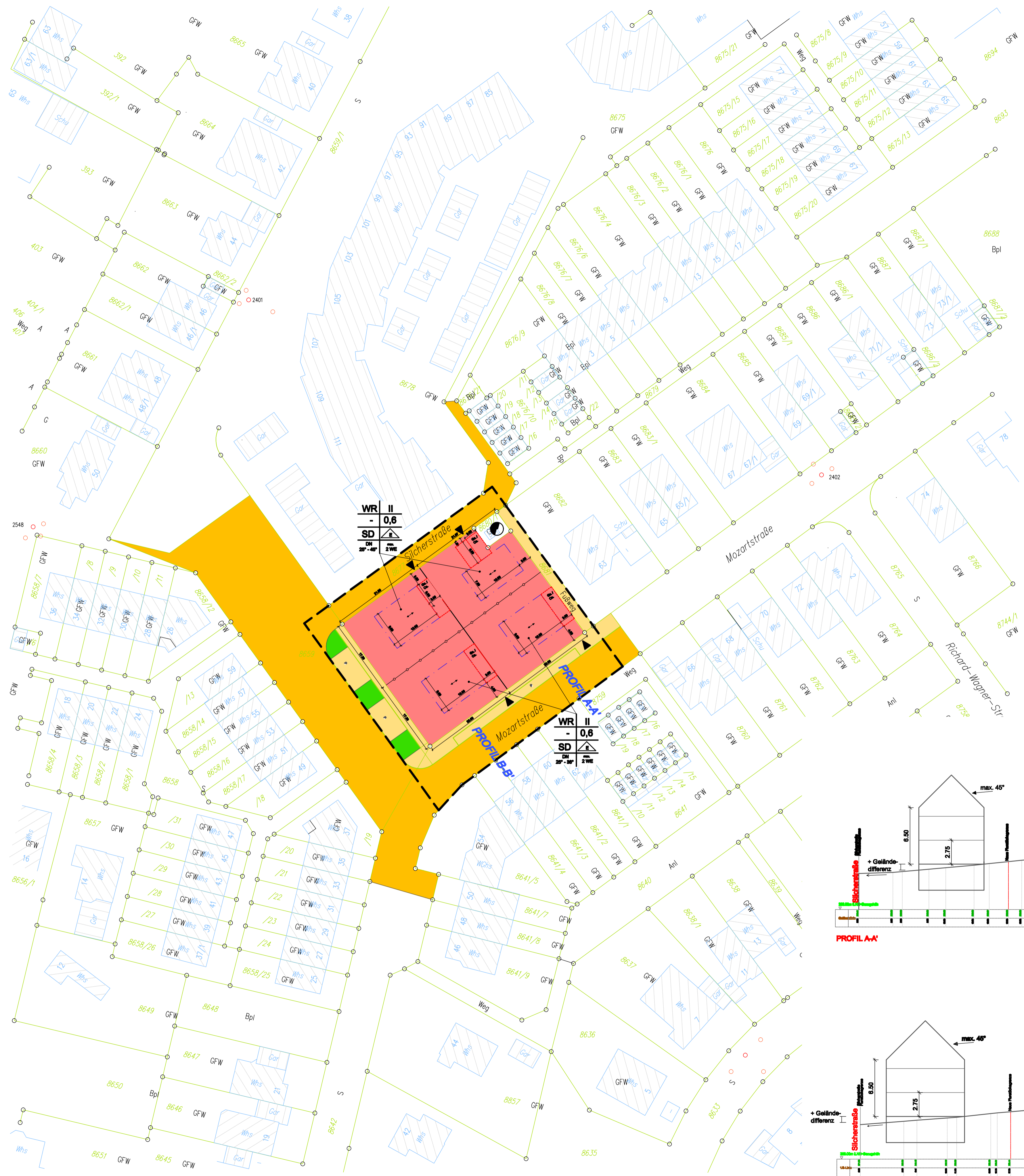
Beigefügt ist eine Begründung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

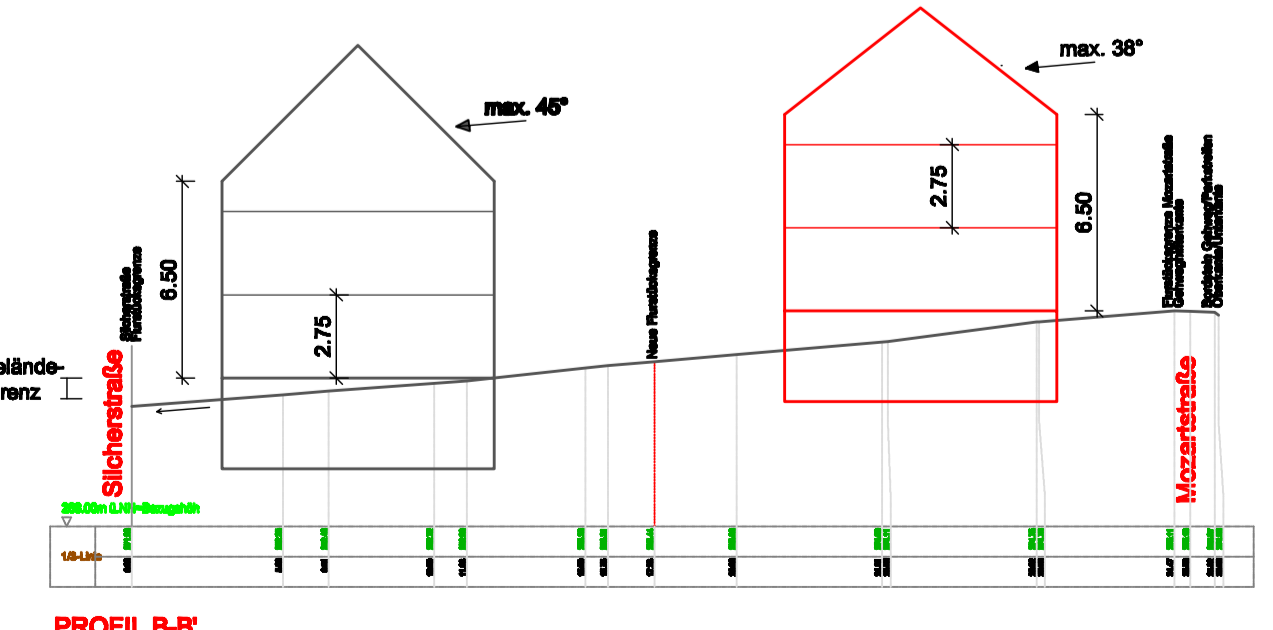
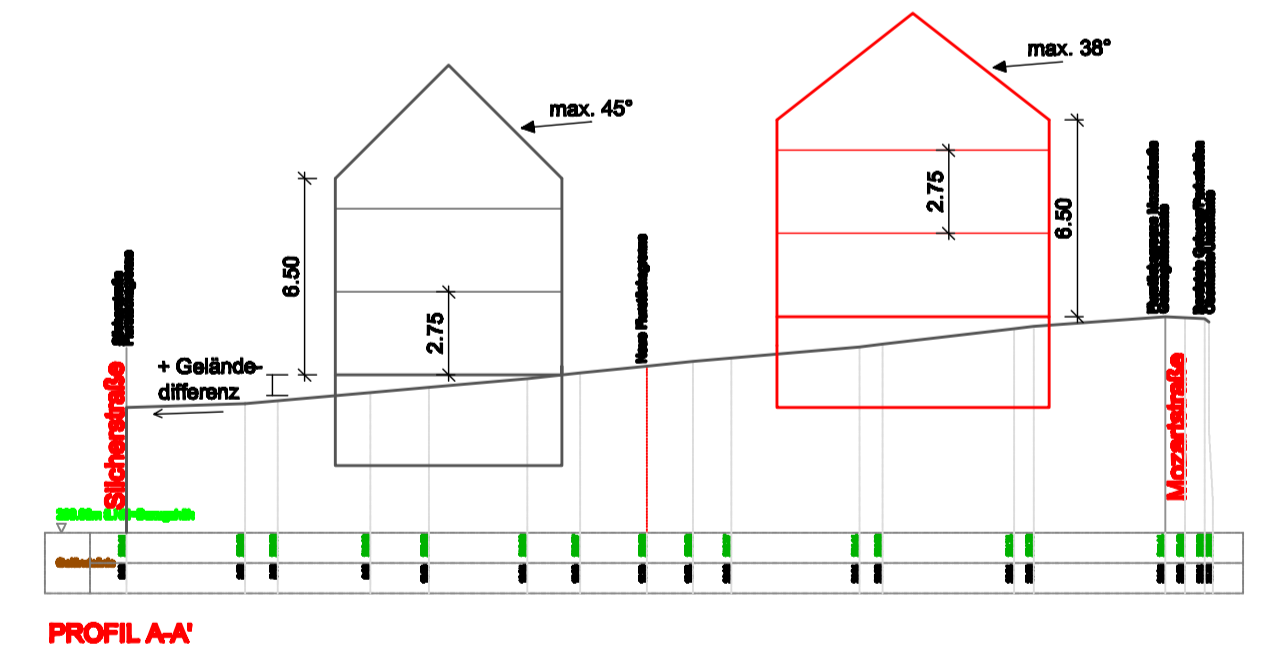
Karlsbad, 15.12.2010

(Knodel)
Bürgermeister



WR II
SD
0,6
max. 2WE

WR II
SD
0,6
max. 2WE



Maßstab 1 : 250

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- II** Zahl der Vollgeschosse
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
- SD** Satteldach
- max. 2WE** Maximale Anzahl der Wohnheiten
- DN 25°-45°** Dachneigung
- ↔** Firstrichtung

Bauweise

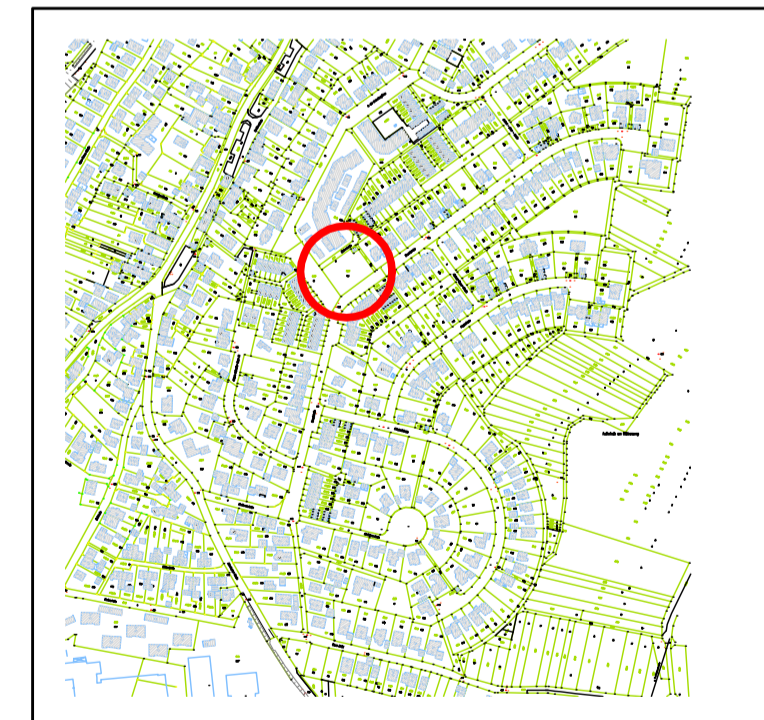
- E** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baugrenze Garagen überdachte Stellplätze

Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Gehweg
- P** Öffentlicher Parkplatz
- Öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Abrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen
- Geplante Grundstücksgrenze
- ⊙** Elektrizität
- ▲** Ein- bzw. Ausfahrt



**"Schneidergärten II",
 6. Änderung (Bereich Mozart/ Silberstraße)**

Projekt: Satzung	Geändert: Plan-NR.	08.12. 1 : 5
Flurstück: 8680	Maßstab:	
Gemeinde Karlsbad - Bauamt - Rathausplatz 1 76307 Karlsbad	Datum: Gez.:	08.12.2010 SL

Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe

Bebauungsplan Schneidergärten II, 6. Änderung

Stand: 08.12.2010

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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 Art. 4 G v. 31.7.2009 I 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 Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung.

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 1. März 2010, in der derzeit aktuellen Fassung.
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.

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 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

In reinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 3 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 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 Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl ist dem zeichnerischen Planeintrag (Nutzungsschablone) zu entnehmen.

2.2 Gebäudehöhen:

Für 50% der strassenseitigen und gesamten Trauflänge eines Gebäudes wird als Höchstmaß eine Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Maß von Oberkante Strasse (Straßenbegrenzungslinie in Fassadenmitte) bis Schnittpunkt Aussenkante Mauerwerk/ Unterkante Sparren.

Die max. Traufhöhe beträgt:

- a. Bei zweigeschossiger Bebaubarkeit bergseits der Straße 6,5 m + Differenz des natürlichen Geländes zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Fassade
- b. Bei zweigeschossiger Bebaubarkeit talseits der Straße max. 6,5 m.

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Jeweils nach Planeintrag. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Straßenbegrenzungslinie vorzunehmen.

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

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

4.1 Pro Baugrundstück ist außerhalb überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Nebenanlage als selbständig in Erscheinung tretendes Gebäude wie Geschirr- oder Gerätehütte mit einem umbauten Raum von maximal 25 cbm zulässig.

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

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vollständig in Wohngebäude integrierte Garagen sind innerhalb der Baubereiche zulässig.

5.2 Nicht überdachte Stellplätze sind unmittelbar angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen und zulässig. Ansonsten sind sie unzulässig.

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

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden darf maximal betragen:

bei Einzelhäusern- 2 Wohneinheiten

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

7.1 Fahrstraßen und Erschließungswege entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Pflanzung auf privaten Grünflächen

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume können hierzu auch angerechnet werden.

8.2 Vorgaben für Baum- und Strauchpflanzungen

Für Baum- und Strauchpflanzungen gelten die nachfolgenden Pflanzvorgaben.

1. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zubegründen.

2. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen zur Auswahl (nach LFU 2002). Im privaten Hausgartenbereich können zusätzlich Ziergehölze verwendet werden.

Bäume:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 Hänge-Birke (*Betula pendula*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 Faulbaum (*Frangula alnus*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Zitterpappel, Espe (*Populus tremula*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Weiden (*Salix caprea, cinerea, fragilis, rubens, viminalis*)
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
 Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Kletterpflanzen: Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
 Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
 Efeu (*Hedera helix*)
 Knöterich (*Polygonum aubertii*)
 Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

9. Hinweise**9.1 Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

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

9.2 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.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 Altlasten

Es 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 Maß-

nahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 (2) und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt abgestimmt werden.

9.6. 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.

9.7. 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 Rasingittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

9.8 Hinweise zu Auffüllungen

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden

Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.04.2004

Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden- Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten

Ausgefertigt

Karlsbad, den 15.12.2010

Knodel
(Bürgermeister)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Schneidergärten II, 6. Änderung

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Dächer und Dachbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind danach bei Einzelhäusern Satteldächer (auch versetzte Satteldächer). Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Straße vorzunehmen.
- 1.2 Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer oder alternativ extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Außerdem ist das Anlegen von Terrassen auf Garagen zulässig, sofern die Abstandsvorschriften der LBO eingehalten werden.
- 1.3 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.
- 1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet. Auf geneigten Dächern sind die Solaranlagen in der Neigung der Dachfläche zu errichten. An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig.
- 1.6 Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig.

2.0 Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenbekleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.2 Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² sind ausgeschlossen.
- 3.3 Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

4.0 Vorgärten / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie, der Baugrenze und deren gedachter Fortführung. Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.0 Abfallbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälterstandplätze im Vorgarten sind durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

6.0 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind in Naturstein oder mit Natursteinverblendung herzustellen. Bei der Verwendung anderer Materialien sind Stützmauern zu begrünen.

7.0 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen und/oder durch Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen und aufeinander abzustimmen. Die Krone der Aufschüttungen und Sohle der Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,5m über bzw. unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

8.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet. Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 40 m² dar, für die nur 1 Stellplatz errichtet werden muss.

6. Bebauungsplanänderung Schneidergärten II

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: 08.12.2010

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bei der ursprünglichen Bebauungsplanung „Schneidergärten II“ wurde für das Plangebiet eine Fläche für soziale und kulturelle Belange festgesetzt. Hintergrund war eine evtl. Versorgung des Gebiets „Schneidergärten“ mit einem Kindergarten. Die Versorgung des Ortsteils Langensteinbach ist mit derzeit fünf Kindergärten mehr als ausreichend, der Neubau eines kommunalen Kindergartens wird mittelfristig nicht angestrebt.

Die brachliegende Fläche soll nach 25 Jahren für den kurzfristigen Bedarf an Wohnbauplätzen im Ortsteil Langensteinbach überplant werden. Die Fläche wurde bereits in der Bestandserhebung für Baulücken im Rahmen des Flächenmanagementprojekts „MokKa“ vom 22.07.2010 als Baulücke und Baulandfläche im Bestand als Potential aufgeführt.

Derzeit verfügt die Gemeinde im größten Ortsteil mit 63334 Einwohner (Stand 01.09.2010) über keine eigenen Bauplatzreserven mehr, die Nachfrage junger Familien nach bezahlbarer Baufläche für Einfamilienhäuser besteht konstant. Zur Verwertung des gemeindlichen Grundstückes und zur Deckung der Nachfrage, als auch insbesondere zur Schließung der baulichen Lücke für das Gebiet wurde die Planänderung beschlossen

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil am Rande des Baugebietes Schneidergärten II. Der Geltungsbereich als Teil des rechtswirksamen Bebauungsplans „Schneidergärten II“ umfasst insbesondere das Flurstück 8680 mit einer Fläche von 1481 m² als auch die angrenzenden Verkehrsflächen der Mozartstraße und Silcherstraße mit Parkstreifen (Fläche 1268 m²). Weitere Bauflächen und Grundstücke sind nicht vom Geltungsbereich erfasst.

3. Rechtliche Grundlagen

Rechtswirksamer Bebauungsplan „Schneidergärten II“ (genehmigt 28.08.1985, zuletzt geändert in der Fassung vom 24.09.1995. Festsetzungen für den Planbereich dort- Anlage für soziale und kulturelle Zwecke.

3.1. Verfahren – beschleunigtes Verfahren n. § 13 a BauGB

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. 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 m² 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.

4. Bestand und Nutzung

4.1 Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Eine Erholungsfunktion für die Umgebung ist hier nicht gegeben. Weiter wird der Bereich der Straßenflächen und Parkstreifen entsprechend ihrer Zweckbestimmung verwendet.

4.2 Außerhalb des Plangebietes

Die Bebauung des Bereiches westlich und südlich des Plangebietes ist geprägt von zweigeschossigen Reihenhauszeilen mit Satteldach. Nördlich befindet sich ein Wohnblock mit Garagenanlagen auf einer Gesamtfläche von 5600 m². Östlich angrenzend befindet sich vorherrschend Einzel- und Doppelhausbebauung. Der Gesamtbereich ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen, Ausnahmen sind in der Umgebungsbebauung nicht vorhanden.



5. Städtebauliche Planung

5.1 *Bauliches Konzept*

Ziel ist, der Nachfrage nach freistehender Einzelhausbebauung nachzukommen, ohne dabei städtebauliche Grundsätze zu verlassen oder die nachbarschützende Belange zu berühren. Hierzu werden Einzelbaufenster festgesetzt, die entsprechend der baulichen Nutzbarkeit und Wohnqualität entsprechend möglichst großzügig ausgelegt sind, und gleichzeitig Freiraum bieten, um die vorherrschende verdichtete Bebauung der Umgebung nicht zu verstärken.

Art der baulichen Nutzung:

Der Änderungsbereich wird entsprechend der Umgebung als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Hier werden aus Gründen der städtebaulichen Gleichbehandlung und Einheit die Werte der umgebenden Gebiete übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) festgesetzt. Bezugshöhe für die Bemessung der Traufhöhe ist die Straßenbegrenzungslinie in Fassadenmitte, die bereits im alten Bebauungsplan festgesetzt wurde. Änderungen dieser Bezugshöhe waren nicht erforderlich. Hier wird durch die Grundstückstopographie und Anordnung zwischen bergseitigen und talseitigen Grundstücken unterschieden. Um die Geländedifferenz gem. beiliegendem Höhenschnitt auszugleichen wird bergseits der Straße die Differenz des natürlichen Geländes zur max. zulässigen Traufhöhe addiert. Die max. Höhenentwicklung ist aus dem Schnitt zu ersehen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Bedingt durch die Auflockerung der verdichteten Umgebungsbebauung werden hier Einzelhäuser festgesetzt. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nachfrage. Die überbaubare Fläche wird durch entsprechende Eintragung der Baugrenzen fixiert. Die Größe entspricht einer optimalen Nutzbarkeit der Zweckbestimmung und Grundstücksgröße, bei Beibehaltung entsprechender Freiräume zwischen den Grundstücken. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wie Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw. entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich zulässig sein. Die Summen der Nebenanlagen (Rauminhalte) pro Baugrundstück dürfen nicht mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt betragen. Die Größen der Nebenanlagen passen sich so den Größen der Baugrundstücke an.

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten Verdichtung des Baugebiets mit kleinen Einzelhausgrundstücken ist darauf zu achten, die Anzahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet zu beschränken, um die Funktionalität des Gebiets auch in Bezug auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten. Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen:

Garagen, Carports sind nur auf den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Um den Parkdruck zu in diesem Gebiet zu reduzieren und eine flexible Außenraumgestaltung zu ermöglichen wurden Stellplätze auch außerhalb dieser Bereiche im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen für zulässig erklärt.

5.2. **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. Dies enthält die Beschränkung auf die Dachform Satteldach. Die bergseits gelegenen Grundstücke erhalten aufgrund der möglichen Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb des Planbereichs eine Reduktion auf max. 38° Dachneigung. Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer oder alternativ extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Außerdem ist das Anlegen von Terrassen auf Garagen zulässig, sofern die Abstandsvorschriften der LBO eingehalten werden. Dachaufbauten sind zulässig. Hier werden Ausführungsvorgaben festgesetzt, damit sich die Aufbauten hinsichtlich ihrer Gestaltung in die Umgebung einfügen. Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen zu verwenden. Alle Dächer sind blendfrei herzustellen. Die Einschränkung der Farbabstufungen und die Vorgaben der Blendfreiheit von Dächern sind notwendig, um ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in das Ortsbild und die angrenzende Bebauung sicherzustellen.

Werbeanlagen

Zur Sicherung eines ansprechenden Gestaltungsbildes ist es zweckmäßig, Vorgaben für Werbeanlagen in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen. Werbeanlagen sind deshalb nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze im Vorgarten sind durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen. Mit dieser Festsetzung soll ein ansprechendes Erscheinungsbild der Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Als weitere gestalterische Festsetzung werden Angaben zu Abgrabungen und Aufschüttungen aufgenommen. Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen und/oder durch Stützmauer auf dem eigenen Grundstück auszugleichen. Damit wird sichergestellt, dass die Freiflächen der Grundstücke harmonisch, ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, aneinandergrenzen.

Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Trotz der Anbindung des Ortsteils durch S-Bahn und Buslinien an den überörtlichen Verkehr, ist davon auszugehen, dass bedingt durch die Entfernungen innerhalb des Ortes bzw. zu den nächst gelegenen Anschlüssen an den ÖPNV entsprechende PKW- Anzahl auf den Grundstücken vorhanden ist. Weiterhin herrscht durch die vorhandene dichte Bebauung auch tagsüber hoher Parkdruck, so dass öffentliche Stellplätze keinesfalls mehr private KFZ aufnehmen können. Insofern ist es erforderlich, die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen und den zu erwartenden Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet. In der Regel werden Wohnungen bis zu einer Größe von ca. 40 m² (evtl. ELW oder ähnliches) nur von einer Person bewohnt. Zur Berücksichtigung dieses Umstandes wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass bei einer Wohnungsgröße von bis zu 40 m² Gesamtfläche nur ein Stellplatz nachzuweisen ist.

5.3 Grün- und Freiflächenkonzept, Bewertung ökologischer Eingriff

Die vorgesehene Planänderung hat keine Auswirkung auf grünordnerischen Festsetzungen.

6. Bodenordnung

Das Grundstück innerhalb der Umfangsgrenzen werden gem. den bauplanungsrechtlichen Vorgaben neu aufgeteilt und zugeschnitten.

7. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke verfügen derzeit über einen Kanal- und Wasseranschluss. Gem. den Anforderungen der gemeindlichen Satzungen erhält jedes Grundstück einen eigenen Kanal- und Wasserhausanschluss. Gem. Bedarf werden Gas- und Stromanschlüsse durch die Versorgungsunternehmen für jedes Grundstück hergestellt.

8. Kosten

Die Bebauungsplanänderung wird durch die Gemeinde Karlsbad durchgeführt. Planungskosten durch Externe entstehen nicht. Pro Baugrundstück wird mit Anschlusskosten von 12500 € gerechnet. Die Kosten für Vermessung, Teilung und Anschluss der Grundstücke werden im Grundstückspreis entsprechend berücksichtigt und durch die Erwerber getragen.

Aufgestellt/geändert: Karlsbad 08.12.2010
Kleiner
Bauamt