

OT Mutschelbach



Bebauungsplan „Bockstalstraße“

im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

SATZUNG IN DER FASSUNG VOM 30.01.2014

bestehend aus:

Planzeichnung	
Textliche Festsetzungen	Planungsrechtliche Festsetzungen
	Örtliche Bauvorschriften
	Hinweise
Begründung	

SATZUNG

des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bockstalstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 12.02.2014 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), i.V.m § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBL. S. 65, 73) den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Bockstalstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 30.01.2014 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand 30.01.2014)
- b) Planungsrechtliche Festsetzungen (Stand 30.01.2014)
- c) Örtliche Bauvorschriften (Stand 30.01.2014)

Beigefügt ist eine Begründung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 13.02.2014



(Knodel)
Bürgermeister



Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung

- Art der baulichen Nutzung**
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO
- | | | |
|----|------------------------|-----------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | §4 BauNVO |
|----|------------------------|-----------|
- max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung**
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO
- | | |
|---------|---|
| 0,4 | Grundflächenzahl GRZ |
| TH 6,5 | Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse). |
| FH 10,0 | Gebäudehöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse). |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§9 Abs.1 Nr.11, und Abs.6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- und Ausfahrt, Breite pro Grundstück max. 4,0 m
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlage - Elektrizität
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
- Anpflanzung von Hecken
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen - siehe Einschrieb §9 Abs.1 Nr.4 und §22 BauGB
 - nur Stellplätze zulässig; Errichtung eines Carports (überdachter Stellplatz) ggf. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern (EnBW) §9 Abs.1 Nr.4 und §22 BauGB
 - mit Leitungsrechten zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs.7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen, Trauf- und Firsthöhen (Geplante Grundstücksgrenze) §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauGB
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - Gebäude Bestand
- Zeichenerklärung - gem. Bauordnungsrecht**
- | | | |
|-----|---------------|--|
| SD | Satteldach | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW |
| | Firstrichtung | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW |
| 30° | Dachneigung | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW |

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 12.12.2007 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung | im Mitteilungsblatt am 20.12.2007 |
| 3. frühzeitige Bürgerbeteiligung | gemäß § 3 (1) BauGB entfällt |
| 4. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | gemäß § 4 (1) BauGB entfällt |
| 5. Auslegungsbeschluss | gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 06.11.2013 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung | gemäß § 3(2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 46 am 14.11.2013 vom 22.11.2013 bis 23.12.2013 |
| Auslegung | |
| 7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.11.2013 |
| 8. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung | gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am |
| 10. In Kraft getreten | am |
| Ausgefertigt: | Zur Beurkundung: |
| Karlsbad, den Bürgermeister | Karlsbad, den Bürgermeisteramt |
- Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderates überein.

OT Mutschelbach

Bebauungsplan "Bockstalstraße"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Planungsbüro:
PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. P. Schippalies
Freie Stadtplanerin
Tel: 07202/938613
E-Mail: ps@ps-stadtplanung.de

Ettlinger Straße 6
76307 Karlsbad
Fax: 032121/283346 (digital)

Gezeichnet: CB	Geändert:	Datum: 30.01.2014
	Blattgröße: DIN A3	Maßstab: 1:500
Zeichnung:		Plannummer: S 01
		CAD-Dateiname: 140130.dwg

Satzung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) zul. geändert durch Gesetz vom 16.7.2013 (GBl.S. 209).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 und § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

1.2 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

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

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Vorhandener Malerbetrieb (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans genehmigten baulichen Anlagen des bestehenden Malerbetriebs auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3062 sind Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des nicht wesentlich störenden Betriebs zum selben Nutzungszweck allgemein zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlage.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 (Tiefgaragen) sind nicht auf die GRZ anzurechnen, sofern sie mit einer für die Bepflanzung ausreichenden Mutterbodenaufgabe versehen sind.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (Trauhöhe, Firsthöhe) sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Traufhöhe:

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitteln (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitteln (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut (First).

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Im WA1 gilt die abweichende Bauweise. Zu Grundstück Flst.-Nr. 2164/2 ist der doppelte Grenzabstand einzuhalten.

3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m hervortreten und Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m hervortreten.
Terrassen ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

4.0 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Im WA 1 ist eine Tiefgarage, TG-Zufahrt und Rampe ab der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze und deren gedachter Fortführung auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Im WA 2 bis WA 4 sind Tiefgaragen unzulässig.

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

Stellplätze sind darüber hinaus auch vor den Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen, mit Ausnahme von Abfallbehälterstandplätzen und Fahrradabstellmöglichkeiten, sind im Vorgarten unzulässig. Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen ist mit Nebenanlagen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.

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

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist durch Planeintrag festgesetzt.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gebäudeabriss und Gehölzbeseitigung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (März - August) zulässig. Nach gutachterlicher Feststellung der Besatzfreiheit können Gebäudeabriss und Gehölzbeseitigung auch innerhalb des Vogelbrutzeitraums erfolgen.

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

7.1 Baumpflanzungen

Je angefangene 300 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücksflächen werden darauf angerechnet. Die Standorte sind so zu wählen, dass die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht tangiert werden.

Im WA 1 ist je sechs oberirdische Stellplätze mindestens 1 Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Diese sind ebenso auf die anzupflanzenden Bäume je angefangene 300 m² Grundstücksfläche anzurechnen. Die Standorte sind so zu wählen, dass die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht tangiert werden.

Im öffentlichen Straßenraum ist an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ein großkroniger Bergahorn zu pflanzen.

7.2 Heckenpflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Heckenstandorten sind Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nicht tiefwurzelnde Bepflanzungen zu verwenden.

7.3 Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,0 m betragen.

7.4 Erhaltungsgebot für Bäume

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die zu erhaltenden Bäume festgesetzt.

Die zu erhaltenden Bäume sind in der Zeit von Baumaßnahmen vollständig durch geeignete Bauzäune vor jeglicher Beschädigung und Belastung im Wurzel- und Stammbereich und im Kronenraum zu schützen und bedarfsgerecht zu bewässern.

Sollten die zu erhaltenden Bäume in Folge von Baumaßnahmen oder altersbedingt abgängig sein, sind an denselben Standorten Neupflanzungen der selben Art mit Hochstämmen vorzunehmen.

Karlsbad, den 13.02.2014

Rudi Knodel, Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- 1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude sind der Nutzungsschablone zu entnehmen. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten können auch mit Flachdach ausgeführt werden. Für Garagen und Carports sind geneigte Dächer oder begrünte Flachdächer zulässig.
- 1.2 Technische Anlagen zur Solarenergienutzung auf dem Hauptdach sind in gleicher Dachneigung auszuführen wie das Hauptdach.
- 1.3 Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, sind bei Einhaltung folgender Vorgaben zulässig. Auf einer Gebäudeseite ist nicht mehr als eine Art Gauben/Vorbauten zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten und Vorbautenbreiten, die über die Traufe hinausgehen je Gebäudeseite darf 50 % der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.

Der Abstand der Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube bzw. des Vorbaus in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten. Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, dürfen maximal 1,5 m über die Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Für o.g. Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,0 m überschritten werden.

- 1.4 Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Grau-, Blau- und Schwarztönen aus blendfreiem Material zu verwenden.

2.0 Gestaltung der Doppelhäuser in WA 3 und WA 4 (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend: Satteldach mit 35° Dachneigung, bei der Traufhöhe gilt der Planeintrag als zwingende Höhe. Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Bau-

last sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden. Die Farbe der Dachdeckung ist einheitlich zu wählen. Bei Grenzbebauung dürfen die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und / oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).

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 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Stellplatzflächen, private Zufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

4.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.0 Einfriedungen / Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Als Einfriedung sind nur Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,50 m über Straßenhöhe bzw. Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten und dürfen nicht auf den Boden reichen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Anpflanzungen von Hecken sind zu berücksichtigen.

5.2 Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) sind auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss bis zu 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.

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

Abfallbehälter, die nicht in Gebäude untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen oder mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen.

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

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohnung mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergeben sich bei der Berechnung Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Karlsbad, den 13.02.2014

Rudi Knodel, Bürgermeister

HINWEISE

1.0 Archäologische Funde

Sollten in Frage der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Denkmalschutzgesetz dar.

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

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

3.0 Regenwasseranlagen (Zisternen)

Falls der Einsatz von Zisternen in Betracht gezogen wird, ist das Dachablaufwasser entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik mit einem Rücklaufventil zu sichern, damit es nicht in die Trinkwasserleitung im Hause oder des Ortsnetzes gelangen kann. Für die Öffentlichkeit bedeutet dies ein Gesundheitsrisiko, da das Dachablaufwasser mikrobiologisch und chemisch, z.B. durch Vogelkot und Schadstoffe verunreinigt ist. Die Nutzung einer Betriebswasseranlage (Zisterne) ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

4.0 Auffüllungen

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- 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

zu beachten.

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.

5.0 Altlasten / Bodenbelastung

Gemäß Altlastenkataster befindet sich auf Flst.-Nr. 3062 die Altlast "SBV EV-Tankstelle" mit Handlungsgebarf B - Entsorgungsrelevanz.

Die Einstufung in die Bearbeitungskategorie B – Entsorgungsrelevanz bedeutet, dass bei evtl. zukünftigen Tiefbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bzgl. Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien bestehen. Baumaßnahmen sind daher mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen.

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

6.0 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben der geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die geltende Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt zu erfragen.

7.0 Vorhandene Leitungen auf privaten Grundstücken

Auf den Privatgrundstücken (Flst.-Nr. 3062 und 2164/3) befinden sich vorhandene Leitungen der EnBW, der Telekom, sowie ein Regenwasserkanal (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung). Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Zur Verlegung von vorhandenen Kabeln ist die rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern (EnBW / Telekom) notwendig. Die Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers.

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	1
2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG	2
3. BAURECHTLICHE VORGABEN.....	3
4. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE	3
4.1. Topographie, Vegetationsbestand und Landschaftsbild.....	3
4.2. Altlasten.....	3
4.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung.....	4
4.4. Ver- und Entsorgung.....	4
5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	4
5.1. Planungskonzept allgemein.....	4
5.2. Art der Nutzung.....	5
5.3. Maß der Nutzung	5
5.4. Bauweise	6
5.5. Überbaubare Grundstücksfläche	6
5.6. Stellung der baulichen Anlagen.....	6
5.7. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	7
5.8. Ein- und Ausfahrt	7
5.9. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße	8
5.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.11. Grünordnerische Festsetzungen	8
6. ERNEUERBARE ENERGIEN / KLIMASCHUTZ	9
7. BODENORDNUNG.....	9
8. STATISTIK.....	10
9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Im Bereich der Bockstalstraße in Karlsbad-Mutschelbach sind bauliche Entwicklungen beabsichtigt, für die ein geordneter städtebaulicher Rahmen vorgegeben werden soll. Es werden hierbei bisher unbebaute Grundstücke und ein bestehendes Betriebsgrundstück überplant. Für das Areal wurde in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer ein Gesamtkonzept zur Innenentwicklung erarbeitet, welches schrittweise umgesetzt werden kann. Zunächst werden die noch unbebauten Grundstücke bebaut, in einem zweiten Schritt besteht dann – sollte der vorhandene Betrieb verlagert oder aufgegeben werden – die Möglichkeit auch diese Fläche der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Die Überplanung der Flächen entspricht einer klassischen Innenentwicklung. Hier können in innerörtlicher Lage neue Wohnungen geschaffen und somit Flächen im Außenbereich geschont werden.

In Anlehnung an den vorhandenen bebauten Bestand in der Umgebung sollen nordöstlich der Bockstalstraße hauptsächlich Flächen für Einzel- und Doppelhäuser vorgehalten werden. Südwestlich der Bockstalstraße ist es unter Berücksichtigung der benachbarten Gebäude möglich ein Gebäude mit

sechs Wohneinheiten vorzusehen. Dabei ist allerdings auf die Kubatur und Gebäudegliederung zu achten, da das Grundstück und seine Bebauung sehr exponiert von der Bockstalstraße und von der Lindenstraße aus in Erscheinung treten werden.

Im Zuge der Planung ist auch die Sicherung der Freiraumgestaltung für die Bockstalstraße von Bedeutung. Hier geht es insbesondere darum, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten und zu ergänzen. Dazwischen sollen Heckenpflanzungen als Straßenbegleitung und Abschirmung zu den privaten Baugrundstücken vorgesehen werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. In den Geltungsbereich aufgenommen werden die Grundstücke Flst.-Nr. 3062, 2164/3 sowie Teile der Bockstalstraße Flst.-Nr. 2028/55. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich aufgrund der geplanten Bebauung bisher unbebauter Grundstücke im Innenbereich und wegen der langfristig geplanten Umnutzung von gewerblichen Flächen um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 4811 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m².

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.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde der Geltungsbereich am 01.10.2013 im Rahmen einer ökologischen Übersichtsbegehung vom Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH untersucht. Dabei wurde auf besonders oder streng geschützte Arten nach BNatSchG in Verbindung mit der FFH-Richtlinie (FFH-RL) bzw. Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) geachtet.

Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob arten- oder naturschutzfachliche relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten, die im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen wären. Die Naturschutzgesetzgebung verbietet Beeinträchtigungen europarechtlich streng und besonders geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten.

In der Stellungnahme wird die Bestandssituation beschrieben und mit Fotos hinterlegt. Zudem werden die festgestellten artenschutzfachlich relevanten Sachverhalte dargelegt. Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Fazit:

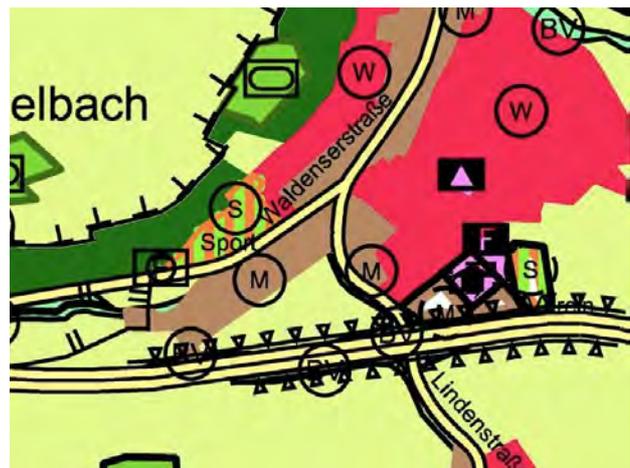
„Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn eine Gehölbeseitigung und ein Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgt oder gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt wurde. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.“

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Derartige Vorhaben sind hier nicht geplant.

3. BAURECHTLICHE VORGABEN

Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht aufgrund seiner Zielsetzung der Wohnbauentwicklung die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vor. Der FNP ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.

Ein Bebauungsplan gibt es für die zu überplanende Flächen nicht. Dieser wird mit dem vorliegenden Verfahren erarbeitet.



4. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE

4.1. Topographie, Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet neigt sich von Ost nach West mit einem Höhenunterschied von ca. 6,5 m. Im Ausgangszustand sind die bisher unbebauten Flächen als geschotterte Fläche bzw. als Rasenfläche anzutreffen. Die Fläche des Betriebsgeländes ist durch versiegelte Flächen gekennzeichnet.

4.2. Altlasten

Gemäß Altlastenkataster befindet sich auf Flst.-Nr. 3062 die Altlast "SBV EV-Tankstelle" mit Handlungsgebarf B - Entsorgungsrelevanz.

Die Einstufung in die Bearbeitungskategorie B – Entsorgungsrelevanz bedeutet, dass bei evtl. zukünftigen Tiefbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bzgl. Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien bestehen. Baumaßnahmen sind daher mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen.

4.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich die Betriebsgebäude des Malerbetriebs sowie eine Umspannstation. Außerhalb des Gebiets grenzt im Norden, Osten und Süden vorwiegend Wohnbebauung an. Auf dem direkt im Süden angrenzenden Grundstück befindet sich ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus. Dieses Gebäude ist direkt auf die nordwestliche Grenze gebaut. Auf dem im Geltungsbereich liegenden unbebauten Grundstück Flst.-Nr. 2164/3 ist deshalb eine Abstands- bzw. Anbaubaulast eingetragen, die zu berücksichtigen ist. Zudem befindet sich auf dem selben Grundstück das Buswartehäuschen an der Lindenstraße.

4.4. Ver- und Entsorgung

In den umliegenden Straßen sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Diese können von den neuen Baugrundstücken genutzt werden. Teilweise liegen vorhandene Leitungen (Telekom / EnBW) in den privaten Grundstücken. Diese sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht möglich. Der überwiegende Teil der Leitungen kann in seiner bisherigen Lage verbleiben, dort sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt. In Einzelfällen – Telekom-Leitung und EnBW-Leitung (Kabellage unbekannt) auf Flst. Nr. 3062 – ist voraussichtlich eine Verlegung der Leitung notwendig. Hierzu erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern. (siehe auch Hinweise Ziff. 7.0)

Die Entwässerung ist im Mischsystem gewährleistet. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2164/3 verläuft ein Regenwasserkanal, der mit der vorliegenden Planung durch ein Leitungsrecht gesichert wird.

5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1. Planungskonzept allgemein

Ziel der Planung ist es, die im Innenbereich liegenden unbebauten Grundstücke im Sinne der Innenentwicklung einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen. Gleichzeitig soll der Bereich des gewerblich genutzten Grundstücks für die spätere Zukunft mit überplant werden.

In Anlehnung an die bebaute Umgebung sollen für den Bereich Schulstraße / Bockstalstraße Einzel- und Doppelhäuser möglich sein. Für das Grundstück südwestlich der Bockstalstraße fügt sich unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohn- und Geschäftshauses auch ein Mehrfamilienhaus in die Umgebung ein.

Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um die geplante Neubebauung aufnehmen zu können. Ein Ausbau oder eine Änderung ist nicht erforderlich.

Ausschnitt Planzeichnung (ohne Maßstab)



5.2. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das entspricht den Zielen der Planung. Die Darstellung des Flächennutzungsplans (MI) ist zu berichtigen.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die BauNVO mit folgenden Einschränkungen. Von den in der BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung ausnahmsweise zulässig sein. Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können zugelassen werden, wenn die Gebietsverträglichkeit in Bezug auf Lärm, Verkehrsaufkommen und sonstige Immissionen auf die benachbarte Nutzung nachgewiesen wird.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zulässig sein. Diese würden dem gewünschten Charakter der hier beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung widersprechen. Sie können auch unter Berücksichtigung der örtlichen Lage (Quartiersstraße) nicht zugelassen werden.

Der im Planungsgebiet anzutreffende Malerbetrieb wird zunächst seinen Betrieb weiterführen. Die im Bebauungsplan enthaltene Baumöglichkeiten für Einzel- und Doppelhäuser werden für den Zeitpunkt nach Betriebsaufgabe gesichert. Damit sich der vorhandene, mischgebietstypische Betrieb bis zu diesem Zeitpunkt ändern, erneuern und erweitern kann, soll eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ aufgenommen werden. Diese stellt sicher, dass bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans genehmigten baulichen Anlagen des bestehenden Malerbetriebs auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3062 Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des nicht wesentlich störenden Betriebs zum selben Nutzungszweck allgemein zulässig sind.

Die betriebliche Organisation sieht eine An- und Ablieferung von der Schulstraße aus vor, das Be- und Entladen von Fahrzeugen findet ohne maschinelle Hilfe statt. Die Betriebszeit dauert in etwa von 7.00 bis 17.00 Uhr und liegt damit ausschließlich im „tag“-Zeitraum. Das Verladen von Gerüsten, sowie darüber hinaus gehende Arbeiten finden im Halleninneren statt.

Auf Grund des beschriebenen Emissionsverhaltens handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Betriebstyp, der aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar ist.

Die Fläche des Buswartehäuschens an der Lindenstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

5.3. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,4. Die zulässige Grundfläche darf dabei durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass der Überbauungsgrad mit allen versiegelten Flächen nicht mehr als 60 % des Baugrundstücks beträgt.

Tiefgaragen, die mit einer für die Bepflanzung ausreichenden Mutterbodenaufgabe versehen sind, werden nicht auf die GRZ angerechnet. Gerade im Bereich des Mehrfamilienhauses können bei Realisierung einer Tiefgarage Freiräume auf dem Grundstück erzielt werden, so dass eine Tiefgarage hier städtebaulich wünschenswert ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die Traufhöhen und die Firsthöhen definiert. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass sich die neuen Baukörper höhenmäßig in den vorhandenen Bestand einfügen. Zur Bestimmung der Höhen wurden die Höhen der benachbarten Gebäude aufgenommen und Schnitte entwickelt. Danach ergeben sich je nach Lage ein oder zwei sichtbare Geschosse. Die zulässigen Höhen beziehen sich jeweils auf die vorgelagerte Erschließungsstraße und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Zum gestalterischen Umgang mit Doppelhäusern siehe örtliche Bauvorschriften.

5.4. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, zusätzlich ist je nach städtebaulicher Situation geregelt, dass entweder Einzel- und Doppelhäuser (WA 3 bis WA 4) oder nur Einzelhäuser (WA 2) zulässig sind.

Im WA 1 gilt die abweichende Bauweise. Hier ist aufgrund der vorhandenen Baulast der doppelte Grenzabstand zu Grundstück Flst.-Nr. 2164/2, ansonsten der übliche Grenzabstand einzuhalten.

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem beabsichtigten städtebaulichen Charakter der Innenentwicklung.

5.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen.

Die **Baugrenzen** definieren briefmarken-artige Baufenster, deren Anordnung unter Berücksichtigung der Lage der benachbarten Bebauung erfolgt. So kann ein homogenes Erscheinungsbild gesichert werden. Je nach geplantem Grundstückszuschnitt sind die Baubereiche zwischen 9,0 m und 13,0 m tief.

Im WA 1 wird durch einen Rücksprung der Baugrenze von 1,5 m in der Mitte des Baufensters eine Gliederung des für Mehrfamilienwohnen vorgesehenen Baukörpers sichergestellt. Es ist städtebauliche Vorgabe, dass sich der Baukörper durch Rücksprünge gestalterisch sowohl auf der Seite zur Bockstalstraße als auch rückwärtig zur Lindenstraße gliedert.

Die Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 LBO überschritten werden. Als untergeordnete Bauteile gelten danach Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten. Als Vorbauten gelten Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn Sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten.

Um Terrassen flexibel um das Gebäude anordnen zu können wird durch Festsetzung sichergestellt, dass Terrassen ohne Überdachung die Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten dürfen. Das gilt nur, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten und die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

5.6. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird festgesetzt. Danach sind alle Gebäude in WA 1, WA 3 und WA 4 traufständig zu den umliegenden Straßen anzuordnen. Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich die neuen Baukörper städtebaulich gut in den vorhandenen Bestand einfügen. Hierbei bildet das Grundstück im Kurvenbereich der Bockstalstraße (WA 2) eine Ausnahme. Aus städtebaulicher Sicht

ist hier sowohl eine trauf- als auch eine giebelständige Anordnung des Gebäudes möglich, da dieses Grundstück eine Gelenk-Funktion innerhalb des Planungsgebiets einnimmt.

5.7. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf dem Grundstück WA 1 ist die Errichtung einer **Tiefgarage** zulässig. Zum Schutz des bestehenden Regenwasserkanals ist die Errichtung der Tiefgarage erst ab der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze und deren gedachter Fortführung zulässig. Damit besteht ausreichend Flexibilität für die Anordnung auf dem Grundstück. Die Vorgaben der LBO sind einzuhalten. In WA 2 bis WA 4 werden Tiefgaragen aufgrund der vorgegebenen Gebäudestruktur von Einzel- und Doppelhäuser nicht benötigt. Sie können und sollen deshalb dort ausgeschlossen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind Flächen ausgewiesen, in denen je nach Plan eintrag **Garagen, Carports und Stellplätze** unterzubringen sind. Der Abstand dieser Flächen zu den Straßen beträgt in der Regel mind. 5,0 m. Damit besteht vor den Garagen oder Carports ausreichend Stauraum für die weitere Unterbringung von Fahrzeugen. Entlang der nördlichen Bockstalstraße sind allerdings in den Vorgärten nur Stellplätze und Carports und keine Garagen zulässig. Diese Einschränkung trägt dazu bei und unterstützt das städtebauliche Ziel, den üblicherweise entlang der nördlichen Bockstalstraße anzutreffenden Grünstreifen so wenig wie möglich durch bauliche Anlagen zu beeinträchtigen. Aufgrund der vorhandenen Leitungen der EnBW können auf einem Baugrundstück (Einschrieb: St*) nur Stellplätze zugelassen werden. In Abstimmung mit der EnBW ist hier ggf. die Errichtung eines Carports (überdachter Stellplatz) zulässig, sofern sicher gestellt werden kann, dass die vorhandenen Leitungen nicht beschädigt werden.

Im WA 1 werden zusätzlich zur möglichen Tiefgarage auch ebenerdige Stellplätze entlang der Bockstalstraße zugelassen. Damit gibt es ausreichend Möglichkeiten, den ruhenden Verkehr auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen.

Zur Sicherstellung einer gewissen gestalterischen Qualität und Begrünung der Vorgärten ist im WA 1 pro sechs Stellplätze ein Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen.

Die Baumstandorte auf den privaten Grundstücken sind so zu wählen, dass die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht tangiert werden.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw.) entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich zulässig sein. Aus städtebaulicher Sicht sind zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Straßenräume Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterstandplätzen/Fahrradabstellmöglichkeiten nicht in den Vorgärten zulässig. Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen sollen Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 m einhalten. In den dazwischen liegenden Flächen kann die Eingrünung der Nebenanlagen sichergestellt werden. Auf die Beschränkung der Größe von Nebenanlagen kann verzichtet werden, diese regelt sich durch die zulässige GRZ.

Generell wird empfohlen, Nebenanlagen in Garagen oder Carports baulich und gestalterisch zu integrieren. Im Bereich von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist zum Schutz der unterirdischen Leitungen die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.

5.8. Ein- und Ausfahrt

Grundsätzlich sollen die Zufahrtsmöglichkeiten für die privaten Baugrundstücke flexibel gewählt werden können. Entlang des nördlichen Abschnitts der Bockstalstraße gilt es aber das vorhandene, angelegte Erscheinungsbild mit Bäumen und Beeten mit Randsteinen so weit wie möglich zu erhalten und Zufahrten auf die Grundstücke nur in einem zwingend erforderlichen Maß (max. 4,0 m) zuzulassen. Daher wurde auf den 3 an den Bestand anschließenden Grundstücken die Ein- und Ausfahrt in der

Planzeichnung mit einem Pfeil gekennzeichnet. Diese Position ist zwingend. Auf allen weiteren Grundstücken - auf denen kein Pfeil eingetragen ist - kann der Ein- und Ausfahrtsbereich frei gewählt werden.

5.9. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße

Um eine verträgliche und ortstypische Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zu regeln.

Danach sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude und in Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig. Im WA 1 kann aufgrund der städtebaulichen Konzeption ein Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohneinheiten zugelassen werden. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten entspricht dem in der Umgebung vorhandenen Charakter, der auch im Bereich der vorliegenden Innenentwicklungsfläche fortgeführt und gesichert werden soll.

5.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz brütender Vögel bzw. um Verbotstatbestände nach BNatschG verhindern zu können, dürfen Rodungsarbeiten und Gebäudeabriss nur außerhalb des Brutzeitraums (März bis August) durchgeführt werden.

Alternativ kann vor Rodung eine gutachterliche Prüfung auf Besatz erfolgen. Bei negativem Befund könnte dann nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch während der Brutzeit gerodet werden.

5.11. Grünordnerische Festsetzungen

Folgende Vorgaben für Pflanzungen werden aus gestalterischer und grünordnerischer Sicht in den Bebauungsplan aufgenommen:

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Damit kann eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücks- und Gartenflächen sicher gestellt werden. In der Planzeichnung festgesetzte anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücksflächen werden darauf angerechnet.

Insbesondere bei den privaten Stellplatzanlagen im WA 1 ist eine Gliederung durch Bäume wichtig. Deshalb wird festgesetzt, dass je sechs Stellplätze mindestens 1 Baum zu pflanzen ist. Aus gestalterischer Sicht sind die Bäume zwischen die Stellplätze zu positionieren. Auch diese Baumpflanzungen zur Begrünung der Stellplätze werden auf die anzupflanzenden Bäume pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche angerechnet.

Bei der Errichtung der Tiefgarage im WA 1 ist es aus gestalterischer Sicht wichtig, dass die nicht überbauten Teil der Tiefgarage mit einer ausreichenden Erdüberdeckung versehen sind und gärtnerisch angelegt werden. Zur Sicherung des Ziels sind entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Zur Vervollständigung der Baumreihe im öffentlichen Bereich der Bockstalstraße ist an dem festgesetzten Standort ein großkroniger Bergahorn zu pflanzen. Der dort abgängige Baum kann damit ersetzt werden.

Die gestalterische Absicht, entlang der nördlichen Bockstalstraße straßenbegleitende Heckenpflanzungen vorzusehen, wird durch ein Pflanzgebot für Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen gesichert. Im Bereich von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nicht tiefwurzelnde Bepflanzungen vorzusehen.

Entlang der Bockstalstraße sind straßenbegleitend bestehende Bäume (Bergahorn) anzutreffen, die im Rahmen eines Förderprogramms gepflanzt wurden. Diese Bäume sind zu erhalten, während der Bau- maßnahmen zu schützen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

6. ERNEUERBARE ENERGIEN / KLIMASCHUTZ

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutz- klausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbe- sondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpas- sung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und unterein- ander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Die Fläche, die durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung überplant wird, wird nicht als gemeindeklimatisch relevant eingestuft. Der Gebäudesektor ist für die Verringerung klima- schädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung bis 2020 die Energieproduktivität um 20% zu steigern und die CO₂-Emissionen um mind. 20% gegen- über dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird. Dazu wäre idealerweise eine Ausrichtung aller Gebäude nach Süden mit ausreichenden Abständen untereinander sinnvoll.

Beim vorliegenden Planungskonzept kann diese Ausrichtung partiell erreicht werden. Allerdings ergibt sich nicht bei allen Grundstücken diese Möglichkeit, da das vorhandene Straßensystem, die Topogra- phie und die gewünschten Anordnung der Gebäude zur Fortentwicklung der dörflichen Struktur zu berücksichtigen sind. Dennoch verbleiben auch für diese Grundstücke ausreichend Alternativen für den Einsatz von regenerativen Energien.

Mit dem Bebauungsplan sollen allerdings keine Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerba- rer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Jedoch sind durch Ziff. 1.4 der örtlichen Bauvorschriften technische Anlagen zur Solarenergienutzung, wie beispielsweise zur Brauchwassererwärmung bzw. Heizungsunterstützung (Solarthermie) oder Fo- tovoltaikanlagen explizit auf den Dachflächen zulässig. Des Weiteren stehen der Nutzung von regene- rativen Energien keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebau- ung der Grundstücke.

7. BODENORDNUNG

Die Baugrundstücke im Planungsgebiet befinden sich in Privatbesitz. Die Realisierung des Bebau- ungsplanes erfolgt durch die Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Rahmen

von Veränderungsnachweisen. Dabei besteht die Absicht, das bestehende Buswartehäuschen an der Lindenstraße als eigenständiges Grundstück herauszutrennen und an die Gemeinde zu übergeben. Entlang der nördlichen Bockstalstraße soll ein schmaler Streifen des Straßengrundstücks (Flächen zwischen den vorhandenen Bäumen) den privaten Grundstücken zugeschlagen werden. Für diese Flächen ist ein Pflanzgebot mit Hecken festgesetzt, so dass hier der gewünschte Charakter der straßenbegleitenden Bepflanzung auf den privaten Grundstücken zu realisieren ist.

8. STATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs	4.811 m²	100 %
davon:		
Wohnbauflächen	ca. 4.235 m ²	ca. 88 %
Straßenflächen Bestand	ca. 581 m ²	ca. 12 %

Im Planungsgebiet können, wenn alle Flächen für eine Bebauung zur Verfügung stehen, ein Sechsfamilienhaus sowie acht Doppelhaushälften und ein Einzelhaus entstehen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dächer und Dachaufbauten

Die zulässige Dachform für Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen. Es werden im Planungsgebiet – abgeleitet aus der Umgebung und zur Erhaltung des einheitlichen dörflichen Charakters - ausschließlich Satteldächer zugelassen. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten können auch mit Flachdächern versehen werden. Für Garagen und Carports sind geneigte Dächer oder begrünte Flachdächer zulässig.

Um eine gestalterische Einheit sicherzustellen, sollen bei geneigten Dächern technische Anlagen zur Solarenergienutzung in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach ausgeführt werden.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden aus gestalterischen Gründen Regelungen aufgenommen. Es kann damit die Unterordnung von Dachaufbauten zu den Hauptgebäuden sicher gestellt werden. Um einer zeitgemäßen Architektursprache gerecht zu werden, sollen auch Vorbauten zulässig sein, die über die Traufe hinausgehen („Zwerchhaus“). Hierfür gelten dieselben gestalterischen Vorgaben, wie für die klassischen Gaubenarten. Des Weiteren soll klargestellt werden, dass bei außenwandbündigen Dachgauben bzw. solchen, die als Vorbau über die Außenwand des Baukörpers hinaustreten, die Festsetzung der Traufhöhe ebenso um 2,0 m erhöht wird.

Gestaltung von Doppelhäusern in WA 3 und WA 4

Die einheitliche Gestaltung zweier aneinandergebauter Doppelhaushälften ist städtebauliches Ziel. Aus diesem Grund ist es notwendig zwingende Bauvorschriften zur Gestaltung aufzunehmen, die sicherstellen, dass die Gebäude auch wenn sie zeitlich unabhängig und von unterschiedlichen Eigentümern gebaut werden, eine Einheit bilden. Deshalb ist die Traufhöhe mit 6,5 m bzw. 4,5 m (siehe Planzeichnung) und eine Dachneigung von 35° zwingend vorgeschrieben. So kann sich der Erstbauende auf den Zweitbauenden verlassen und umgekehrt. Die zwingend vorgegebene Traufhöhe und Dachneigung gilt allerdings nicht für Vorbauten bzw. untergeordnete Bauteile. Diese dürfen auch eingeschossig, mit einer niedrigeren Höhe und beispielsweise einem Flachdach ausgeführt werden.

Bei Einigkeit und bei Sicherung durch Baulast kann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

Werbeanlagen

Da neben dem Wohnen auch weitere Nutzungen zulässig sind, besteht die Möglichkeit, dass Werbeanlagen installiert werden sollen. Zur einheitlichen und städtebaulich verträglichen Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet werden entsprechende gestalterische Bauvorschriften aufgenommen.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wasser-gebundene Decke, wasserdurchlässige Pflaster o.ä.) herzustellen. Bei Verwendung dieser Bauweisen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z. B. Filterung, Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) vom Belag zumindest teilweise übernommen werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wie in allen Baugebieten üblich grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind alle zulässigen baulichen Anlagen sowie Zufahrten und Zugänge.

Einfriedungen / Sichtschutzblenden

Es ist städtebauliches Ziel der Planung, dass sich Einfriedungen im Plangebiet einheitlich präsentieren. Alle Grundstücken grenzen an öffentliche Straßenflächen an und werden von der Allgemeinheit wahrgenommen. Aus diesem Grund werden für Einfriedungen gestalterische Vorgaben bzw. die Auswahlmöglichkeiten eng gefasst. Zulässig sind danach nur Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzungen aus Laubgehölzen. Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Damit kann für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Gestaltung gesichert und gleichzeitig der Schutz vor Einsehbarkeit auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden. Nicht zulässig sind damit Mauern, Geflechtzäune oder sonstige geschlossene Einfriedungen. Die Einhaltung dieser gestalterischer Vorgaben werden den Grundstückseigentümern gegenüber für zumutbar gehalten, sie dienen einer verlässlichen Freiraumgestaltung.

Für Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei der Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze, wie sie bei Doppelhäusern üblich ist, wird die Länge und Höhe geregelt. Damit kann eine einheitliche Gestaltqualität gewährleistet werden.

Abfallbehälter

Zur Sicherstellung, dass Abfallbehälter nicht offen in Vorgärten sichtbar sind, werden entsprechende gestalterische Vorgaben zum Sichtschutz in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 erhöht. Damit kann sichergestellt werden, dass die üblicherweise in den Haushalten vorzufindenden Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht werden können. Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums der Bockstalstraße mit seiner Platzaufweitung soll nicht durch parkenden Verkehr beeinträchtigt werden. Deshalb steht der öffentliche Straßenraum nicht für das Abstellen der privaten Fahrzeuge zur Verfügung. Die Erhöhung auf 1,5 Stellplätzen pro Wohnung entspricht dem in Karlsbad üblichen Schlüssel. Ergeben sich bei der Berechnung Bruchteile so ist die Zahl der Stellplätze aufzurunden.