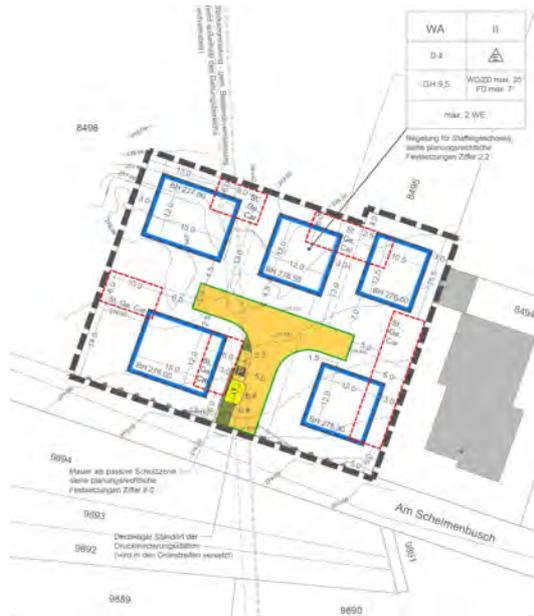


OT Langensteinbach



Bebauungsplan „Am Schelmenbusch“, 2. Änderung

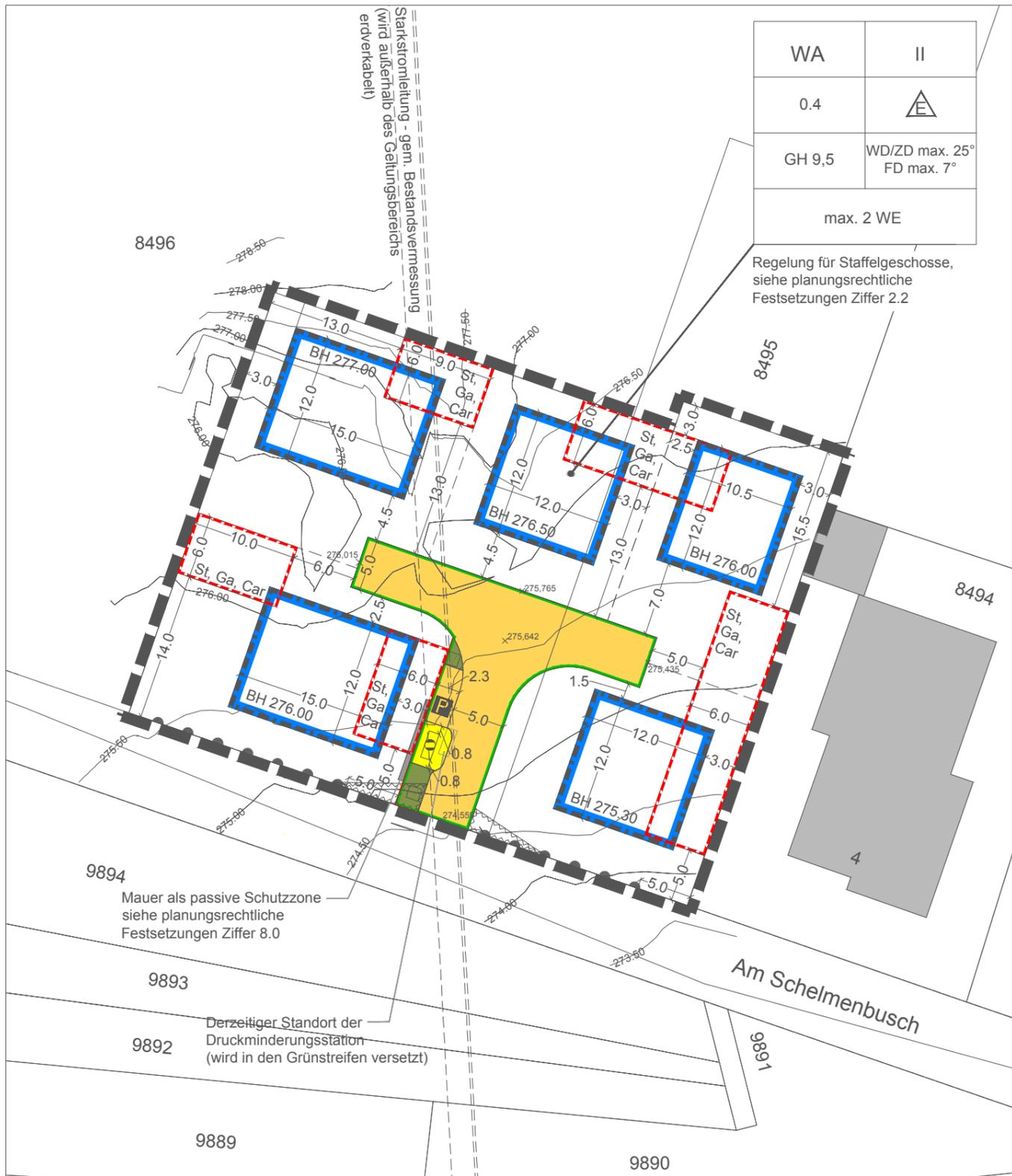
im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

SATZUNG

Stand: 22.04.2014

bestehend aus:

Planzeichnung	Planungsrechtliche Festsetzungen
Textliche Festsetzungen	Örtliche Bauvorschriften
	Hinweise
	Artenliste - Pflanzempfehlung
Begründung	



WA	II
0,4	
GH 9,5	WD/ZD max. 25° FD max. 7°
max. 2 WE	

Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 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
- II Zahl der Vollgeschosse
- GH 9,5 Gebäudehöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die im Baubereich angegebene Bezugshöhe (BH)
- BH 276,00 Bezugshöhe in Meter über Normalnull (üNN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11, und Abs.6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün
- Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 Versorgungsanlagen - Gas, Druckminderungsstation - neuer Standort nach Drehung und Verschiebung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs.7 BauGB
- Geplante Grundstücksgrenze
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke §9 Abs.1 und Abs.10 BauGB
- Gebäude Bestand

Zeichenerklärung - gem. Bauordnungsrecht

- FD Flachdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
- WD/ZD Walmdach/Zeltdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
- max. 7° Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW

Kennzeichnung

Höhenlage der Straße in Fahrbahnmitte (Achse)
Angaben in Meter über Normalnull (üNN)

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 15.05.2013 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung | im Mitteilungsblatt Nr. 21 am 23.05.2013 |
| 3. frühzeitige Bürgerbeteiligung | gemäß § 3 (1) BauGB vom 02.08.2013 bis 16.08.2013 |
| 4. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | gemäß § 4 (1) BauGB vom 22.07.2013 bis 16.08.2013 |
| 5. Auslegungsbeschluss | gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 06.11.2013 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung | gemäß § 3(2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am 14.11.2013 vom 22.11.2013 bis 23.12.2013 |
| 7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | gemäß § 4 (2) BauGB vom 11.11.2013 bis 20.12.2013 mit Schreiben vom 11.11.2013 |
| 8. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 29.04.2014 |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung | gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr.19 am 08.05.2014 |
| 10. In Kraft getreten | am 08.05.2014 |
- Ausgefertigt: 30.04.2014 Zur Beurkundung:

Karlsbad, den 30.04.2014 Bürgermeister
Karlsbad, den 30.04.2014 Bürgermeisteramt

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderates überein.



OT Langensteinbach

Bebauungsplan "Am Schelmenbusch", 2. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB

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: TK	Geändert:	Datum: 22.04.2014
	Blattgröße: DIN A3	Maßstab: 1:500
Zeichnung:		Plannummer: S 01
		CAD-Dateiname: 140417.dwg

Satzung



Übersicht M 1:5000

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Gebäudehöhe	Dachform Dachneigung
Anzahl der Wohneinheiten	



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schelmenbusch“ in Kraft seit dem 06.04.1971 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schelmenbusch“, 2. Änderung innerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereichs aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schelmenbusch“ 2. Änderung ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. 416), geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt berichtigt durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

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

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

Die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften ist unzulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

2.0 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 Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässigen Werte sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Errichtung von 2 Vollgeschossen ist zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach (max. 7°) ist zusätzlich die Errichtung eines Staffelschosses zulässig, wenn dies rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss ergibt und folgende Vorgaben eingehalten werden:

1. Einrücken der Außenwand des Staffelgeschosses gegenüber der Außenwand der darunter liegenden Geschosse auf der jeweiligen Gebäudesüdseite um mind. 1,0 m.
2. Einrücken der drei verbleibenden Außenwände um mind. 10 cm.
3. Absetzen des Staffelgeschosses durch Materialwechsel.
4. Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe von 9,5 m.

2.3 Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässigen Werte sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Bezugshöhe (BH) ist der im Baufenster angegebene untere Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (ü.NN).

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als oberster Abschluss des Gebäudes.

Sie gilt als Maß ab der angegebenen Bezugshöhe (BH) bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens (Fertigfußboden – FFB) darf maximal 0,3 m über der angegebenen Bezugshöhe (BH) liegen.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9

Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

- ### 3.1
- Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze 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 vor die Baugrenze hervortreten. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

- ### 3.2
- Terrassen ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 3,5 m überschreiten.

4.0 Flächen für Stellplätze Garagen und Carports, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der für sie in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch vor den „Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports“ zulässig.

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen, sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist durch Planeintrag festgesetzt.

6.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

In der Planzeichnung sind im Einmündungsbereich der neuen Stichstraße Sichtdreiecke gekennzeichnet. Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

7.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB)

7.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

7.2 Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Garagenzufahrten) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbelägen mit großem Fugenabstand) auszuführen.

7.3 Gebäudeabriss und Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis August) zulässig. Für den Fall, dass gutachterlich die Besatzfreiheit festgestellt wird, kann auch während der Vogelbrutzeit gerodet werden.

8.0 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Höhe der Gasdruckminderstation ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 2 m hohe, feste Mauer gemäß Planzeichnung als passive Schutzzone zu errichten. Alternativ kann die Mauer durch eine Garagenwand ersetzt werden.

9.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Grundstück ist mindestens 1 Baum entsprechend der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu pflanzen.

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

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Karlsbad, den 30.04.2014

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 LBO

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

1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind per Planeintrag festgesetzt.

Für Garagen und Nebenanlagen sind geneigte Dächer (max. 25°) und Flachdächer (max. 7°) zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind unzulässig.

Ab einer Dachneigung von 20° sind Gegengiebel in derselben Dachneigung und mit derselben Traufhöhe wie das Hauptdach zulässig.

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

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.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss (II+) ist das Gelände zum Erdgeschossniveau anzugleichen. Die Belichtung von Untergeschossen ist über Lichtschächte bzw. Lichthöfe innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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 nicht überschreiten und dürfen nicht auf den Boden reichen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Einfriedungen nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn zulässig. (siehe hierzu Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

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

Pro Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze erforderlich.

Karlsbad, den 30.04.2014

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalflege, Archäologische Denkmalflege

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

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 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu prüfen und freizugeben.

4.0 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Falls 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.

5.0 Erneuerbare Energien /Geothermie

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 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) in der jeweils aktuellen Fassung 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, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

6.0 Gas-Druckminderstation

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünfläche ist der Standort einer Gasdruckminderstation. Vor der Gas-Druckminderstation soll für den Störfall und Inspektion durch eine bauliche Maßnahme (Bordsteinführung) gewährleistet werden, dass die Türen der Druckminderstation immer zugänglich sind und nicht durch parkende Pkw's versperrt werden. Dadurch verringert sich in diesem Bereich die Fahrbahnbreite auf 4,05 m.

Aus Sicherheitsgründen ist als passive Schutzzone auf dem benachbarten Grundstück entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 2 m hohe, feste Mauer gemäß Planzeichnung zu errichten. Alternativ kann die Mauer durch eine Garagenwand ersetzt werden. Es ist sicherzustellen, dass sich in einem Radius von 3,0 m um den Ausbläser keine Zündquellen befinden. Die Vorgabe ist als Belastung in das Grundbuch des betroffenen Grundstücks einzutragen.

7.0 Heilquellschutzgebiet

Das Vorhaben liegt teilweise in der weiteren Zone B des Heilquellschutzgebietes „Thermalbrunnen I“ der Gemeinde Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 10.11.2005 ist zu beachten.

8.0 Empfehlung von Regenwasserzisternen

Die Nutzung von Regenwasserzisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung wird empfohlen. Es erfolgt eine Berücksichtigung beim Abwassersplitting (Gebührenberechnung) in Abhängigkeit des Volumens der Zisterne. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vor Ort anstehenden Böden nur schwer möglich und daher nicht zu empfehlen.

ARTENLISTE - PFLANZEMPFEHLUNG

Standortgerechte Bäume zweiter Wuchsklasse

Feldahorn	(Acer campestre)
Kugelahorn	(Acer platanoides „Globosum“)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kugelesche	(Fraxinus exelsior „Nana“)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Gefüllte Vogelkirsche	(Prunus avium „Plena“)
Kugelkirsche	(Prunus fruticosa „Globosa“)
Stein-Weichsel	(Prunus Mahaleb)
Trauben-Kirsche	(Prunus Padus)
Sal-Weide	(Salix Caprea)
Eberesche, Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Mährische Eberesche, essbar	(Sorbus aucuparia „Edulus“)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Stadt-Linde	(Tilia cordata „Greenspire“)

Standortgerechte Obstbäume (Hochstamm)

Äpfel:	Bohnapfel
	Brettacher
	Jacob Fischer
	Engelsberger Renette
	Haux Apfel
Birnen:	Schweizer Wasserbirne
	Oberösterreichischer Weinbirne
Kirschen:	Adler Kirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche
	Büttners Rote Knorbelkirsche
	Kassins Frühe Herzkirsche
Zwetschgen:	Hauszwetschge
	Wangenheims Frühzwetschge
Nüsse:	Walnüsse

Das Umweltamt der Gemeinde Karlsbad berät bei Kauf, Standortwahl nach Vorgabe des Bebauungsplanes, Pflanzung und Pflege der alten Obstsorten.

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	1
2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB OHNE UMWELTBERICHT.....	2
3. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	2
3.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003.....	2
3.2. Schutzgebiete.....	2
3.3. Artenschutz.....	2
4. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN.....	3
4.1. Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
4.2. Verbindliche Bauleitplanung.....	3
5. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND DER BISHER GELTENDEN FESTSETZUNGEN.....	4
5.1. Bestand.....	4
5.2. Konzept.....	4
5.3. Ver- und Entsorgung.....	5
6. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN.....	5
6.1. Änderungen im zeichnerischen Teil und in den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	5
6.2. Änderungen in den örtlichen Bauvorschriften.....	8
7. ERNEUERBARE ENERGIEN / KLIMASCHUTZ.....	9
8. BODENORDNUNG.....	10
9. STATISTIK.....	10

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich am südlichen Ortsrand von Langensteinbach. Im Westen grenzt es unmittelbar an das Schulgelände der Werkrealschule, im Süden an die Straße Am Schelmenbusch und östlich an das bestehende Wohngebäude Am Schelmenbusch 4. Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des privaten Grundstücks Flst.-Nr. 8495 und einen Teil des gemeindeeigenen Grundstücks Flst.-Nr. 8496.

Ähnlich wie bei der 1. Änderung im Bereich der Jahnstraße soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Fläche, die nicht für Gemeinbedarfszwecke (Schul- und Sportzentrum) benötigt wird, einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Mit der vorliegenden Planung einer Sticherschließung für die zweite Reihe können fünf Baugrundstücke geschaffen werden. Städtebaulich fügt sich die Entwicklung in den Rahmen der vorhandenen Bebauung entlang der Schelmenbuschstraße ein. Die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken ist erklärtes Ziel der Gemeinde und dient der Innenentwicklung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Schelmenbusch“ erforderlich.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB (ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt, da es sich um eine Innenentwicklung und Änderung im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans handelt.

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

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB OHNE UMWELTBERICHT

Es handelt sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2.400 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. Die Bebauungsplanänderung 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 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. Siehe hierzu Ziff. 3.3 der Begründung.

3. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN

3.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist die Fläche als bestehender Siedlungsbereich ausgewiesen.

3.2. Schutzgebiete

Das Vorhaben liegt teilweise in der weiteren Zone B des Heilquellschutzgebietes „Thermalbrunnen“ der Gemeinde Waldbrunn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 10.11.2005 ist zu beachten. Nutzungseinschränkungen für die Bebauung ergeben sich hieraus nicht.

3.3. Artenschutz

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurde der Geltungsbereich am 13.06., 17.06., 27.06. und 10.07.2013 im Rahmen von ökologischen Übersichtsbegehungen untersucht. Die fachliche Stellungnahme Artenschutz vom 12.07.2013 kommt dabei zu folgendem Fazit:

„Durch die Bebauungsplanänderung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1. Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn der Gebäu-

deabriss und die Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit (März - August) erfolgen oder gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt wurde. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

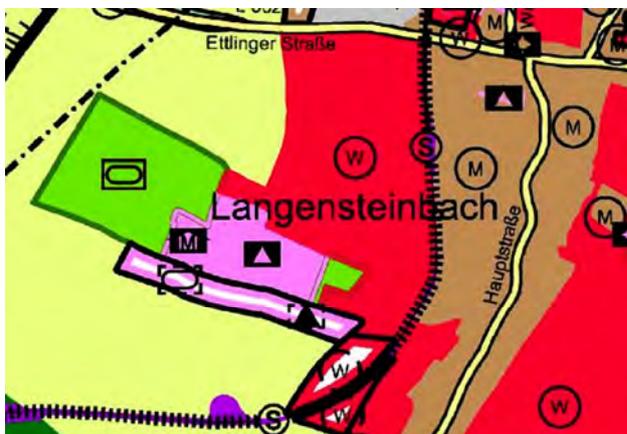
Es wird empfohlen, für die Baumverluste Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzenden Gehölze vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen (insbesondere die ältere Eiche unweit der rückwärtigen Plangebietsgrenze) sowie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse um Plangebiet oder in der näheren Umgebung anzubringen.%

Der vollständige Bericht ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

In den Bebauungsplan werden die Rodungszeiten bzw. die gutachterliche Prüfung der Besatzfreiheit als Festsetzung aufgenommen. Außerdem wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück mind. ein Baum gemäß Artenliste zu pflanzen ist. Dadurch kann der Baumverlust ein Stück weit ausgeglichen werden. Die übrigen Empfehlungen für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs liegen in Eigenverantwortung der Gemeinde. Sie sollen auf den angrenzenden gemeindeeigenen Flächen in Abstimmung mit der Landschaftsplanung und dem Umweltamt umgesetzt werden.

4. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN

4.1. Vorbereitende Bauleitplanung



Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Fläche für den Gemeinbedarf (Bestand Schule) und ein schmaler Streifen in Richtung Wohngebiet als Grünfläche (Bestand) dargestellt. Die geplante Nutzung kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Bezeichnung anzupassen.

Ausschnitt FNP ohne Maßstab

4.2. Verbindliche Bauleitplanung



Für den Bereich der 2. Änderung existiert der Bebauungsplan „Am Schelmenbusch“ in Kraft seit dem 06.04.1971. Der Bebauungsplan setzt für die zu ändernde Fläche Sondergebiet Schul- und Sportzentrum fest. Für das dort bestehende Gebäude gibt es einen Baubereich für öffentliche Verwaltungen.

Bebauungsplan „Am Schelmenbusch“

Die 2. Änderung beinhaltet nun die Umwandlung eines Teils der Grünfläche und eines Teils des Sondergebiets zum Allgemeinen Wohngebiet.

5. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND DER BISHER GELTENDEN FESTSETZUNGEN

5.1. Bestand

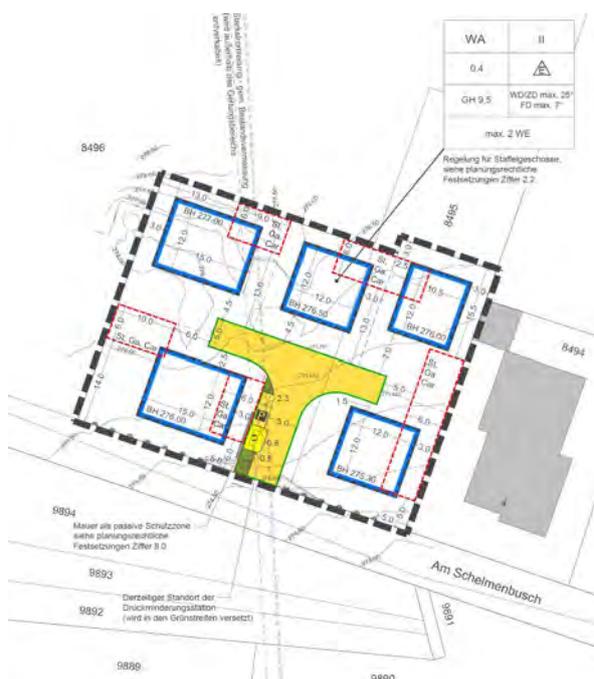
Der zu überplanende Bereich ist im Osten durch ein bestehendes zweigeschossiges Mehrfamilienhaus begrenzt. Westlich des Änderungsbereichs grenzen die ein- bis zweigeschossigen Gebäude der Werkrealschule, sowie deren Pausenhof an. Bei den Wiesenflächen (Flst.-Nr. 6492 und 6864), die nord-östlich an den Geltungsbereich angrenzen, handelt es sich um Auffüllungen eines ehemaligen Steinbruchs. Die beiden Flurstücke sind im Altlastenkataster als altlastenverdächtige Flächen gekennzeichnet. Die hier vorliegende Bebauungsplanänderung ist davon allerdings nicht tangiert.

Das Plangebiet wird im östlichen Teil ackerbaulich genutzt (Flst. 8495). Im westlichen Teil lag das Gebäude der Kunst- und Musikschule, welches sich in einem schlechten baulichen Zustand befand. Da die Nutzung der Kunst- und Musikschule ohnehin in die Räume der Grundschule verlagert wird, konnte das Gebäude abgerissen werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als wenig artenreiche Grün-/Grasflächen mit Baumbestand anzutreffen. Die Bäume (Hainbuche, Ahorn, Birke, Kiefer, Thuja) sind überwiegend mittleren Alters (Stammdurchmesser 18-43 cm). Im Osten liegt eine Baumhecke, (Ahorn, Hainbuche, StDu 39-42 cm) an der Grenze zum Ackergrundstück. Im Westen und Norden besteht ein fließender Übergang zu den Außenanlagen (Wiese und Bäume) des Schulgeländes. Insgesamt besteht eine intensive Unterhaltung/Pflege (regelmäßige Mahd der Wiesenflächen) und Publikumsverkehr (Kinder, Schüler, Schulbusse, etc.).

Zudem befindet sich auf dem Gelände eine Gas-Druckminderungsstation (siehe Plandarstellung). Diese wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme - außerhalb der Heizperiode - versetzt, sodass sie außerhalb der Straßenfläche in einem Verkehrsgrünstreifen zu liegen kommt. Zu den notwendigen Schutzvorkehrungen siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 8.0 und Hinweise Ziffer 6.0.

Über das Gelände verläuft eine Starkstromleitung, die im Zuge der Baumaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erdverlegt wird.

5.2. Konzept



Der Änderungsbereich wird durch eine 5,0 m breite Stichstraße erschlossen. Um diese Stichstraße gruppieren sich fünf Grundstücke, die soweit möglich von der neuen Stichstraße aus erschlossen werden. Somit kann sichergestellt werden, dass Beeinträchtigungen der Fußgänger und der dort wartenden Schülerbusse so gering wie möglich gehalten werden.

Eine Erschließung direkt von der Straße 'Am Schelmenbusch' soll nur im Bereich der Stichstraße und jeweils im Osten der beiden südlichen Grundstück möglich sein. Die restlichen Flächen werden mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot belegt.

Ausschnitt Planzeichnung ohne Maßstab

Die Stichstraße ist nicht für die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge ausgelegt. Die Abfallbehälter der 5 Baugrundstücke müssen daher am Tag der Leerung an der Straße sAm Schelmenbusch%aufgestellt werden. Im Gehwegbereich sind hierfür ausreichende Flächen vorhanden.

Für die einzelnen Grundstücke werden jeweils großzügige Baufenster (sBriefmarken%festgesetzt, die eine flexible Bebaubarkeit ermöglichen. Es sollen zweigeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 9,5 m zulässig sein. Als Dachformen sind Zeltdächer und Flachdächer möglich.

5.3. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen - Trinkwasser, Telekom, Strom, Gas . in der Straße sAm Schelmenbusch%angeschlossen werden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, da die bestehenden Kanalisationsleitungen sAm Schelmenbusch%(ehemaliges Trennsystem) inzwischen in eine Mischkanalisation umgewandelt wurden. Bezüglich der hydraulischen Ansätze / Berechnungen, wurde auch das auf den neuen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser berücksichtigt und kann in die bestehende Mischkanalisation eingeleitet werden. Grundsätzlich sind jedoch Regenwasserzisternen zu empfehlen (siehe hierzu Hinweise Ziff. 7), zumal sie in Abhängigkeit des Volumens der Zisterne beim Abwassersplitting (Gebührenberechnung) berücksichtigt werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vor Ort anstehenden Böden nur schwer möglich und kann daher nicht empfohlen werden.

Sollte eine Versorgung mit TV-Breitband im Plangebiet gewünscht sein, kann diese nach Aussage der Kabel . BW nur dann erfolgen, wenn eine Leitungsverlängerung ab dem Hausanschluss Haus Nr. 4 bis zur geplanten Stichstraße erfolgt, da ab der letzten Hauseinspeisung keine weitere Kabelvorstreckung mehr vorhanden ist.

Bei der bestehenden Leitung in der süd-westlichen Ecke des Geltungsbereichs handelt es sich um Straßenbeleuchtungskabel der EnBW. Diese sollen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den öffentlichen Bereich zurück verlegt werden.

6. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

6.1. Änderungen im zeichnerischen Teil und in den planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der Nutzung

Die Sondergebiets- und Grünfläche wird in Allgemeines Wohngebiet geändert. Damit wird die im Osten vorhandene städtebauliche Struktur der Wohngebäude nach Westen, Richtung Werkrealschule, fortgeführt. Aufgrund der Vorprägung des Planungsgebietes und der Umgebung sollen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden. Analog zu den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sAm Schelmenbusch%in der Jahnstraße werden außerdem Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Ansonsten gilt der Nutzungskatalog der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt wie bei Wohngebieten heutzutage üblich 0.4. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten gelten uneingeschränkt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Das entspricht den derzeit gängigen Bauformen. Um dem hier geplanten Mehrgenerationenwohnen gerecht zu werden ist bei Gebäuden mit Flachdach zusätzlich die Errichtung eines (dritten) Geschosses möglich, wenn dieses rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss ergibt. Um das städtebaulich gewünschte zweigeschossige Erscheinungsbild zur Straße „Am Schelmenbusch“ sicherzustellen, sind bei solchen Staffelgeschossen folgende Vorgaben einzuhalten: Die Außenwand des Staffelgeschosses muss auf der jeweiligen Südseite, in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen, gegenüber der Außenwand der darunter liegenden Geschosse um mind. 1,0 m eingegrückt werden. Zusätzlich dazu muss ein Einrücken der drei verbleibenden Außenwände um mind. 10 cm erfolgen. Das Staffelgeschoss ist durch einen Materialwechsel abzusetzen.

Zur Bemessung der Höhen baulicher Anlagen wird aufgrund der Geländeneigung als unterer Bezugspunkt eine Bezugshöhe als Höhe über Normalnull (üNN) definiert (siehe Einschrieb in der Planzeichnung). Nach Vorlage der Erschließungsplanung konnten die Bezugshöhen nun geprüft und im Verhältnis zur Höhenlage der neuen Stichstraße festgesetzt werden. Bei den Grundstücken mit stärkerem Geländegefälle entspricht die Bezugshöhe der mittleren Geländehöhe innerhalb des Baubereiches. Durch das Festsetzen einer Bezugshöhe kann sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäude in Verbindung mit einer einheitlichen maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m (incl. Staffelgeschoss) höhenmäßig in den vorhandenen Bestand und das geneigte Gelände einfügen. Der Verlauf des Geländes soll sich auch in der Dachlandschaft widerspiegeln.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9,5 m ermöglicht entweder ein zweigeschossiges Gebäude mit Pultdach / Flachdach und einem Staffelgeschoss oder auch ein klassisches zweigeschossiges Gebäude mit flachem Zelt- oder Walmdach. Diese Flexibilität wird aus städtebaulicher Sicht zwischen den vorhandenen Flachdachgebäuden der Schule und den Satteldachgebäuden der östlich angrenzenden Wohnbebauung für möglich gehalten.

Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens (Fertigfußboden . FFB) darf maximal 0,3 m über der im Baufenster angegebenen Bezugshöhe (BH) liegen. Diese Festsetzung ist notwendig, um das Einfügen der neuen Gebäude in den natürlichen Geländeverlauf sicherzustellen und, um in Richtung der Straße „Am Schelmenbusch“ und der neuen Stichstraße unverhältnismäßige Abgrabungen oder Auffüllungen vermeiden zu können.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Die Bauweise wird als offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt. Die Baubereiche weisen eine einheitliche Bautiefe von 12,0 m auf. Durch die Ausweisung von Einzelbaufenstern („Briefmarken“) kann die Breite in Abhängigkeit des Grundstückszuschnitts variiert werden und beträgt hier zwischen 10,5 m und 15,0 m.

Durch die festgesetzten Einzelbaufenster resultiert außerdem für die bestehende Nachbarbebauung eine gewisse Sicherheit über die Standorte der künftigen Gebäude. Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) wird wegen der beabsichtigten Dachformen (Flachdach / Zelt Dach / Walmdach) nicht vorgegeben.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für Bauteile und Vorbauten ist zulässig, um für die äußere Gestaltung der Gebäude eine gewisse Flexibilität einzuräumen. Es kann dabei auf die üblichen Maße der LBO zurückgegriffen werden. Terrassen ohne Überdachungen dürfen die Baugrenze um maximal 3,5 m überschreiten.

Flächen für Stellplätze Garagen und Carports, Nebenanlagen

In der Planzeichnung sind Flächen ausgewiesen, in denen je nach Planeintrag Garagen, Carports und Stellplätze unterzubringen sind. Der Abstand dieser Flächen zur Erschließungsstraße beträgt 5,0 m bzw. aufgrund der relativ schmalen Stichstraße 6,0 m. Damit besteht vor den Garagen oder Carports ausreichend Stauraum für die weitere Unterbringung von Fahrzeugen und gleichzeitig kann eine sichere Ein- und Ausfahrtssituation geschaffen werden.

Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser, Holzunterstände usw., die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen, sind bauliche Anlagen, die typischerweise auf Baugrundstücken errichtet werden. Nebenanlagen sind deshalb auf den auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist zu öffentlichen Straßen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

Zahl der Wohneinheiten

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Struktur der klassischen Ein- und Zweifamilienhäuser, die die Umgebung des Planungsgebietes und auch die Bebauung in der Jahnstraße prägen, aufgegriffen und für die geplanten Baugrundstücke, in direkter Nachbarschaft zum Schulgelände, gesichert werden.

Von Bebauung freizuhalten Flächen

In der Planzeichnung sind im Einmündungsbereich der neuen Stichstraße in die Straße „Am Schelmenbusch“ Sichtdreiecke gekennzeichnet. Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Die Festsetzung ist zur Sicherung der Sichtverhältnisse im Ein- und Ausfahrtbereich des Planungsgebiets notwendig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Diese Dachinstallationen sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser (und damit der Böden und des Grundwassers) mit diesen, in größerer Konzentration toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen. Durch den Verzicht auf diese Materialien bzw. durch geeignete Beschichtung wird diese Beeinträchtigung vermieden.

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

Zum Schutz brütender Vögel bzw. um Verbotstatbestände nach BNatSchG verhindern zu können, dürfen Rodungs- und Baumfällarbeiten 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.

Grünordnerische Festsetzungen

Je Grundstück ist mindestens 1 Baum entsprechend der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu pflanzen. Damit kann die Durchgrünung des Gebiets im Übergang zur freien Landschaft weiterhin gewährleistet und der Verlust an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs ein Stück weit ausgeglichen werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Je Grundstück ist mindestens 1 Baum entsprechend der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu pflanzen. Damit kann die Durchgrünung des Gebiets im Übergang zur freien Landschaft weiterhin gewährleistet und der Verlust an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs ein Stück weit ausgeglichen werden.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Wegen und Straßen

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

6.2. Änderungen in den örtlichen Bauvorschriften

Dächer und Dachaufbauten

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind per Planeintrag festgesetzt. Demnach sind Zeltdächer und Walmdächer mit max. 25° und Flachdächer mit max. 7° Dachneigung zulässig. Im Zusammenhang mit der maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m wird somit ein Rahmen definiert, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren ihr Wohngebäude sowohl durch klassische Bauformen, als auch in moderner Architektursprache realisieren können. Zur Verbesserung des Kleinklimas wird eine extensive Begrünung von Flachdächern empfohlen.

Für Garagen und Nebenanlagen sind geneigte Dächer (max. 25°) und Flachdächer (max. 7°) zulässig. Eine extensive Begrünung der Dächer von Garagen und Nebenanlagen wird empfohlen, sofern diese nicht für begehbare Balkone oder Terrassen genutzt werden.

Aufgrund der flach geneigten Dachformen und zur Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft ist die Errichtung von Dachaufbauten unzulässig. Ab einer Dachneigung von 20° besteht die Möglichkeit Gegengiebel in derselben Dachneigung und mit derselben Traufhöhe wie das Hauptdach zu errichten. Hierdurch wird für klassisch zweigeschossige Gebäude mit flacher Dachneigung zwischen 20° - 25° ein gewisser gestalterischer Rahmen eingeräumt.

Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie, Photovoltaik) sind auf den Dächern ohnehin zulässig und von dem Ausschluss von Dachaufbauten nicht tangiert.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

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. Da die Gebäude mit Staffelgeschoss eine Gebäudehöhe von 9,5 m erreichen dürfen, ist dafür Sorge zu tragen, dass diese Höhe nicht zusätzlich durch freigelegte Kellergeschosse optisch erhöht wird. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass für Gebäude mit Staffelgeschoss (II+) das Gelände zum Erdgeschoss hin anzugleichen ist und die Belichtung der Kellergeschosse lediglich über Lichtschächte bzw. Lichthöfe innerhalb des Baubereichs möglich sein soll.

Einfriedungen

Es ist städtebauliches Ziel der Planung, dass sich Einfriedungen im Plangebiet einheitlich präsentieren. Alle Grundstücke grenzen an öffentliche Flächen an und werden von der Allgemeinheit wahrgenommen. Aus diesem Grund werden die gestalterische Vorgaben bzw. die Auswahlmöglichkeiten für Einfriedungen 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 gestalterischen Vorgaben wird den Grundstückseigentümern gegenüber für zumutbar gehalten, sie dienen einer verlässlichen Freiraumgestaltung.

Lediglich im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Straße „Am Schelmbusch“ dürfen Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Im Straßenraum sind zwar stellenweise Abstellmöglichkeiten für PKW vorhanden, diese sind allerdings dem Besucherverkehr, sowie den umliegenden Schulen vorbehalten.

Des Weiteren ist die Straße „Am Schelmenbusch“ durch die zur Schule laufenden Schüler und die Busandienung sehr stark frequentiert. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum soll daher so weit wie möglich vermieden werden. Auch der sparsame Ausbau der Stichstraße und die geplante Anordnung und Andienung der Grundstücke ermöglicht nicht das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum. Von daher ist es erforderlich, den gesamten ruhenden Verkehr auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen und dafür die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen.

7. ERNEUERBARE ENERGIEN / KLIMASCHUTZ

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 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 insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander 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 klimaschädlicher 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% gegenüber 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.

Bei der vorliegenden Planung kann die gewünschte Südausrichtung nahezu erreicht werden. Im Sinne der Innenentwicklung erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die Straße „Am Schelmenbusch“, woraus sich eine leichte Verdrehung der Baukörper um ca. 19° ergibt. Die Nutzung sowohl aktiver als auch passiver Solarenergie ist dennoch mit einem effizienten Wirkungsgrad möglich.

Mit dem Bebauungsplan sollen allerdings keine Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Jedoch wird in der Begründung unter Ziff. 6.2 ausdrücklich beschrieben, dass die Errichtung technischer Anlagen zur Solarenergienutzung auf den Dachflächen zulässig ist. Des Weiteren stehen der Nutzung

von regenerativen Energien keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise (Ziff. 5) wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung der Grundstücke.

8. BODENORDNUNG / EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des privaten Grundstücks Flst.-Nr. 8495 und einen Teil des gemeindeeigenen Grundstücks Flst.-Nr. 8496.

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Rahmen von Veränderungsnachweisen. Im Vorfeld der Planung wurde die Teilfläche des Flst.-Nr. 8495 seitens der Gemeinde erworben. Diese veräußert nach Abschluss des Verfahrens die erschlossenen Grundstücke an die zukünftigen Bauherren.

9. STATISTIK

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 2.400 m²

davon:

Wohnbaufläche ca. 2149 m²

Straßenfläche ca. 251 m²

Bebauungsplan „Am Schelmenbusch, 2. Änderung“, in Karlsbad, OT Langensteinbach

Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.

22.04.2014

	Stellungnahmen	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
02	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen mit Schreiben vom 28.11.2013</p> <p>Eine Stellungnahme zu den Belangen der Bau und Kunstdenkmalpflege, sowie der Archäologischen Denkmalpflege haben Sie mit Schreiben vom 12.08.2013 erhalten. Da sich aus unserer Sicht keine grundsätzlich neuen Aspekte ergeben haben, behält unsere Stellungnahme zu oben genanntem Planungsvorhaben weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die vorgetragenen Anregungen wurden damals schon in die Hinweise aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
03	<p>Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Planungsstelle mit Schreiben vom 18.12.2013</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren des Bebauungsplanes „Am Schelmenbusch, 2. Änderung“ nach § 13a BauGB.</p> <p>Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) ist der Geltungsbereich des Vorhabens zum Großteil als Fläche für Gemeinbedarf (Bestand Schule) und in einem schmalen Streifen im Osten, Richtung Wohngebiet als Grünfläche (Bestand) dargestellt.</p> <p>Wir begrüßen es, dass die Fläche, im Sinne der Innenentwicklung, einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt wird. Die geplante Nutzung kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.</p> <p>Aufgrund des im BauGB beschriebenen Vorgehens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a muss für Änderung des Flächennutzungsplanes kein Einzeländerungsverfahren durchgeführt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns, sobald die Satzung des Bebauungsplanes beschlossen ist. Wir werden die Darstellung des Flächennutzungsplanes nach dem Beschluss der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes berichtigen. Dieses wird im Zuge der nächsten Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geschehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Information ist in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemeinde wird den Nachbarschaftsverband nach Satzungsbeschluss entsprechend informieren, damit der FNP berichtigt werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>
04	<p>Landratsamt Karlsruhe, Bauleitplanung/Koordination mit Schreiben vom 17.12.2013</p> <p>Baurechtsamt</p> <p><u>Art der Vorgabe</u> Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Der NVK sieht den BP als aus dem FNP entwickelt an, deshalb muss der FNP nicht im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p>	<p>Laut Auskunft des Nachbarschaftsverbandes ist eine Berichtigung beabsichtigt. Diese liegt in der Verantwortung des NVK.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
<p>Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Flächen.</p> <p><u>Rechtsgrundlage</u> § A Abs. 2 BauGB. § 13a BauGB</p> <p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Zur Satzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei den Rechtsgrundlagen muss auch der § 74 Abs. 7 LBO genannt werden. - Letzte Änderung GemO ist durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBL S. 55) <p>Zum zeichnerischen Teil: Die GH ist schlecht lesbar: 9,3?</p> <p>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: Zu 2.2.: Die Festsetzung ist hinsichtlich der Höhe bei Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschossen nicht ganz eindeutig. Gilt die max. Gebäudehöhe bis zur OK Staffelgeschoss oder darf die Gebäudehöhe durch die Staffelgeschosse noch überschritten werden? Falls ja ist das Maß anzugeben, falls nein, ist dies im Text zu verdeutlichen.</p> <p>Zu 4.: Die Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen überschneiden sich auf Flst.Nr. 3062 mit den Baufenstern. Das ist nicht eindeutig und klar in der Darstellung. Da die Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowieso innerhalb der Baufenster zulässig wären, sollen hier nur die Flächen, die außerhalb der Baufenster liegen zeichnerisch dargestellt werden. Ergänzend soll in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es ist § 74 LBO als Rechtsgrundlage genannt, damit gelten automatisch alle Absätze diese Paragraphen. Ein gesondertes Aufführen von § 74 Abs. 7 LBO wird nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Die Rechtsgrundlage wird entsprechend angepasst.</p> <p>Es ist eine Gebäudehöhe von max. 9,5 m festgesetzt. Der Text in der Nutzungsschablone wird etwas vergrößert.</p> <p>Gem. Ziff. 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen gilt die Gebäudehöhe als das Maß „ab der angegebenen Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss des Gebäudes“. Folglich darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch das Staffelgeschoss nicht überschritten werden. In die Festsetzung, sowie in die Begründung wird eine klarstellende Ergänzung aufgenommen. Der Anregung wird somit gefolgt.</p> <p>Gemäß Ziff. 4.0 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sind Garagen, Carports und Stellplätze NUR in den für sie vorgesehenen Flächen bzw. Stellplätze auch vor diesen Flächen zulässig. Dies hat zur Folge, dass Garagen, Carports und Stellplätze nicht innerhalb des gesamten Baubereiches zulässig sind. Diese Festsetzung soll aufgrund der kleinen Grundstückszuschnitte, sowie der relativ schmalen Stichstraße sicherstellen, dass die eingetragenen Bereiche verbindlich sind. Somit kann sich zum einen der Angrenzer auf den Garagenstandort einstellen, zum anderen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zurückweisung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung. Es wird eine klarstellende Ergänzung in die Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zurückweisung. Die Darstellung ist eindeutig, da Garagen, Carports und Stellplätze nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig sind.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
	<p>Zu den örtlichen Bauvorschriften: Zu 1.1 Es sollten auch andere Dachformen als nur Satteldächer zugelassen werden, da erfahrungsgemäß ca. 20 % der Bauherren auch Flach- oder Pultdach wünschen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Befreiung hierfür nicht erteilt werden würde.</p> <p>Das Straßenverkehrsamt, das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Naturschutz/-Immissionsschutz/- Abwasser/Altlasten/Bodenschutz/Gewässer-, das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung, das Amt für Straßen, haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p>	<p>kann die Funktionsweise der Erschließungsstraße gewährleistet werden. Der Anregung kann damit nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Anregung ist nicht nachvollziehbar. Satteldächer sind hier gar nicht zulässig. Auf diesen fünf Baugrundstücken im Planungsgebiet ist gerade städtebauliches Ziel zeitgemäße Baukörper mit einer modernen Architektursprache zu fördern. Und das in Abstimmung mit der Bauherrengemeinschaft. Gemäß Nutzungsschablone sind daher nur Flachdächer bis max. 7° Dachneigung, sowie Zeltdächer mit max. 25 ° Dachneigung zulässig. Zum Satzungsbeschluss sollen nun, der Einwendung aus der Öffentlichkeit (siehe Seite 6 dieser Synopse) folgend, neben Zeltdächern auch Walmdächer bis max. 25° Dachneigung zulässig sein.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Berücksichtigung. Der Bebauungsplan sieht bereits andere Dachformen vor.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Polizeipräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 12.11.2013</p> <p>Hinsichtlich der Offenlage zu dem Bebauungsplan „Am Schelmenbusch“ in Karlsbad-Langensteinbach, werden seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
05	<p>Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH mit Schreiben vom 12.11.2013</p> <p>nicht betroffen / Zustimmung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 29.11.2013</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Bei den Telekommunikationslinien im Planungsgebiet handelt es sich um den Anschluss des Musikschulpavillons und des benachbarten Schulgebäudes. Der Abriss des Pavillons ist bereits erfolgt. Daher erübrigt sich dessen Anschlussleitung, weshalb diese im Rahmen der Erschließungsarbeiten entfernt werden kann. Hinsichtlich der Anschlussleitung des Schulge-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.</p> <p>Die deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.</p> <p>Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist dann geplant, wenn im Gehwegbereich Auskofferungsarbeiten stattfinden und anderer Versorger auch Leitungen verlegen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass und Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Teilen Sie uns bitte die bauausführende Firma mit, damit wir direkt Vertragsverhandlungen einleiten können.</p>	<p>bäudes ist eine geringfügige Verlegung notwendig. Diese soll ebenfalls im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung.</p> <p>Sache der Ausführungsplanung.</p> <p>Sache der Ausführungsplanung.</p> <p>Sache der Ausführungsplanung.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Sache der Ausführungsplanung</p> <p>Sache der Ausführungsplanung</p> <p>Es erfolgt die rechtzeitige Information der Telekom im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung. Die Telekom wird im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig informiert.</p>
06	<p>EnBW Regional AG mit Schreiben vom 27.11.2013</p> <p>Stromversorgung</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
	<p>Wir gehen davon aus, dass unsere Anlagen im Bebauungsplanbereich durch die Baumaßnahmen verändert werden müssen. Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen oder Umbaumaßnahmen an unserem 20-kV-Freileitungsnetz im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wären wir dazu bereit; die Kosten würden zu Lasten des Veranlassers gehen.</p> <p>Aus dem beigefügten Plan (Maßstab 1:500) können Sie die Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen. Wir gehen davon aus, dass unsere Anlagen im Bebauungsplanbereich durch Baumaßnahmen nicht verändert werden müssen.</p> <p>Des Weiteren verweisen wie auf unsere Stellungnahme vom August 2013.</p> <p>Für weitere Fragen erreichen Sie unseren zuständigen Sachbearbeiter der Projektierung H Brückel unter der Rufnummer 07234/180-369.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der EnBW Regional AG, Netzgebiet Baden-Franken angefordert werden.</p> <p>Die Planauskunftsstelle der Regional AG Netzgebiet Baden-Franken ist wie folgt erreichbar: EnBW Regional AG Meisterhausstr. 80 74613 Öhringen Tel. (07941) 932-386 Fax. (07941) 932-366</p> <p>Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren.</p>	<p>Die Starkstromfreileitung soll im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der EnBW als Erdkabel ausgeführt werden und außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen. Die Kosten trägt der Veranlasser.</p> <p>Voraussichtlich wird die Verlegung des derzeit außerhalb des Straßengrundstücks verlaufenden Straßenbeleuchtungskabels notwendig. Hierzu findet im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung eine rechtzeitige Abstimmung mit der EnBW statt.</p> <p>Der Umgang mit den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung ist der Synopse zum Entwurf vom 30.10.2013 zu entnehmen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Sache der Ausführungsplanung</p> <p>Sache der Ausführungsplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Erdverkabelung außerhalb des Geltungsbereiches wird zugestimmt.</p> <p>Die Abstimmung mit der EnBW soll im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung stattfinden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
---------------	-----------------------------	-----------------------

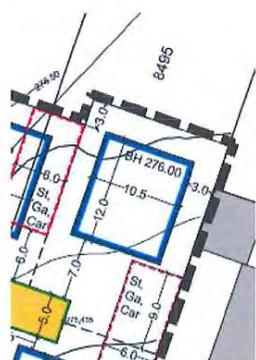
ÖFFENTLICHKEIT

01 Eigentümer Flst.-Nr. 8495
mit Schreiben vom 19.12.2013

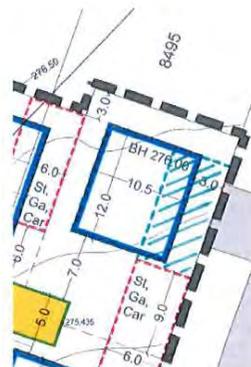
Bezug nehmend auf die Veröffentlichung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Am Schelmenbusch, 2. Änderung“ in Karlsbad-Langensteinbach im Karlsbader Mitteilungsblatt vom 14.11.2013 bitten wir Sie um Prüfung der nachfolgenden Punkte.

1. Das Grundstück in zweiter Reihe, rechts außen angrenzend an das Grundstück mit Flst.nr. 8495 betreffend:

Aktuell:



Vorschlag:



Im Zuge der Erweiterung der Möglichkeit der Garagen/Carport Situation würden wir um Prüfung der Ausdehnung der vorgesehenen Fläche in Richtung Norden bitten. Analog zu den Grundstücken in zweiter Reihe würden wir uns gerne die Möglichkeit offen halten, ggf. einen Carport/Garage direkt neben dem Haus zu platzieren. Bei der Planung würde selbstverständlich die Erreichbarkeit und Befahrbarkeit durch die Stichstraße bzw. das Grundstück sichergestellt, sodass durch die bereits geplanten Garagen/Carports keine Beeinträchtigungen entstehen würden.

Eine Beeinträchtigung der Anwohner des Nachbargebäudes in Richtung Osten ist unwahrscheinlich, da auf selber Höhe bereits eine Garage errichtet ist.

Die aktuell geplanten Flächen für Garage/Carport auf dem benannten Grundstück bleiben davon unberührt.

2. Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens über Bezugshöhe

Im Bebauungsplan wird die Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens auf maximal 0,3 m über der im Baufenster angegebenen Bezugshöhe begrenzt. Die Hauptgründe dafür sind insbesondere eine Vermeidung von unverhältnismäßigen Abgrabungen oder Auffüllungen in Richtung der Straße „Am Schelmenbusch“ sowie die Sicherstellung des natürlichen Geländever-

Dem Vorschlag kann aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt werden. Die Fläche im Osten des Gebäudes kann nicht direkt von der öffentlichen Straße aus angedient werden. Um den Garagenstandort zu erreichen müsste auf der Südseite des Grundstücks eine ausreichend breite private Zufahrt mit hohem Versiegelungsgrad hergestellt werden. Die Zufahrt würde sich auf der Balkon- und Gartenseite des benachbarten Gebäudes befinden. Für das Parken von Fahrzeugen neben dem Haus kann ohne weiteres die Fläche westlich des Gebäudes zusätzlich angeboten werden. Diese ist direkt von der Stichstraße aus anfahrbar. Es könnte somit die gesamte Südostseite der Gartennutzung vorbehalten bleiben.

Nach zwischenzeitlich erfolgter, telefonischer Abstimmung mit dem planenden Architekten soll der vorgetragene Standort für die Garage nicht weiter verfolgt werden. Es kann bei der bisherigen Darstellung verbleiben.

Die Höhe der Straße ist im Bereich dieses Grundstück mit 275,43 ü.NN. angegeben. Die Bezugshöhe zur Bemessung der Gebäudehöhe liegt bei 276,00 ü. NN (+ 0,5 m über Straße). Unter Berücksichtigung der Festsetzung, dass das Erdge-

Zurückweisung. Es soll eine zusätzliche Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze im Westen des Gebäudes angeordnet werden.

Zurückweisung. Unter Berücksichtigung der Ausführungen soll es bei den festgesetzten Bezugshöhen und der Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens verblei-

Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
<p>laufs.</p> <p>Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens (Fertigfußboden – FFB) darf maximal 0,3 m über der im Baufenster angegebenen Bezugshöhe (BH) liegen. Diese Festsetzung ist notwendig, um das Einfügen der neuen Gebäude in den natürlichen Geländeverlauf sicherzustellen und, um insbesondere in Richtung der Straße „Am Schelmenbusch“ unverhältnismäßige Abgrabungen oder Auffüllungen vermeiden zu können.</p> <p>In Bezug auf das bei Punkt 1 genannte Grundstück ist das Risiko von unverhältnismäßigen Abgrabungen oder Auffüllungen in Richtung der Straße „Am Schelmenbusch“ nicht gegeben, da in zweiter Reihe und daher nicht direkt im Straßen-Sichtfeld gebaut wird.</p> <p>Die Sicherstellung des natürlichen Geländeverlaufs ist aus unserer Sicht durch die vielfältigen architektonischen Möglichkeiten nur bedingt beeinflussbar und wird durch die Eingrenzung der Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens nicht zwingend gegeben sein.</p> <p>Beispielhaft möchten wir ausführen, dass bei vollständiger Ausnutzung der Gesamthöhe von 9,50 m demgegenüber ein Baukörper auf einem Nachbargrundstück mit einer Gesamthöhe von z. B. 6,50 m weitreichendere Einschnitte in den natürlichen Geländeverlauf haben würde, als die Nichtfestsetzung der Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens. Im Gegenteil zu einer Festsetzung/Begrenzung der Höhenlage, könnte bei einer Nichtfestsetzung der Höhenlage die Möglichkeit wahrgenommen werden, durch eine höhere Lage des Erdgeschoss-Fußbodens diese Differenz etwas auszugleichen, um eben den gewünschten, möglichst natürlichen Geländeverlauf zu gewährleisten.</p> <p>Unter den Gesichtspunkten der Bebauung in zweiter Reihe und der Auswirkungen auf den Geländeverlauf bei unterschiedlichen Gesamthöhen der Baukörper möchten wir Sie bitten, diese Einschränkung nochmals zu überprüfen und nach Möglichkeit gänzlich zu streichen bzw. mindestens die im ersten Bebauungsplan „Am Schelmenbusch“ unter § 9 festgesetzte Sockelhöhe von 0,8 m als maximale Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zuzulassen.</p> <p><u>3. Dachformen</u></p> <p>Im Bebauungsplan werden die möglichen Dachformen mehrfach erwähnt, jedoch nicht einheitlich festgesetzt. Zudem fehlt die bereits im Vorfeld besprochene Dachform „Walmdach“, welche sich per Definition vom Zeltdach durch einen zusätzlichen, kleinen First unterscheidet.</p> <p>Auszugsweise aus dem Bebauungsplan:</p>	<p>schoß maximal 0,3 m über der festgesetzten Bezugshöhe angeordnet werden kann, ergibt sich eine Sockelhöhe von 0,8 m (0,5 über Straße + 0,3 m für Erdgeschoss-Fußboden).</p> <p>Nach zwischenzeitlich erfolgter, telefonischer Abstimmung mit den planenden Architekten reicht die festgesetzte Höhenlage aus.</p> <p>Unverhältnismäßig hohe Abgrabungen und Aufschüttungen sollen aus städtebaulicher Sicht natürlich auch nicht zur neuen Stichstraße hin in Erscheinung treten.</p> <p>Es wird nicht der natürliche Geländeverlauf sichergestellt, sondern der Höhenverhältnis der neuen Gebäude zur neuen Straße und damit die hierfür erforderliche zu überwindende Höhe zum Erdgeschoss. Dies kann mit den vorliegenden Festsetzungen sichergestellt werden.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe sagt nichts über den Geländeverlauf des natürlichen Geländes aus. Die Höhenlage des in Rede stehenden Gebäudes ist so geplant, dass das Gebäude annähernd niveaugleich zum rückwärtigen Grundstücksbereich liegt. Insofern ist es möglich, hier den natürlichen Geländeverlauf genau aufzunehmen.</p> <p>Die Festsetzungen wurden noch mal geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Höhenlagen der Gebäude im Verhältnis zur Straße und zueinander stimmig sind. Die gestalterischen Ansprüche gelten dabei auch für die zweite Reihe, das wird in der Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Das Walmdach kann aus städtebaulicher Sicht zugelassen werden.</p> <p>Zum Satzungsbeschluss werden Festsetzungen und Begründung aufeinander abgestimmt.</p>	<p>ben.</p> <p>Berücksichtigung. Als weitere Dachform soll neben Flachdach und Zeltdach das Walmdach aufgenommen werden.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
	<p>5.2 Konzept</p> <p>Als Dachformen sind Zeltdächer und Flachdächer möglich.</p> <p>6.1 Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9,5 m ermöglicht entweder ein zweigeschossiges Gebäude mit Pultdach / Flachdach und einem Staffelgeschoss oder auch ein klassisches zweigeschossiges Gebäude mit flachem Satteldach. Diese Flexibilität wird aus städtebaulicher Sicht zwischen den vorhandenen Flachdachgebäuden der Schule und den Satteldachgebäuden der östlich angrenzenden Wohnbebauung für möglich gehalten.</p> <p>6.2 Änderungen in den örtlichen Bauvorschriften</p> <p>Dächer und Dachaufbauten</p> <p>Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind per Planeintrag festgesetzt. Demnach sind Zeltdächer mit max. 25° und Flachdächer mit max. 7° Dachneigung zulässig. Im Zusammenhang mit der ma-</p> <p>Wie in den Vorgesprächen bereits vereinbart, möchten wir die Möglichkeit eines sog. Walmdachs ebenso in Betracht ziehen und bitten darum, dies im Bebauungsplan entsprechend mit aufzunehmen. Gemäß genauer Definition besteht ein Unterschied zwischen Zelt- und Walmdach.</p> <p>Vielen Dank im Voraus für die Prüfung der erwähnten Themen. Sollten Sie noch Fragen haben stehe ich gerne zur Klärung telefonisch oder persönlich zur Verfügung. Wir hoffen, dass Sie den Änderungswünschen entsprechen können und verbleiben mit freundlichen Grüßen</p>		
02	<p>Künftiger Eigentümer mit e-mail vom 22.04.2014 zur erneuten Beteiligung der Betroffenen</p> <p>vielen Dank für die Zusendung des überarbeiteten Bebauungsplans. Schön, dass es so gut vorangeht. Ich bin auch sehr erleichtert über die gefundene Lösung zur Mittelspannungsleitung. Auch dafür herzlichen Dank.</p> <p>Ein paar Rückfragen habe ich zum überarbeiteten Bebauungsplan:</p> <p>Die neue Vorschrift zur Geländemodellierung stellt speziell uns (Familie Schröter, hinten links) vor neue Herausforderungen. Wie Sie wissen, steigt das Gelände im hinteren Bereich bis zur NW-Ecke „unseres“ Grundstücks um ca. 2m relativ steil an. Ein Teil des Anstiegs wird vermutlich bereits im Bereich der Hauswand liegen. Um die Kosten für Feuchteschutz und Erdarbeiten im Rahmen zu halten, aber auch, um dem EG zur Nordseite nicht allzu starken Wohnkellercharakter zu verleihen, sind wir bisher davon ausgegangen, dass wir das Gelände nordseitig an die EG-Höhe angleichen, während südseitig folglich ein Teil des Kellers über</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die gestalterische Vorgabe, dass Kellergeschosse nicht zusätzlich zur Wandabwicklung sichtbar sein sollen, war bereits bei Abstimmungsterminen verdeutlicht worden. Die Berücksichtigung der besonderen Situation des Grundstücks erfolgte bereits bei der Fixierung der zulässigen Höhe des Gebäudes über das geplante Straßenniveau. Die</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es soll unter Berücksichtigung der Ausführungen der Verwaltung bei den örtlichen Bauvorschriften zur Geländemodellierung verbleiben. Es wird der Begriff Lichthöfe ergänzt.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat
	<p>dem Boden läge. Natürlich unter Einhaltung der bekannten Vorgaben zu Bezugshöhe und Gebäudehöhe. In diesem Punkt wären wir äußerst dankbar, wenn die Regelung die spezielle Topologie unseres Grundstücks, die so ja einzigartig auf dem Gelände ist, ein wenig mehr berücksichtigen könnte.</p> <p>Eine Frage habe ich noch zur Überdachung der EG-Terrasse nach Westen. Es steht so nicht explizit im Bebauungsplan, aber man könnte folgern, dass die Überdachung dieser Terrasse nur bis maximal 3m zur Grenze erlaubt ist. Stimmt das oder dürfen wir mit der Überdachung auch auf ca. 2,5m an die W-Grenze rücken?</p> <p>Noch eine Frage zu den Nebengebäuden (in unserem Fall ein Fahrrad-/Geräteschuppen an der Nordseite): Auch wenn diese Gebäude überall erlaubt sind, bestehen vermutlich Einschränkungen bei Errichtung direkt an der Grenze, oder? Konkret: Wenn unser Carport 13m Außenkante an der Grundstücksgrenze hat, sind dann nur noch 2m Schuppen an der Nord-Grenze erlaubt?</p> <p>Auch wenn die Chancen vermutlich gering sind, möchte ich die Frage stellen: Besteht die Möglichkeit, den zur Wiederverfüllung und Geländemodellierung geeigneten Erdaushub außerhalb des Geländes zwischenzulagern? Zwischen den Grundstücken selbst reicht der Platz vermutlich nur für den Oberboden aus. In unserem Fall (Fertighaus) wäre der Zeitrahmen sehr begrenzt, ca. August bis Oktober.</p>	<p>Bezugshöhe liegt ca. 1,0 m über Straßenniveau.</p> <p>Es wird für städtebaulich wichtig gehalten, dass die Gebäude, die mit Staffelgeschoss eine sichtbare Gebäudehöhe von 9,5 m haben nicht zusätzlich durch ein freigelegtes Kellergeschoss noch höher werden und wirken. Deshalb soll das Gelände auch auf der Südseite auf das EG-Niveau angeglichen werden. Unabhängig davon ist es zulässig, die Kellerräume durch Lichtschächte zu belichten. Zur Klarstellung wird der Begriff Lichthöfe ergänzt. Deshalb wurde diese örtliche Bauvorschrift zum Satzungsbeschluss ergänzt. Von dieser Festsetzung sind alle Grundstücke gleichermaßen betroffen.</p> <p>Gemäß Ziffer 3.1 der Festsetzungen darf die Baugrenze von untergeordneten Bauteilen (z.B. Terrassenüberdachungen) überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 1,5 m hervortreten. Unter Berücksichtigung der Lage der Baugrenze wäre damit ein Heranrücken der Terrassenüberdachung bis an den Grenzabstand (2,5 m) möglich.</p> <p>Die Einschränkungen sind durch die Landesbauordnung vorgegeben. Diese lässt eine Grenzbebauung von maximal 9,0 m entlang einer Grundstücksgrenze zu, in der Summe darf die Grenzbebauung nicht mehr als 15,0 m betragen. Alternativ besteht die Möglichkeit, Nebenanlagen unter Einhaltung des Grenzabstands anzuordnen.</p> <p>Das Thema Geländeauffüllung soll außerhalb des Bebauungsplanverfahrens mit der Liegenschaftsverwaltung geklärt werden.</p>	<p></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>