

SATZUNG

über die 1. Änderung

- a) des Bebauungsplans „Oberer Sonnenberg“
- b) der örtlichen Bauvorschriften „Oberer Sonnenberg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 09.05.2012 aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der derzeit aktuellen Fassung und
- § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, ber. 416) in Kraft getreten am 1. März 2010 in Verbindung mit
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Oberer Sonnenberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 12.04.2012 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand 12.04.2012)

Beigefügt ist eine Begründung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 09.05.2012

(Knodel)
Bürgermeister

Bebauungsplan „Oberer Sonnenberg“, 1.Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Ortsteil Mutschelbach

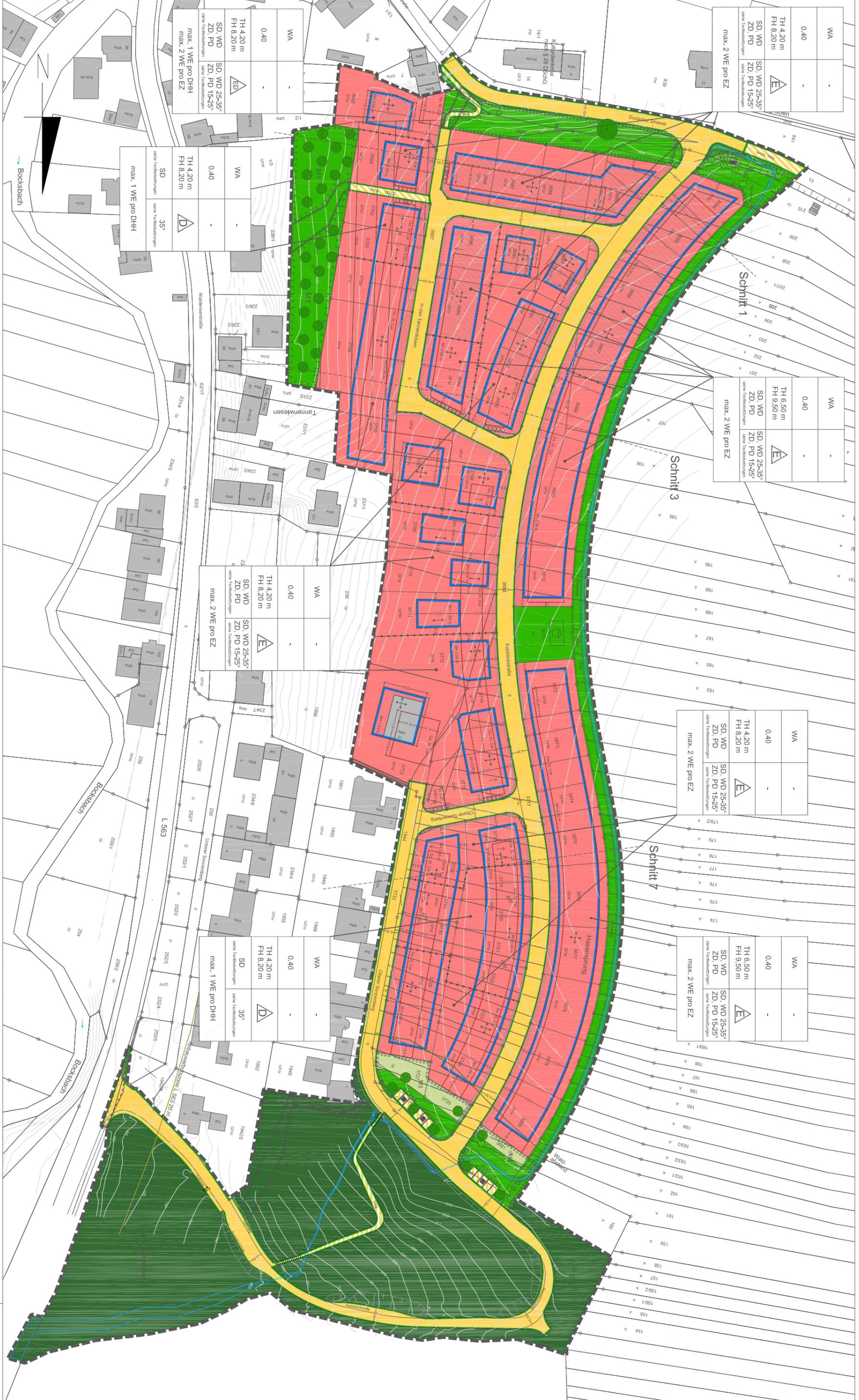


SATZUNG IN DER FASSUNG VOM 12.04.2012

bestehend aus

Planzeichnung
Begründung

Hinweis: die Textfestsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Oberer Sonnenberg“ in Kraft seit dem 23.09.2010 gelten mit neuem Datum unverändert weiter.



WA	-	SD, WD 25-35° ZD, PD 15-25° siehe Teilzeichnungen	max. 2 WE pro EZ
0,40	-	TH 4,20 m FH 8,20 m	

WA	-	SD, WD 25-35° ZD, PD 15-25° siehe Teilzeichnungen	max. 2 WE pro EZ
0,40	-	TH 6,50 m FH 9,50 m	

WA	-	SD, WD 25-35° ZD, PD 15-25° siehe Teilzeichnungen	max. 2 WE pro EZ
0,40	-	TH 4,20 m FH 8,20 m	

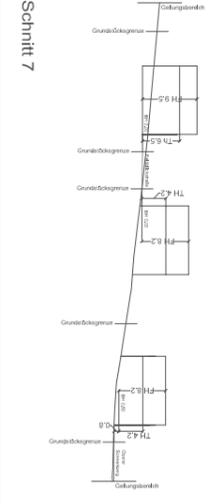
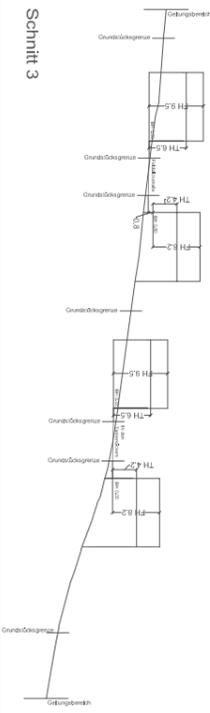
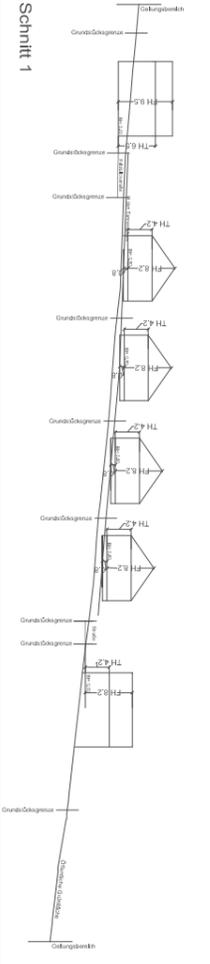
WA	-	SD, WD 25-35° ZD, PD 15-25° siehe Teilzeichnungen	max. 2 WE pro EZ
0,40	-	TH 6,50 m FH 9,50 m	

WA	-	SD, WD 25-35° ZD, PD 15-25° siehe Teilzeichnungen	max. 1 WE pro DHH
0,40	-	TH 4,20 m FH 8,20 m	

WA	-	SD, WD 25-35° ZD, PD 15-25° siehe Teilzeichnungen	max. 1 WE pro DHH
0,40	-	TH 4,20 m FH 8,20 m	

WA	-	SD, WD 25-35° ZD, PD 15-25° siehe Teilzeichnungen	max. 2 WE pro EZ
0,40	-	TH 4,20 m FH 8,20 m	

WA	-	SD, WD 25-35° ZD, PD 15-25° siehe Teilzeichnungen	max. 1 WE pro DHH
0,40	-	TH 4,20 m FH 8,20 m	



Flächennutzungsbedingungen

Beispiel	Zahl der
Grundflächen	Vollgeschosse
zähl	Geschos-
Tranchée	stärken
Bauweise	
Dachform	Dachneigung
Anzahl der Wohnungen	

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
----	------------------------	-----------

Maß der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl GRZ
TH 6,50	Traufhöhe als Höchstmaß Angaben in Meter bezogen auf Bezugshöhe
FH 9,50	Firshöhe als Höchstmaß Angaben in Meter bezogen auf Bezugshöhe
BH	Bezugshöhe, Angaben in Meter bezogen auf Straßenhöhe in Fahrbahnmitte (Achse)
→	Straße, auf die Bezug zu nehmen ist (bei Eckgrundstücken)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Grundstücksgrenze, an die anzubauen ist

Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11, und Abs.6 BauGB

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Weg	Fußweg
landw. Weg	landwirtschaftlicher Weg
	Öffentliche Parkfläche

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

Grünflächen

§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche
	Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

	Umgrenzung der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
--	--

Flächen für Landwirtschaft und Wald

§5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB

	Fläche für Wald
--	-----------------

Planungen, Nutzungsregelungen, 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

Zeichenerklärung - gem. Bauordnungsrecht

FD	Flachdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
PD	Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
SD	Satteldach	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
WD	Walmdach	§ 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
35°	Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 08.02.2012
2. Ortsübliche Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt am 23.02.2012
3. frühzeitige Bürgerbeteiligung	gemäß § 3 (1) BauGB entfällt
4. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (1) BauGB entfällt
5. Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB durch GR 08.02.2012
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung Auslegung	gemäß § 3(2) BauGB im Mitteilungsblatt am 23.02.2012 vom 02.03.2012 bis 02.04.2012
7. Beteiligung der Behörden	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 17.02.2012
8. Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB durch
9. Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 (3) BauGB
10. In Kraft getreten	am

Ausgefertigt:	Zur Beurkundung:
Karlsbad, den	Karlsbad, den
Bürgermeister Knodel	Bürgermeisteramt

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

Planungen, Nutzungsregelungen, 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

-  Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Anpflanzung Bäumen
-  Erhaltung von Bäumen
-  Anpflanzung von Hecken
- M1** Maßnahmenflächen siehe Textfestsetzungen

Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
§9 Abs.1 Nr.4 und22 BauGB
- St** Stellplätze
- Ga** Garagen
- Car** Carports
-  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§9 Abs.7 BauGB
-  Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§9 Abs.1 und Abs. 6 BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauGB
-  Geplante Grundstücksgrenze
-  Gebäude Bestand

Kennzeichnung

-  Waldabstand 30 m
nach Landesbauordnung Baden-Württemberg § 4 Abs. 3
-  Lärmpegelbereiche siehe Textfestsetzungen
-  Anbauverbotszone L 563 20 m
-  Mauer Bestand siehe Textfestsetzungen
-  Bäume Bestand
-  Schnittlinie Geländeschnitte

Im Planungsgebiet befindet sich ein bombardierter Bereich nach Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Stuttgart.
Weitere Maßnahmen wie flächenhafte Vorortüberprüfungen sind vor Baubeginn erforderlich.
Siehe dazu Hinweise zu den Festsetzungen, Ziffer 12.



Gemeinde Karlsbad

Bebauungsplan

"Oberer Sonnenberg", 1. Änderung vereinfachtes Verfahren nach § 13 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: KH/CB	Geändert:	Datum: 12.04.2012
	Blattgröße: 71 x 135 cm	Maßstab: Verkleinerung - ohne Maßstab

Zeichnung:

Satzung

Plannummer:
S 01
CAD-Dateiname:
120412.dwg

Fassung zur Satzung vom

12.04.2012

Der Bebauungsplan „Oberer Sonnenberg“, in Kraft seit 23.09.2010 wird geändert. Die Änderungen betreffen lediglich die Planzeichnung. Es werden die Nutzungsschablonen in Teilbereichen des Planungsgebiets angepasst. Die Textfestsetzungen und örtliche Bauvorschriften sowie die übrigen Festsetzungen der Planzeichnung gelten unverändert weiter.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in der derzeit aktuellen Fassung.*
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung*
- *§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357, ber. 416), in Kraft getreten am 1. März 2010, in der derzeit aktuellen Fassung*
- *Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S.793) m.W.v. 01.01.2011, in der derzeit aktuellen Fassung.*
- *Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.) in der derzeit aktuellen Fassung.*

ÄNDERUNG DER FIRSHÖHE

Die Nutzungsschablonen der Planzeichnung werden in den gekennzeichneten Bereichen nur in Bezug auf die Firshöhen geändert.

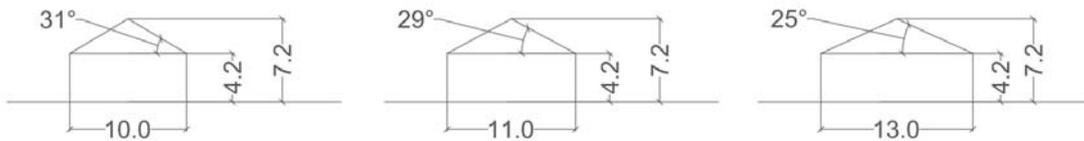


Kennzeichnung der Änderungsbereiche (gelb)

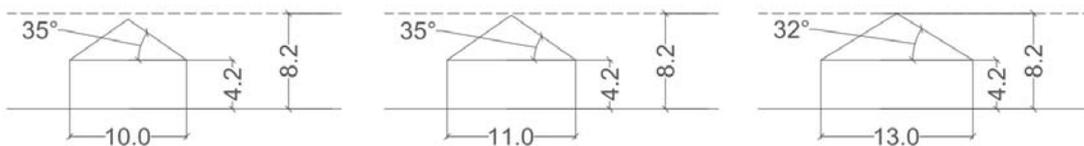
Folgende Grundstücke sind von der Änderung betroffen:
 3685-3688, 3698, 3699,
 3702-3716, 3718-3724,
 3728-3732

Übersichtsplan, unmaßstäblich

Begründung der Änderung: Die Höhenfestsetzungen sind zu überarbeiten. Bei der bisher festgesetzten Firsthöhe von 7,20 m und der festgesetzten Traufhöhe von 4,20 m wäre es nicht möglich die zulässige Dachneigung von 35° bei einer entsprechenden Haustiefe auszuschöpfen. Dies ist aber insbesondere für die zwingenden Vorgaben für Doppelhäuser (TH 4,20 m, DN 35°) notwendig. Aus diesem Grund soll die Firsthöhe für die gekennzeichneten Bereiche mit 8,20 m anstelle von 7,20 m festgesetzt werden. Diese Höhe entspricht auch den Festsetzungen in anderen Baugebieten der Gemeinde Karlsbad. Die nachfolgenden Beispiele zeigen die Spannweite an Gebäudeformen bei bisheriger und neuer Firsthöhe:



Firsthöhe (FH) alt: 7,20 m; mögliche Gebäudebreite und Dachneigung (schematische Darstellung)



Firsthöhe (FH) neu: 8,20 m; mögliche Gebäudebreite und Dachneigung (schematische Darstellung)

Die Nutzungsschablonen der Planzeichnung werden für die gekennzeichneten Bereiche entsprechend angepasst.

ÄNDERUNG DER ZUORDNUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Die Grundstücke in den gekennzeichneten Bereiche werden einer anderen Nutzungsschablone zugeordnet.



Kennzeichnung der Änderungsbereiche (grün)

Folgende Grundstücke sind von der Änderung betroffen:
3689, 3690, 3691, 3692 und 3693,

Übersichtsplan, unmaßstäblich

Begründung der Änderung: Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurde in den gekennzeichneten Bereichen die Nutzungsschablone fälschlicherweise den hangseitigen Nutzungsschablonen zugeordnet. Dies ist zu korrigieren, es soll hier analog zu den anderen talseitig gelegenen Grundstücken die Nutzungsschablone für die talseitig gelegenen Grundstücke gelten. Im dazugehörigen Systemschnitt 3 waren die Höhenangaben bereits gemäß den talseitigen Nutzungsschablonen richtig dargestellt.

Demnach gelten für die genannten Grundstücke die Traufhöhe von 4,20 m anstelle von 6,5 m und die Firsthöhe von 8,2 m anstelle von 9,5 m. Die Bezugshöhe wird einheitlich mit 0,8 m festgesetzt.

AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Durch die Anhebung der Firsthöhe ergeben sich größere Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere für Doppelhäuser (Bautiefen). Durch die Beibehaltung der Baubereiche und der Traufhöhen sind Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke nicht zu erwarten.

Unabhängig von der Planänderung wurden im Baugebiet erste Einzelhäuser realisiert und Bauanträge eingereicht, die die bisher zulässige Firsthöhe eingehalten haben. Nach Durchsicht dieser Bauunterlagen gibt es wegen der hier angetroffenen Grundstücks- und Gebäudeschnitte oder der beabsichtigten Dachformen (zum Teil wurde die zulässige Höhe unterschritten) keinen Hinweis darauf, dass die nun vorgenommene Änderung der Festsetzung zu anderen Ergebnissen geführt hätte. Befreiungen von der Firsthöhe wurden nicht erfragt oder beantragt.

Im Bereich der Grundstücke, die nun einer anderen Nutzungsschablone zugeordnet sind, wurden bisher noch keine Bauanträge eingereicht. Die Grundstücke befinden sich teilweise noch auf dem Markt. Bisher bekannte Bauüberlegungen würden sich in die jetzige Nutzungsschablone einfügen.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Änderung beinhaltet lediglich eine Veränderung der Höhenvorgaben. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Alle anderen Festsetzungen und öffentlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Oberer Sonnenberg“, in Kraft seit dem 23.09.2010 gelten dann mit neuem Datum unverändert weiter.

Karlsbad, den

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser