

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Albtalstraße" in Karlsbad-Spielberg

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351) hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 25. August 1976 gemäß § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.07.1955 (Ges.Bl. S. 129) den Bebauungsplan "Albtalstraße" mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung M 1 : 500
Zeichenerklärung
Schriftliche Festsetzungen

Zur Erläuterung sind beigegeben:

Verfahrensblatt
Begründung

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)
Karlsruhe, den 16. NOV. 1976
Landratsamt Karlsruhe - Abt.
im Auftrag



gg Kramer

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 25. August 1976



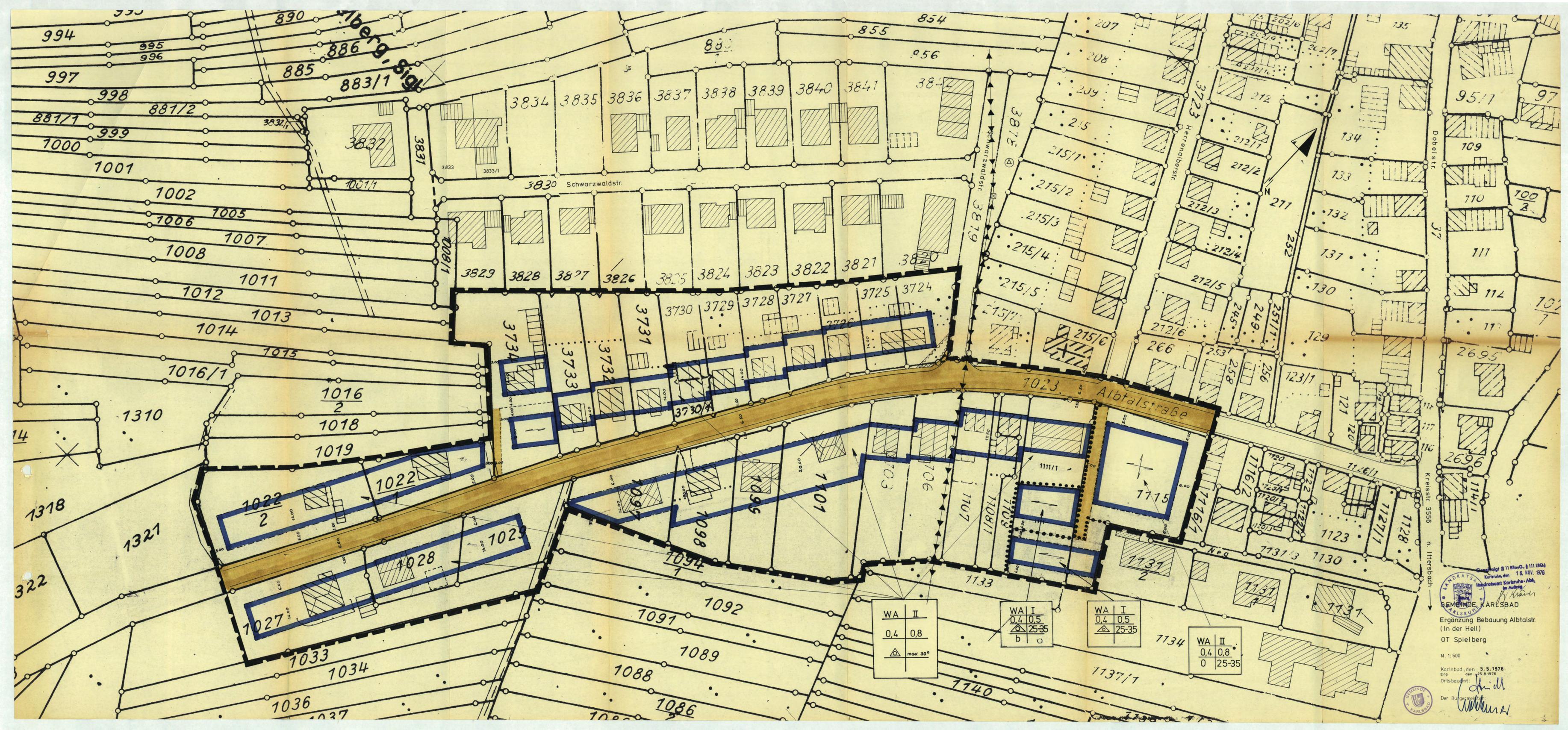
Hoffmann

Hoffmann, Bürgermeister

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Albtalstraße"
in Karlsbad-Spielberg

- 1.) Beschluß des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BBauG) am 9. Juli 1975.
- 2.) Beschluß des Gemeinderates über die Billigung und über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes (§ 2 Abs. 6 BBauG) am 5. Mai 1976.
- 3.) Ortsübliche Bekanntmachung über Art und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes (§ 2 Abs. 6 Satz 2 BBauG) am 7. Mai 1976.
- 4.) Öffentliche Auslegung vom 17. Mai bis einschließlich 18. Juni 1976 (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BBauG).
- 5.) Beschlussfassung über die gegen den Bebauungsplan-Entwurf vorgelegten Bedenken und Anregungen (§ 2 Abs. 6 BBauG) am 25.08.1976
- 6.) Beschluß des Gemeinderates über den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BBauG) am 25.08.1976
- 7.) Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Verwaltungsbehörde (§ 11 BBauG) am 16. 11. 1976
- 8.) Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes (§ 12 BBauG) am 3. 12. 1976
- 9.) Öffentliche Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes vom 3. 12. 1976 bis einschließlich 17. 12. 1976 (§ 12 BBauG)
- 10.) Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 12 BBauG) am 3. 12. 1976

Karlsbad,



WA	I	II
0,4	0,5	0,8
△	△	△
max 30°		

WA	I	II
0,4	0,5	0,8
△	△	△
max 30°		

WA	I	II
0,4	0,5	0,8
△	△	△
max 30°		

WA	I	II
0,4	0,5	0,8
△	△	△
max 30°		



Kart. Nr. 11 880 v. G. 8 111 1894
 Karlsruhe, den 16. NOV. 1978
 Stadtratssamt Karlsruhe-Abt.
 im Auftrag
 GEMEINDE KARLSBAD
 Ergänzung Bebauung Albtalstr.
 (In der Hell)
 OT Spielberg
 M. 1:500
 Karlsruhe, den 5. 5. 1976.
 Ers. den 25. 5. 1976
 Ortsbauamt
 Der Bürgermeister
Heinrich Müller

GEMEINDE KARLSBAD
 Ortsteil Spielberg
 Zeichenerklärung
 Baugebiet

Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

WA

Art der baulichen Nutzung
 § 9 (1) Nr. 1a BBauG, BauNVO

Allgemeines Wohngebiet
 § 4 BauNVO

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 § 18 BauNVO, § 2 LBO

z.B. 0 4

Grundflächenzahl
 § 19 BauNVO

z.B. 0 8

Geschoßflächenzahl
 § 20 BauNVO

0

Offene Bauweise
 § 22 Abs. 2 BauNVO



Offene Bauweise nur Einzel.-u. Doppel-
 häuser zulässig
 § 22 Abs. 2 BauNVO

b

Besondere Bauweise
 § 22 Abs. 4 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 des Bebauungsplanes
 § 9 Abs. 5 BBauG



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 § 16 Abs. 4 BauNVO



Baugrenze



Von der Bebauung freizuhaltendes Grund-
 stück Sichtfläche
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG



Firstrichtungen



Führung oberirdischer Versorgungs-
 leitung §

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG
 20 kV Freileitung



Umformerstation
 Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)



Karlsruhe, den 16. NOV. 1976
 Landratsamt Karlsruhe-Abt.
 (im Auftr.)

H. Kramer

S c h r i f t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

zum

Bebauungsplan "Albtalstrasse" in Karlsbad-Spielberg - in Ergänzung der Planzeichnung -

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

(2) Ausnahmen nach § 4 Abs. Nr. 3 Nr. 1 werden allgemein zugelassen.

§ 2 Bauweise § 9 Abs. 1 Ziff 1 b BBauG und § 22 Abs. 4 BauNVO

(1) Für den bei der Bauweise mit b) gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplangebietes wird als besondere Bauweise "halboffene Bauweise" wie folgt festgesetzt:

Das Gebäude kann an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Flurstück Nr. 1111/1 errichtet werden.

Von allen übrigen Grenzen ist der Grenzabstand nach der Landesbauordnung einzuhalten.

Wird das Gebäude nicht an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet, ist abweichend von der festgelegten Baugrenze auch von dieser Grundstücksgrenze der Grenzabstand nach der Landesbauordnung einzuhalten.

§ 3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG)

(1) Die Höhenlage der Wohngebäude erfolgt durch besondere Festsetzung durch die Gemeinde, ebenso die Höhenlage der Garagengebäude.



-2-
Genehmigt (§ 11 BBauG., § 111 LBO.)

Karlsruhe, den 16. NOV. 1978
Landratsamt Karlsruhe - Abt.
Im Auftrag

fg Kramer

§ 4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Sichtfläche an der Straßeneinmündung zulässig.

§ 5 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Sichtfläche an der Straßeneinmündung ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

§ 6 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

Bei der im Plan eingetragenen, der örtlichen Versorgung dienenden 20 KV-Freileitung ist gemäß den geltenden VDE-Bestimmungen zwischen den spannungsführenden Leiterseilen und den zu errichtenden Gebäuden bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Außerdem ist der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße mit 7,0 m und zum sonstigen Gelände mit 6,0 m einzuhalten.

§ 7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen etwa notwendige Aufschüttungen (Böschungen) oder Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Bauflächen zu dulden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 8 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 + 2 LBO)

- (1) Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden.
- (2) Es dürfen bei geneigten Dächern nur Dachdeckungsmaterialien mit dunklem Farbton verwendet werden.
- (3) Bei aneinander gebauten Gebäuden sind einheitliche Dachdeckungsmaterialien zu verwenden.
- (4) Garagen können mit einem Flachdach, geneigten Dach oder mit dem Dach des Hauptgebäudes überdeckt werden. § 7 Abs. 3 LBO bleibt davon unberührt.
- (5) Dachaufbauten sind unzulässig.

- (6) Die Außenwände sind zu verputzen oder in Sichtbeton, Holz oder Klinkermauerwerk auszuführen.
- (7) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und dürfen keine Fremd- bzw. Produktenwerbung enthalten.
- (8) Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Kniestockhöhe von max. 0,80 m, bei zweigeschossigen Gebäuden eine Kniestockhöhe von max. 0,30 m zulässig.

Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Wandunterkante Sparren.

§ 9 Unzulässigkeit von mehr als einer Antenne (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist die Errichtung von mehr als einer Antenne unzulässig.

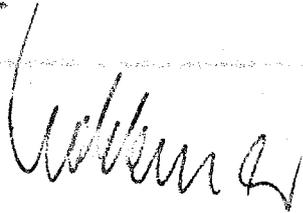
§ 10 Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind Niederspannungsfreileitungen mit Ausnahme der bestehenden Leitung unzulässig.

§ 11 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

- (1) Die Krone der Aufschüttungen und die Sohle der Abgrabungen sind bei mehr als 1,00 m über bzw. unter der vorhandenen Geländeoberfläche genehmigungspflichtig und auf den Bauvorlagen besonders darzustellen. Davon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den in § 7 der schriftlichen Festsetzungen bezeichneten Flächen.
- (2) Einfriedigungen der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt bis 1,00 m Höhe und an den sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu 1,50 m Höhe über dem fertigen Gelände zulässig.
- (3) Als Einfriedigungsarten sind Sockelmauern in Beton, Naturstein oder Ziegelmauerwerk bis max. 0,50 m Höhe, Holzzäune und Hecken, letztere auch mit Drahteinlagen, zulässig.
Die Einfriedigungsarten können miteinander verbunden werden.

Karlsbad, den 05. Mai 1976


.....
Hoffmann, Bürgermeister

B e g r ü n d u n g (§ 9 Abs. 6 BBauG)

zum Bebauungsplan "Albtalstraße" in Karlsbad-Spielberg

1.) Planaufstellung und Abgrenzung

In der Sitzung vom 9. Juli 1975 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad den Aufstellungsbeschluss gefasst und in der Sitzung vom 5. Mai 1976 den Planentwurf gebilligt.

Die Notwendigkeit der Planaufstellung ergab sich aus folgenden Gründen:

Die Albtalstraße ist insbesondere an ihrer Nordseite von einer einheitlichen Bebauung mit überwiegend 1 1/2 geschossigen Gebäuden (Dachneigung bis 47 Grad) geprägt. Eine nach § 34 BBauG zu beurteilende Bauvoranfrage zur Aufstockung eines Wohngebäudes auf 2 Vollgeschosse mit einer Dachneigung von 30 Grad unter Beibehaltung der bisherigen Firsthöhe hielt die Baurechtsbehörde nicht für genehmigungsfähig, da die einheitliche Bebauung der Albtalstraße bei Verwirklichung des Bauvorhabens empfindlich gestört würde.

Die Baurechtsbehörde hat deshalb der Gemeinde empfohlen, für die vorhandene Bebauung an der Albtalstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, der mindestens Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der Bebauung treffe, zumal die Festsetzungen des für diesen Bereich der Albtalstraße bestehenden, vom Landratsamt Karlsruhe am 20.03.1959 als rechtswirksam im Sinne des Bad.Ortsstraßengesetzes endgültig festgestellten Straßen- und Baufluchtenplanes "In der Hell" den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 9 BBauG nicht mehr gerecht werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird nunmehr auch für die vorhandene Bebauung eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat sich gleichzeitig die Notwendigkeit gezeigt, das gemeindeeigene Grundstück Flurstück Nr. 1115 des ehemaligen Dreschhallenplatzes zusammen mit dem Hinterliegergrundstück Flurstück Nr. 1111 mit zu verplanen, um die dort bestehende Saulücke sinnvoll zu schließen.

Die Abgrenzung des Gebietes berücksichtigt die vorhandene Bebauung und entspricht dem Bereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes "In der Hell".

2.) Verkehr und Versorgung

Der jetzige Ausbauzustand der Albtalstraße wird den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließungsstraße nicht gerecht. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde deshalb gleichzeitig eine Straßenplanung durchgeführt, die eine Fahrbahn von 6,50 m Breite mit beidseitigen Gehwegen von 1,50 m Breite vorsieht.

Für die Erschließung der Grundstücke im Bereich des ehemaligen Dreschhallenplatzes ist ein Stichweg von 5,00 m Breite vorgesehen.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt bislang in privateigene, wasserdichte Gruben. Zur ordnungsgemäßen Entsorgung der Grundstücke wird der Bau einer Kanalisationsleitung erforderlich. Da das Gelände nach Südwesten abfällt, ist am südwestlichen Ende der Albtalstraße ein Schachtbauwerk mit Hebeanlage geplant, welche die dort ankommende Abwässer über eine Förderdruckleitung in den bestehenden Kanal in der Herrenalberstraße befördert.

3.) Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" wird dem Charakter des Gebietes entsprochen. Durch die Festlegung der Geschoszahl bei der bestehenden Bebauung an der Nordseite der Albtalstraße und einer Dachneigung von 30 Grad wird erreicht, daß bei Aufstockung der Gebäude die Firsthöhe im wesentlichen beibehalten wird. Besondere Festsetzungen über Nebengebäude wurde nicht getroffen, um auch hier den Charakter des Gebietes zu erhalten.

Für die beiden Grundstücke südlich des Grundstücks Flurstück Nr.1111/1 ist in Anlehnung an die außerhalb des Gebietes liegenden bebauten Grundstücke 1131/2, 1131/1 und 1131 1-geschossige Bauweise vorgeschrieben.

Mit der Festsetzung einer halboffenen Bauweise für eines der mit 1-geschossiger Bauweise geplanten Grundstücke wird eine sinnvolle Öffnung dieses Grundstücks und der Grundstücke im Bereich des Dreschhallenplatzes nach Süden erreicht.

Das Prinzip der im wesentlichen mit einer Bautiefe von 14 m belegten Grundstücke wird lediglich bei den besonders großen Grundstücken durchbrochen. Die übrigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere die der Dachform und der Firstrichtung, entsprechen der vorhandenen Bebauung.

4.) Überschlägig ermittelte Kosten

A) Albtalstraße

a) Kanalisation	ca.	DM 205.000,--
b) Straße und Gehweg	ca.	DM 215.000,--
c) Straßenbeleuchtung	ca.	<u>DM 25.000,--</u>
zusammen	ca.	DM 445.000,--

B) Stichweg (Erschließung Bereich ehemaliger Dreschhallenplatz)

a) Wasser		DM 7.000,--
b) Kanal		DM 12.000,--
c) Straße		DM 15.000,--
d) Beleuchtung		<u>DM 1.800,--</u>
zusammen		DM 35.800,--

A + B zusammen

DM 480.000,--

5.) Bodenordnerische Maßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke des ehemaligen Dreschhallenplatzes erfolgt durch ein freiwilliges Grenzregelungsverfahren zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern. Für die übrigen bereits bebauten Grundstücke an der Albtalstraße wird eine Bodenordnung nicht erforderlich.

Karlsbad, 05. Mai 1976



Hoffmann

Hoffmann, Bürgermeister