

## Bebauungsplan ALBTALSTRASSE 2. Änderung und Erweiterung



**BEBAUUNGSPLAN  
ALBTALSTRASSE  
2.ÄNDERUNG  
UND ERWEITERUNG  
IN KARLSBAD-SPIELBERG**

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN**  
M 1/1000  
Originalgröße DIN A3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Änderungsbereich

Erweiterungsbereich



Bebauungsplan  
"Albtalstraße/Schwarzwaldstraße"  
08.11.2001

graph. Datei: auszug vom 04.04.13  
(c) städt. Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg  
Der Punktstatus ist zu beachten

STAND: 10.05.2013

**Plankom**  
Kommunale Plankonzepte

DIPL. ING. GEORG HEER FREIER STADTPLANER  
IM BLUMERT 12 77933 LAHR TEL.07821 / 93600  
mail: plankom@heer-lahr.de www.plankom-lahr.de

**BEBAUUNGSPLAN  
ALBTALSTRASSE  
2.ÄNDERUNG  
UND ERWEITERUNG  
IN KARLSBAD-SPIELBERG  
ZEICHNERISCHER TEIL  
M1/1.000**

**NUTZUNGSSCHABLONE**

	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,3		Grundflächenzahl	Bauweise

**PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Allgemeines Wohngebiet
- Straßenverkehrsflächen
- Baugrenze
- offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- Flächen zum Anpflanzen von von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen
- Geplante Grundstücksgrenze

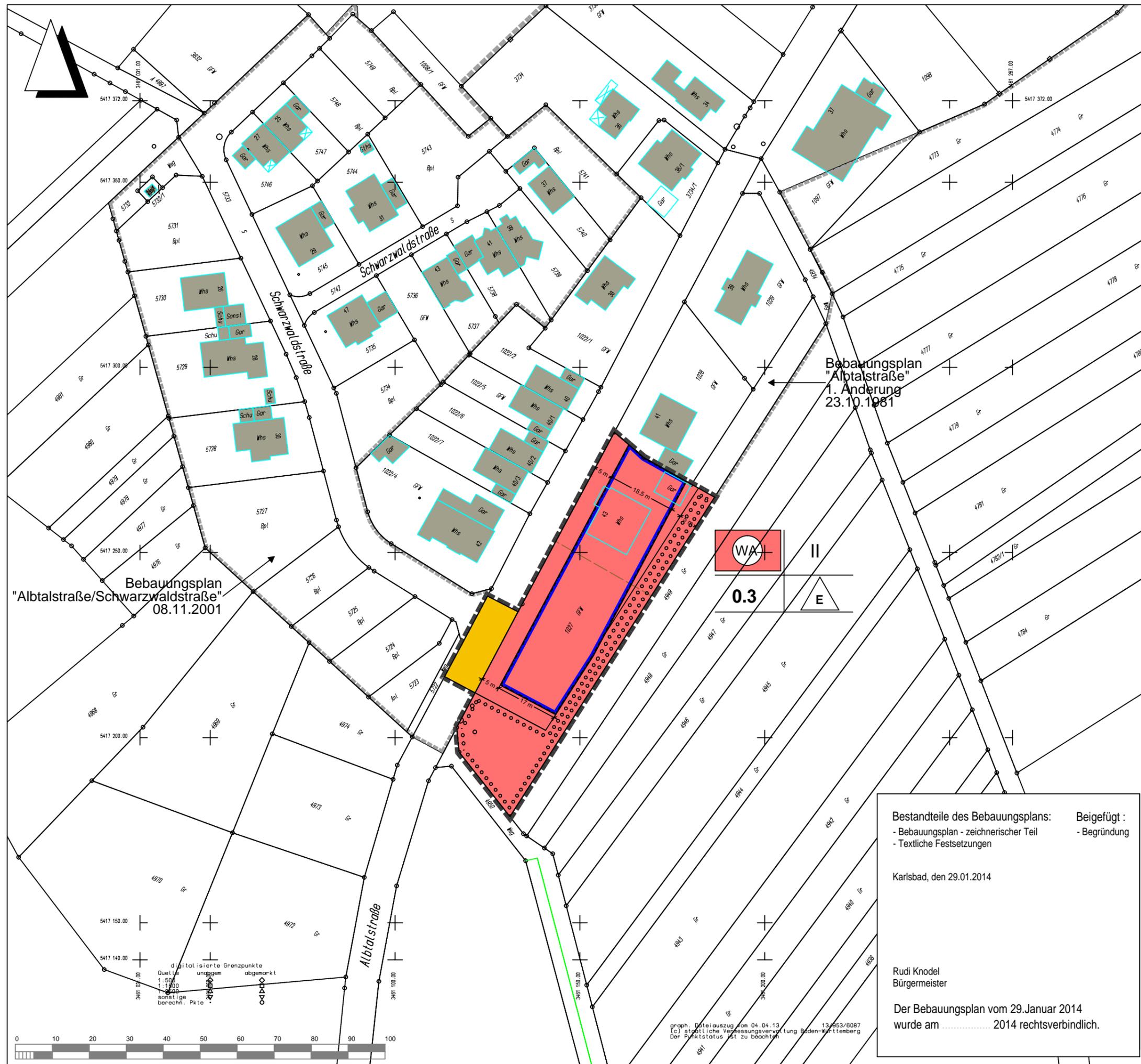
Bestandteile des Bebauungsplans:  
- Bebauungsplan - zeichnerischer Teil  
- Textliche Festsetzungen

Beigefügt:  
- Begründung

Karlsbad, den 29.01.2014

Rudi Knodel  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan vom 29.Januar 2014 wurde am ..... 2014 rechtsverbindlich.



"Albtalstraße/Schwarzwaldstraße"  
08.11.2001

Bebauungsplan  
"Albtalstraße"  
1. Änderung  
23.10.1981

digitalisierte Grenzpunkte  
Quelle: ungenau abgemerkt  
1:500  
1:1000  
1:2000  
sonstige berechn. Pkte

graph. Dateiauszug vom 04.04.13  
(c) städtische Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg  
Der Punktstatus ist zu beachten

## Bebauungsplan ALBTALSTRASSE

### 2. Änderung und Erweiterung

#### im Ortsteil Spielberg

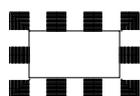
### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der letzten Änderung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der letzten Änderung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der letzten Änderung
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der letzten Änderung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der letzten Änderung
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg ( GemO-BW) in der Fassung der letzten Änderung

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### 0. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

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



- 1.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

0.3

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO als Höchstgrenze  
- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

II

- 2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO als Höchstmaß

- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



- 3.1 Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig  
gem. § 22 (1 und 2) BauNVO

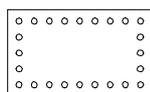


- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze  
gem. § 23 (1 und 3) BauNVO

- 3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen  
gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

In der gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe 3-zeilige Hecke mit eingesprengten Bäumen 2.Ordnung anzulegen. Unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Bestimmungen sind die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten so anzupflanzen, dass die landschaftliche Eingrünung des Ortes gewährt ist. Ein entsprechender Bepflanzungsplan ist mit dem Bauantrag zur Genehmigung vorzulegen.

#### Gebietsheimische Sträucher:



Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguine (giftig)
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare (giftig)
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

#### Gebietsheimische Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



- 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

## 5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

### 5.1 Fund von Kulturdenkmalen

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 76133 Karlsruhe, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref.26 vereinbart wird.

### 5.2 Bodenschutz/Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004
  - Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 AZ.25-8980.08M20 Land/3
- zu beachten.

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

### 5.3 Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Das Vorhaben liegt innerhalb der weiteren Zone des Heilquellenschutzgebietes „Thermalbrunnen I“ der Gemeinde Waldbronn. Der Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 10.11.2005 ist zu beachten.

- 5.4 Nach § 45 b (3) Wassergesetz (WG) i.V.m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.  
Die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Vor einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.  
Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken realisiert wird, ist als Planungshilfe für den Architekten das Merkblatt des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz „Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone“ zu beachten. Das o.g. Merkblatt liegt bei der Gemeinde vor.
- 5.5 Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, zu erfragen.

## 6. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

## **Bebauungsplan ALBTALSTRASSE 2. Änderung und Erweiterung im Ortsteil Spielberg**

### **A Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB, veröffentlicht am 23.05.2013	06.02.2013
Offenlegungsbeschluss, veröffentlicht am 29.05.2013	15.05.2013
Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	31.05. – 01.07.2013
Offenlegungsbeschluss erneute Offenlage veröffentlicht am 17.10.2013	09.10.2013
Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB	25.10. – 25.11.2013
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	29.01.2014
Öffentliche Bekanntmachung	...

### **B Begründung**

#### **1. ALLGEMEINES**

##### **1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets**

Das Plangebiet in Karlsbad-Spielberg umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 1027 und Flst. Nr. 4552/1. Der Geltungsbereich umgreift eine Fläche von ca. 0,3 ha; die genaue Abgrenzung ist den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen. Das Plangebiet östlich der Albtalstraße liegt am südlichen Ortsrand Spielbergs am Übergang zur freien Landschaft. Grundstück Flst. Nr. 1027 ist im nördlichen Teil bebaut, der südliche Bereich wird extensiv landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Teilbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albtalstraße, 1. Änderung“. Mit der 2. Änderung wird der Bebauungsplan nach Süden um ca. 0,117ha erweitert. Östlich wird eine Teilfläche von ca. 0,023ha des Bebauungsplans „Albtalstraße/Schwarzwaldstraße“ vom 08.11.2011 als Verkehrsfläche in den Bebauungsplan einbezogen.

##### **1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Karlsbad, zur Aktivierung innerörtlicher Baulandreserven im Ortsteil Spielberg eine Wohnbebauung auf dem unbebauten Grundstückteil zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan „Albtalstraße“, geändert mit der 1. Änderung vom 23.10.1981, wurde in den 1970er Jahren im Ortsteil Spielberg ein Wohngebiet entwickelt. Mit dem Bebauungsplan „Albtalstraße/Schwarzwaldstraße“ vom 08.11.2001 wurde das Wohngebiet in westlicher Richtung weiterentwickelt. Dabei wurden mit dem Ausbau der

Schwarzwaldstraße und der Anbindung an die Albtalstraße die unbebauten südlichen Grundstücksteile des Flurstücks Nr. 1027 verkehrlich erschlossen ohne diesen Bereich in die planungsrechtliche Baulandentwicklung einzubeziehen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, ein bestehendes Wohngebiet als Maßnahme der Innenentwicklung maßvoll um ein zusätzliches Wohnbaugrundstück nachzuverdichten.

Unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung und der Lage am Übergang zur freien Landschaft ist geplant, die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes als Einzelhaus in zeitgemäßer Architektursprache zu ermöglichen, das sich in Art und Maß in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Städtebauliches Leitbild ist es, am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft vorrangig eine aufgelockerte Baustruktur zu gewährleisten. Von einer weiteren Verdichtung wird abgesehen.

Die Nachverdichtung erfolgt innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 1.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe, 3. Aktualisierung vom Januar 2012 werden die Flächennutzungen nicht parzellenscharf ausgewiesen.

Im nördlichen Grundstücksteil des Flurstücks Nr. 1027 ist eine Wohnbaufläche, im südlichen Grundstücksteil ist eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit der geplanten Erweiterung werden die Wohnbauflächen um eine zusätzliche Bautiefe erweitert; damit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Mit der Planänderung und -erweiterung wird die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes bezweckt. Es wird eine zusätzliche bauliche Nutzung ermöglicht, die nach Art und Maß der Nutzung der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung und den planungsrechtlichen Zulässigkeiten der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne „Albtalstraße“ und „Albtalstraße/Schwarzwaldstraße“ entspricht.

Die Planflächen werden im Bestand zu Wohnzwecken, die Freiflächen als Grünland genutzt. Umweltrechtliche Belange und Schutzziele der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden durch die Planänderung nicht berührt. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,3 ha.

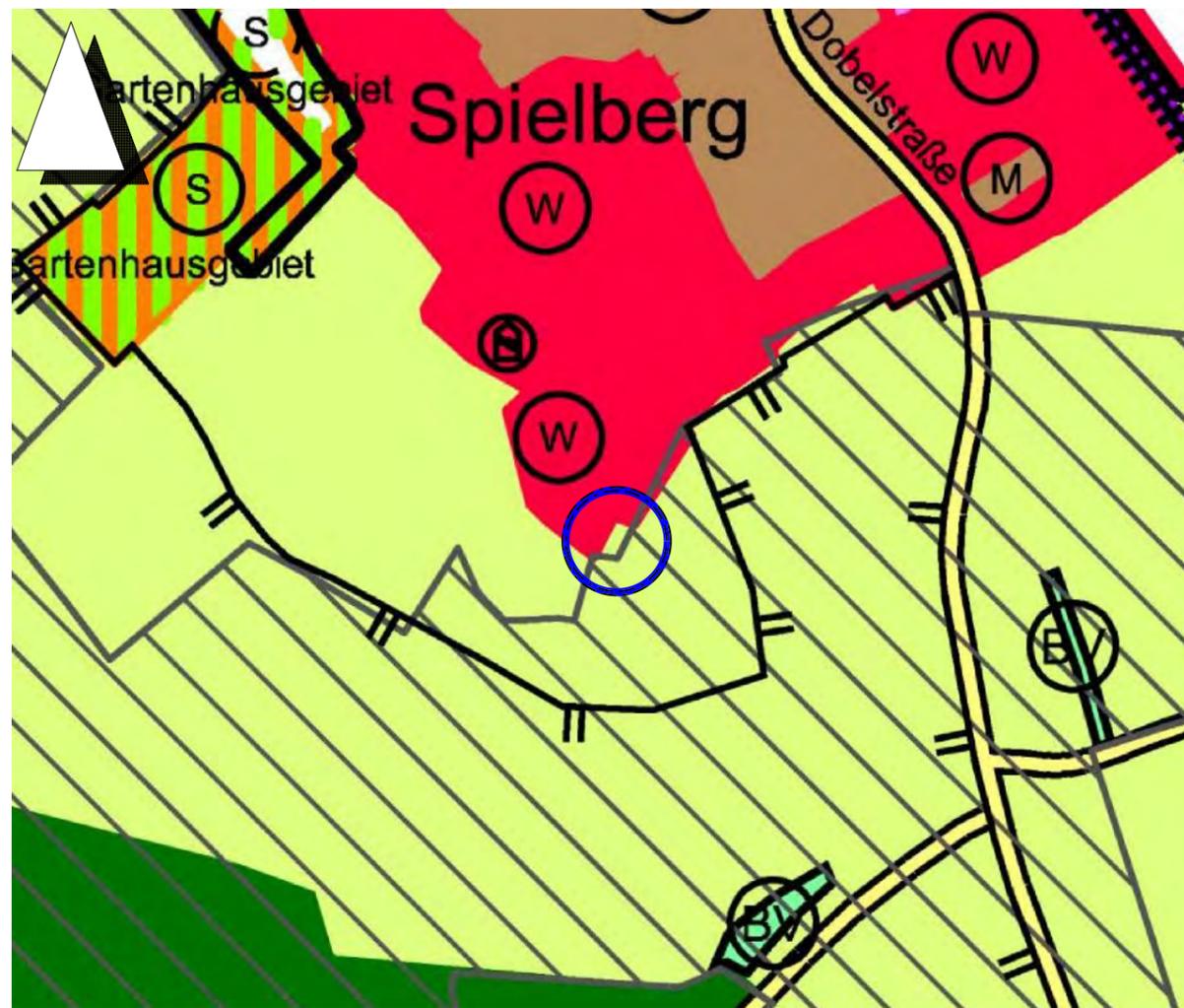
Damit liegen die Voraussetzungen vor, die Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

### 1.5 Umweltauswirkungen

Durch die Planung wird eine zusätzliche bauliche Nutzung des Flurstücks Nr. 1027 ermöglicht auf Flächen die derzeit als Grünland bewirtschaftet sind. Die Planung ermöglicht eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung in der Größenordnung von 400 m<sup>2</sup>.

Diese Nachverdichtung erfolgt innerhalb der geschlossenen Ortslage von Spielberg, das Grundstück ist zweiseitig von Wohnbebauung gefasst. Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich als Wohnbaufläche und Landwirtschaftsfläche aus. Die zur Fortschreibung der Planung entwickelte ökologische Tragfähigkeitsstudie mit den Schutzgutkarten Boden, Wasser, Biologische Vielfalt, Frei-



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 - AUSZUG

Bauflächen		
Bestand	Planung	
		Wohnbaufläche
		Besonderes Wohngebiet

Flächen für die Landwirtschaft, Wald, Wasser und Boden		
Bestand	Planung	
		Landwirtschaft
		Aussiedlerhof
		Gärtnerei
		Weinbaufläche
		Wald
		Suchräume für Kompensationsflächen nach § 1A BauG

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und sonstige Darstellungen		
Bestand	Planung	
		FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat)



# LANDSCHAFTSPLAN 2010 - AUSZUG

ZIELE ZUR SICHERUNG UND ENTWICKLUNG ÖKOLOGISCH BEDEUTSAMER FLÄCHEN UND OBJEKTE

- Biotop der Biotopkartierung Bad-Würt. 1984-88 Biotopwert hervorragend
- Biotop der Biotopkartierung Bad-Würt. 1984-88 Biotopwert sehr gut
- Biotop der Biotopkartierung Bad-Würt. 1984-88 Biotopwert gut
- Biotop der Waldbiotopkartierung Bad-Würt. ohne Anteil an nach § 24a NatSchG geschützten Flächen
- Biotop der Stadtbiotopkartierung Karlsruhe 1984-85

Wald	Planung	
		Waldbestände

- Erhalt / Entwicklung von naturnahen, standortgerechten, artenreichen Waldbeständen entsprechend der potenziellen naturnahen Vegetation
- Erhalt / Entwicklung von Altbeständen
- Erhalt / Entwicklung von sogestülten, artenreichen Waldbrüden
- Vermeidung von Kahlschlägen über 1 ha Größe

- Überwiegend Streuobstwiesen
- Bewirtschaftung der Flächen (Naherholer, Erholungsplantagen, Baumschicht)
- Erhalt eines gewissen Landschaftscharakters
- Anordnung von Streuobstwiesen zu zusammenhängenden Schutzobjektgebieten

- Überwiegend Wiese / Weide
- Intensivnutzung auf feuchten sowie auf mageren Standorten
- extensive Bewirtschaftung
- Anordnung von Wiesenflächen zu zusammenhängenden Landschaftselementen, -zügen
- Anpassung der Bewirtschaftungsintensität an die Standortbedingungen, so dass keine Tüschstellen durch Waldweiden entstehen



### SCHUTZGUTKARTE BIOLOG. VIELFALT

Empfindlichkeit des Schutzgutes

- 1 gering
- 2 mäßig
- 3 hoch
- 4 sehr hoch
- Restriktion



### SCHUTZGUTKARTE BODEN

Empfindlichkeit des Schutzgutes

- 1 gering
- 2 mäßig
- 3 hoch
- 4 sehr hoch



### SCHUTZGUTKARTE FREIRAUM / ERHOLUNG

Empfindlichkeit des Schutzgutes

- 1 gering
- 2 mäßig
- 3 hoch
- 4 sehr hoch



### SCHUTZGUTKARTE KLIMA

Empfindlichkeit des Schutzgutes

- 1 gering
- 2 mäßig
- 3 hoch
- 4 sehr hoch



### SCHUTZGUTKARTE KLIMAFUNKTIONSKARTE

Wirkungsräume

- 1 Gering
- 2 Mittel
- 3 Hoch
- 4 Sehr hoch



### SCHUTZGUTKARTE WASSER

Empfindlichkeit des Schutzgutes

- 1 gering
- 2 mäßig
- 3 hoch
- 4 sehr hoch
- Restriktion

raum/Erholung sind im Anhang dargestellt. Die Empfindlichkeiten der Schutzgüter werden im Erweiterungsbereich als gering beurteilt mit Ausnahme des Schutzguts Biologische Vielfalt; hier ist die Empfindlichkeit in 3 / hoch eingestuft.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Wesentlichen auf die zusätzliche Bodenversiegelung beschränkt bleiben. Mit der engen Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und der Ausweisung eines von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Geländestreifens im Osten und im Süden sind nur geringfügige Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation, den Wasser- und Bodenhaushalt, die Artenvielfalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

## 1.6 Bodenordnung

Die Umsetzung der Planung erfolgt im Rahmen privatrechtlicher Regelungen.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Bebauung

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen- werden zur Erhaltung der vorhandenen Eigenart der Umgebung ausgeschlossen.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festlegungen orientieren sich dem Zulässigkeitsmaßstab des angrenzenden Bebauungsplans mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und der zulässigen zweigeschossigen Bauweise. Eine weitergehende Verdichtung der Baulücke wird unter Berücksichtigung der Randlage zur freien Landschaft nicht angestrebt.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird zu einer Grundflächenzahl von 0,6 begrenzt. In Verbindung mit den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen ist angestrebt, eine Freihaltezone vor dem das Baugebiet eingrenzenden Gehölzsaum zu gewährleisten.

Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse entspricht der näheren Umgebung und bildet den städtebaulichen Rahmen für die Baumassenentwicklung am Übergang zur freien Landschaft, ohne den Gestaltungsspielraum der Bauherren unangemessen einzuschränken.

#### 2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt.

Zur Wahrung der Abstände zur vorhanden und geplanten Bebauung wird die zur Entwicklung des Landschaftsbilds gewünschte aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur gesichert.

#### 2.1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen

Entlang der südlichen und östlichen Plangebietsabgrenzung wird auf den privaten Wohnbauflächen eine Geländestreifen mit einem flächenhaften Pflanzgebot ausgewiesen. Festgesetzt wird die Anlage einer naturnahen 3-zeiligen Hecke mit eingesprengten Bäumen 2. Ordnung aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen. Die Festsetzung dient der Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild und der Abschirmung zum unmittelbar angrenzenden FFH-Gebiet.

#### 2.2 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Gebiets an das örtliche Straßennetz ist über die vorhandene Albtalstraße gewährleistet. Im Bebauungsplan ist der Abschnitt aus dem Bebauungsplan „Albtalstraße/Schwarzwaldstraße“ dargestellt, der zur Anbindung der erweiterten Bauflächen erforderlich ist.

#### 2.3 Zu den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Hinweise nachrichtlich übernommen, die zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

### 3. Örtliche Bauvorschriften

Mit der Änderung und Erweiterung der Bebauungsplans Albtalstraße wird die Errichtung lediglich eines zulässigen Wohngebäudes zwischen vorhandenen Baustrukturen ermöglicht. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen können die städtebaulichen Ziele ohne zusätzliche örtliche Bauvorschriften gesichert werden. Eine Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit scheint hier nicht geboten. Dachform und Bauhöhen werden nicht festgelegt, so dass auch ein in zeitgemäßer kubischer Architektursprache ausgebildeter Baukörper entstehen kann.

### 4. Folgeeinrichtungen

Aufgrund der vorhandenen sozialen Infrastruktur sind keine Folgeeinrichtungen notwendig.

### 5. Erschließungskosten

Das Grundstück ist über die Albtalstraße erschlossen; öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

### 6. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,277 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,023 ha
<hr/> Bebauungsplangebiet	<b>ca. 0.300 ha</b>

## SATZUNG

### zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Fröschlesberg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 12.03.2014 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), i.V.m § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBL. S. 65, 73) die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan „Fröschlesberg“ als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 26.02.2014 maßgebend.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand 26.02.2014)
- b) Planungsrechtliche Festsetzungen (Stand 26.02.2014)

Beigefügt ist eine Begründung.

#### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 13.03.2014



(Knodel)  
Bürgermeister

