

## SATZUNG

### über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Hinter der Kirche- In den Gräben“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 25.07.2012 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
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), in der Fassung der letzten Änderung und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzVO 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 „Hinter der Kirche- In den Gräben - 4. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 02.05.2012 maßgebend.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand 19.07.2012)
- b) Planungsrechtliche Festsetzungen (Stand 19.07.2012)

Beigefügt ist eine Begründung.

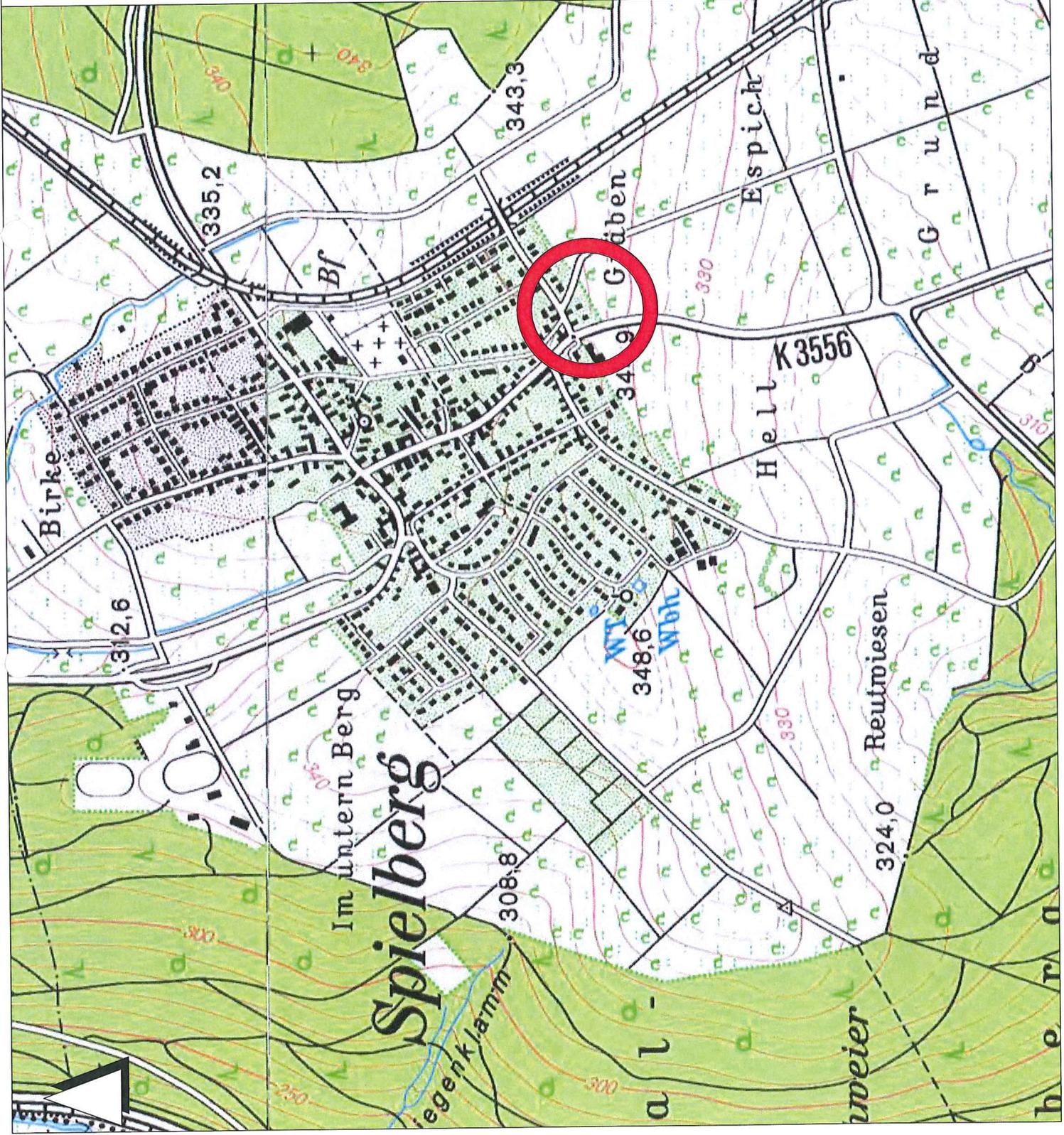
#### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 25/07/2012

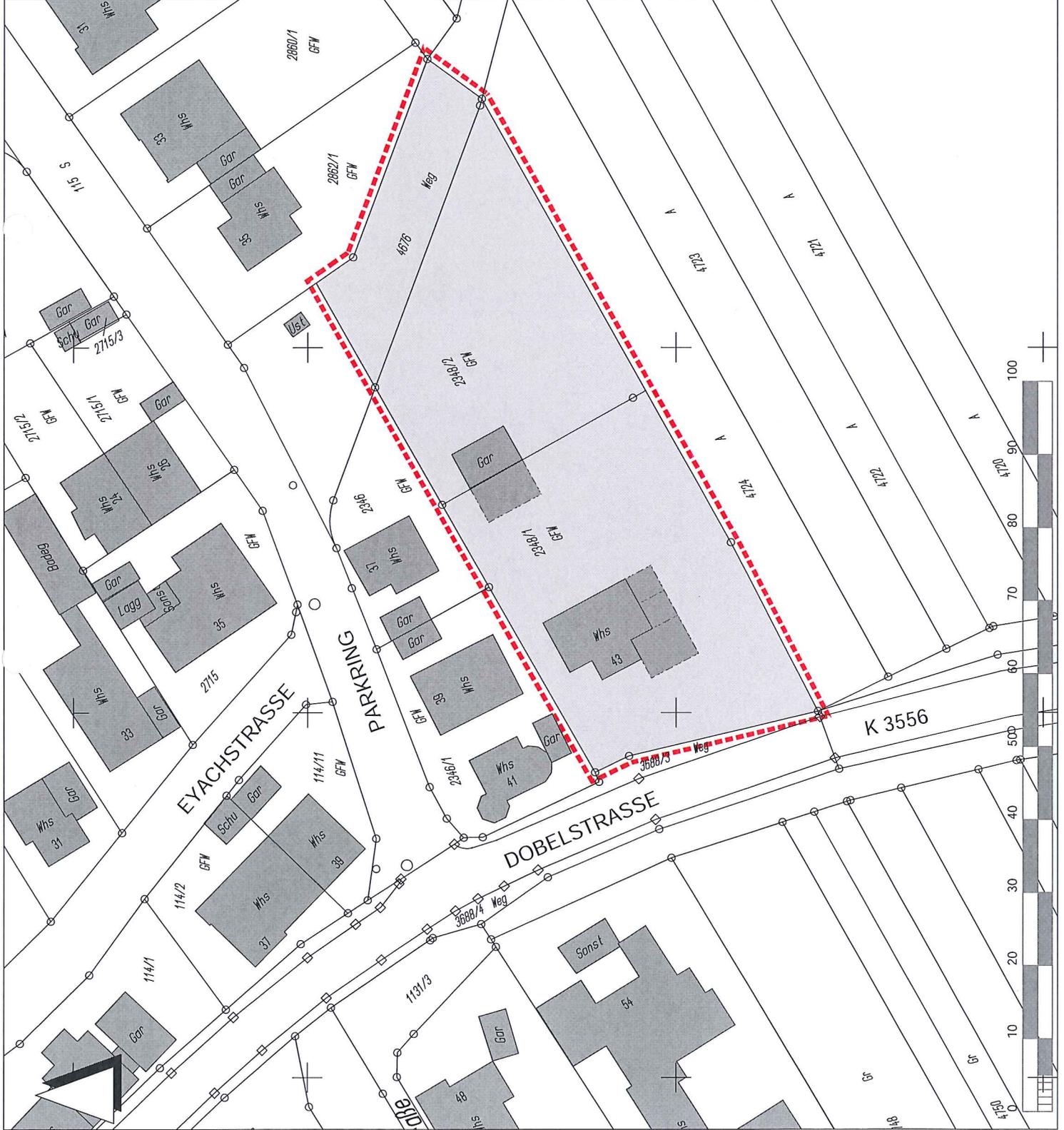


(Knodel)  
Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN  
 HINTER DER KIRCHE  
 IN DEN GRÄBEN  
 4.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
 IN KARLSBAD-SPIELBERG**

**ABGRENZUNG DES  
 GELTUNGSBEREICHS**



# BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER KIRCHE - IN DEN GRÄBEN"



BEBAUUNGSPLAN  
HINTER DER KIRCHE -  
IN DEN GRÄBEN  
4.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
IN KARLSBAD-SPIELBERG  
ZEICHNERISCHER TEIL  
ENTWURF M1/500

## NUTZUNGSSCHABLONE

WA	I	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,4		
		Bauweise	
		E	

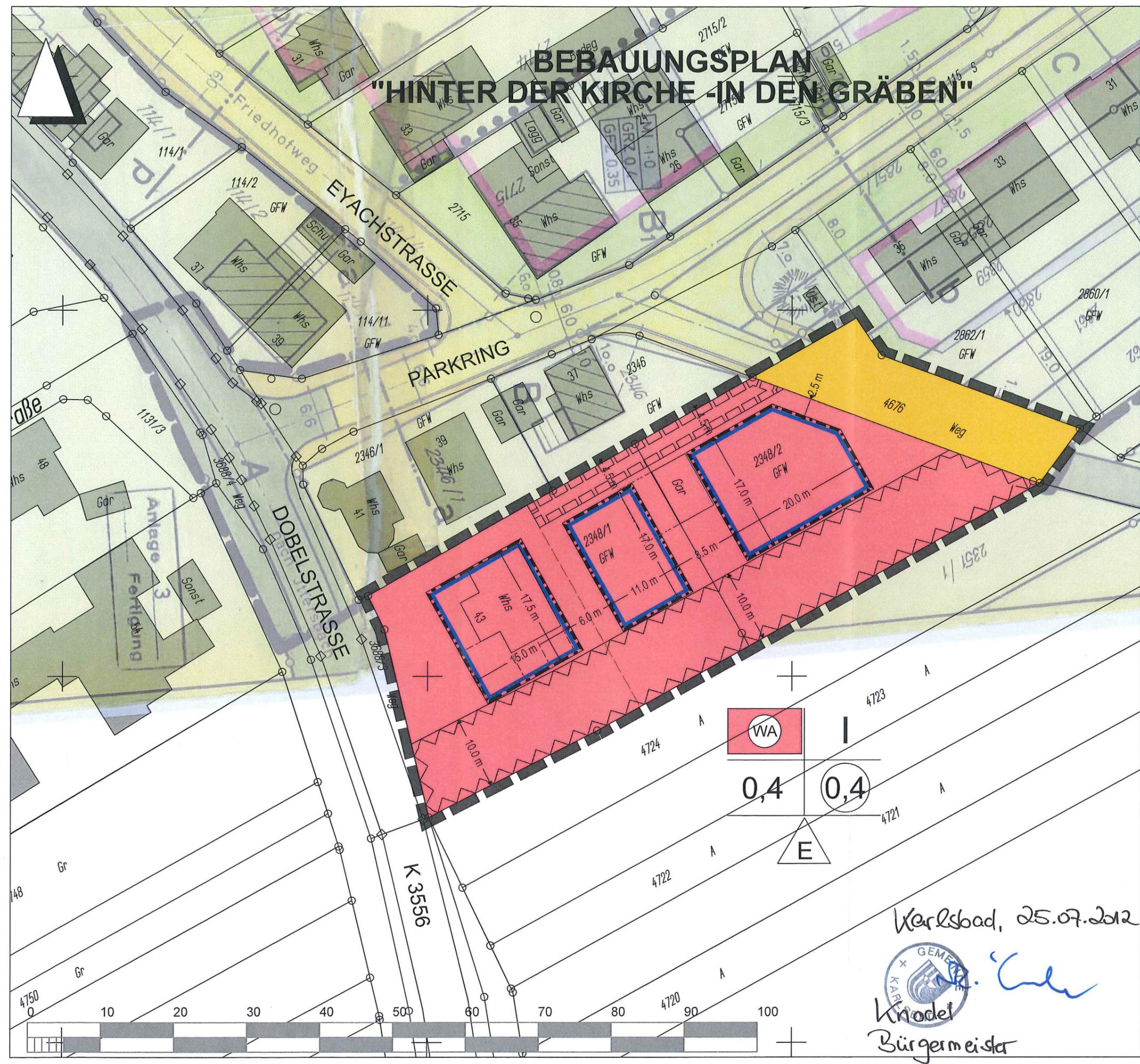
## PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Allgemeines Wohngebiet
- Straßenverkehrsflächen
- Baugrenze
- offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grün-Pflanzfläche von baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche

STAND: 19.07.2012



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



Karlsbad, 25.07.2012  
  
Knodel  
Bürgermeister

## **Bebauungsplan HINTER DER KIRCHE - IN DEN GRÄBEN** **4. Änderung und Erweiterung** **im Ortsteil Spielberg**

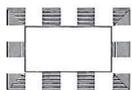
### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 22. Juli 2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz vom 6. Februar 2012
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg ( GemO-BW) i.d.F. vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Art.17 Gesetz vom 9. November 2010

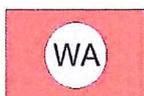
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### **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)**

- 0,4 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.

0,4

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

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind außer den Vollgeschossen auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- I 2.3 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

**Der 10m Streifen im Übergang zur Landschaft ist von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Flächen sind zu begrünen. Standortfremde Nadel- und Ziergehölze sind unzulässig.**

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.

## 6. Nutzungsschablone

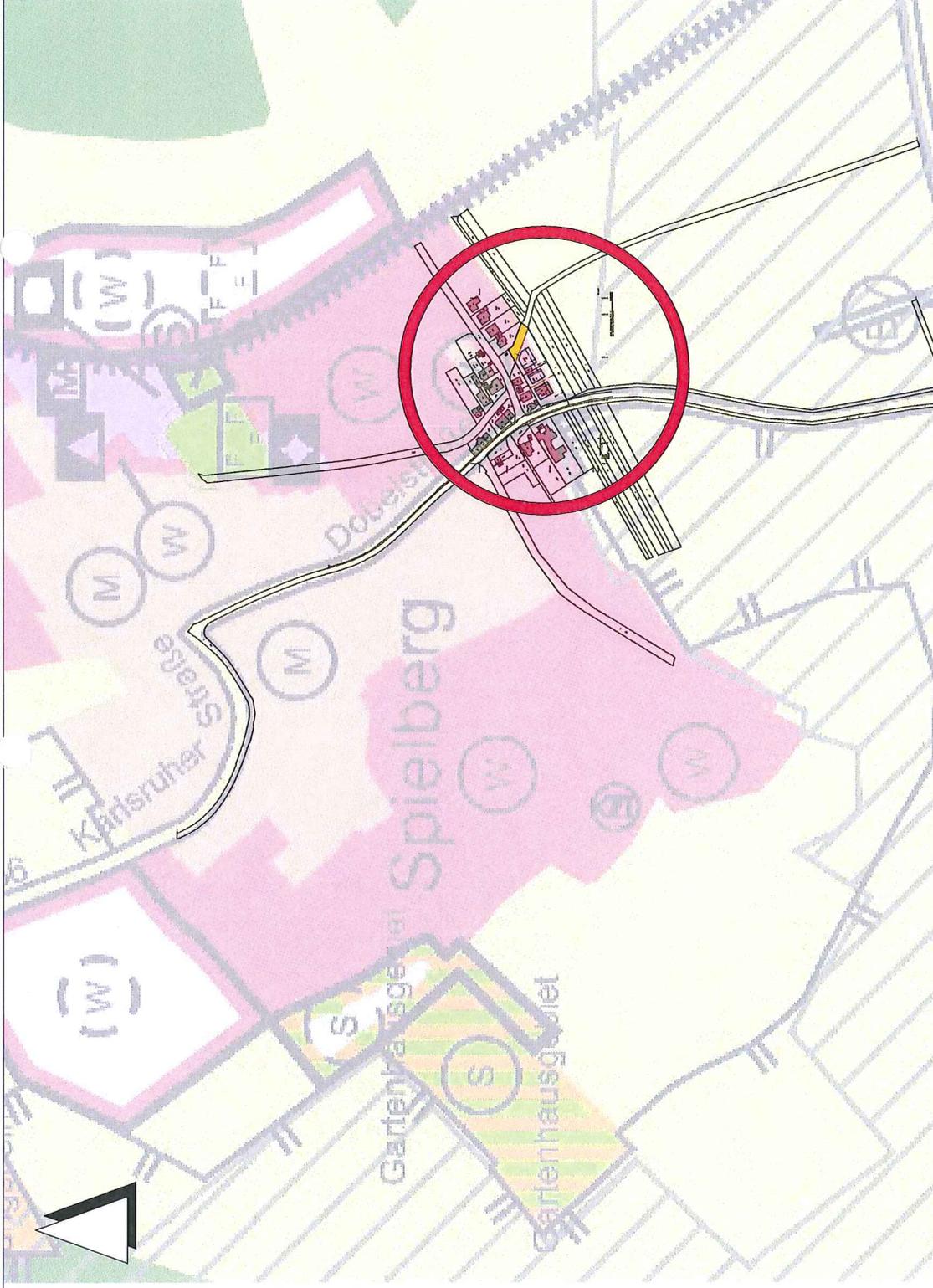
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

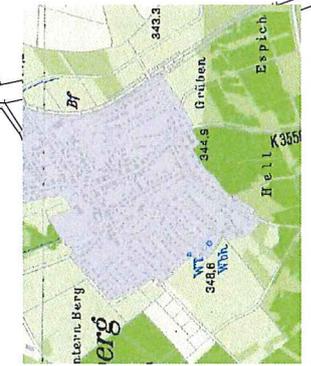
Karlsbad, 25.07.2012



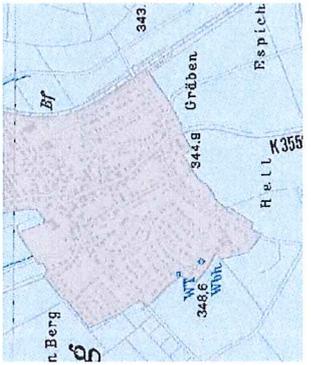
*[Handwritten Signature]*  
Knödel  
Bürgermeister



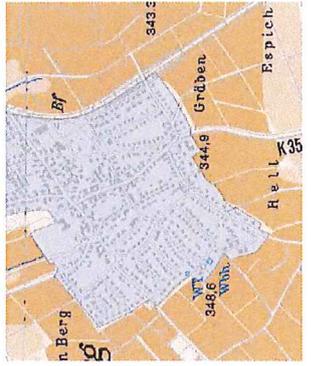
KLIMAFUNKTIONSKARTE



SCHUTZGUTKARTE BIOLOGISCHE VIelfALT



SCHUTZGUTKARTE WASSER



SCHUTZGUTKARTE BODEN

## **Bebauungsplan HINTER DER KIRCHE - IN DEN GRÄBEN**

### **4. Änderung und Erweiterung**

#### **im Ortsteil Spielberg**

#### **A Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB, veröffentlicht am	26.10.2011 bzw. 09.05.2012
Offenlegungsbeschluss, veröffentlicht am	17.05.2012
Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	18.05.12-19.06.12
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	25.07.2012
Öffentliche Bekanntmachung	

#### **B Begründung**

##### **1. ALLGEMEINES**

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

Das Plangebiet in Karlsbad-Spielberg umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 2348/1 und 2348/2 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 4676. Der Geltungsbereich umgreift eine Fläche von ca. 0,28 ha; die genaue Abgrenzung ist den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen.

Das Plangebiet zwischen der Dobelstraße K 3556, Parkring und dem landwirtschaftlichen Verbindungsweg Flst. Nr. 4676 liegt am südöstlichen Ortsrand Spielbergs am Übergang zur freien Landschaft. Grundstück Flst. Nr. 2348/1 ist bebaut, das Grundstück Flst.Nr. 2348/2 wird gärtnerisch genutzt. Dem Plangebiet ist ein Gehölzstreifen auf Flst. Nr. 4724 vorgelagert.

##### **1.2 Anlass der Planaufstellung**

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Gemeinde Spielberg, zur Aktivierung innerörtlicher Baulandreserven eine Wohnbebauung auf dem unbebauten Grundstück zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan HINTER DER KIRCHE- IN DEN GRÄBEN wurde ab 1970 im Ortsteil Spielberg ein Wohngebiet entwickelt. Das Grundstück Flst.Nr. 2348 war bei der Aufstellung des Bauleitplans bereits bebaut und wurde nicht in den Bebauungsplan einbezogen.

Am 26. Oktober 2011 hat der Gemeinderat Spielberg hier die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung beschlossen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde vom Landratsamt Karlsruhe angerufen, den Planbereich durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13aBauGB) zu entwickeln.

### 1.3 Ziel und Zweck der Planung

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

In Vorstudien wurden vier verschiedene Bebauungsvarianten überprüft. Unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung und der Lage am Übergang zur freien Landschaft ist geplant, die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohngebäuden als Einzelhaus zu ermöglichen, die sich in Art, Maß und Form in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung einfügen. 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 auf einer vollständig erschlossenen Baufläche, die Erschließung des rückwärtigen Baugrundstücks Flst. Nr. 2348/1 wird über privatrechtliche Grunddienstbarkeiten gesichert.

### 1.4 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe vom 4. Juli 2004 weist im Planbereich eine Wohnbaufläche aus, der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.5 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, Maß der Nutzung und der zulässigen Gebäudeformen der vorhandene Eigenart der näheren Umgebung und den planungsrechtlichen Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans HINTER DER KIRCHE-IN DEN GRÄBEN entspricht.

Die Wohnbauflächen werden im Bestand zu Wohnzwecken, die Freiflächen als privater Hausgarten innerhalb einer geschlossenen Ortslage genutzt. Umweltrechtliche Belange und Schutzziele der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden durch die Planänderung nicht berührt. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,28 ha.

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

### 1.6 Umweltauswirkungen

Durch die Planung wird eine zusätzliche bauliche Nutzung des Flst.Nr. 2348/2 ermöglicht. Die derzeit gärtnerisch genutzten Flächen sind mit einem Nebengebäude sowie der privaten Hauszufahrt zu Flst. Nr. 2318/1 bebaut. Die Planung ermöglicht eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung in der Größenordnung von 600 m<sup>2</sup>.

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

Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus. Die zur Fortschreibung der Planung entwickelte ökologische Tragfähigkeitsstudie stellt in den Schutzgutkarten Boden, Wasser, Biologische Vielfalt, Freiraum/Erholung einen Siedlungsbereich dar. In der Klimafunktionskarte wird ein Siedlungsraum mit geringer bioklimatischer Belastung dargestellt (Vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit guter Durchlüftung. Günstiges Bioklima erhalten. Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nach-

verdichtung bei Beachtung klimaökologischer Aspekte. Baukörperstellung beachten, Bauhöhen möglichst niedrig halten.)

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 Beschränkung auf eine eingeschossige Bebauung und ohne Eingriff in den Gehölzsaum sind nur geringfügige Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation, die Artenvielfalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

## 1.7 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), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse. Die Festlegungen orientieren sich dem Zulässigkeitsmaßstab des angrenzenden Bebauungsplans mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 und der zulässigen eingeschossigen Bauweise. Eine weitergehende Verdichtung der Baulücke wird unter Berücksichtigung der Randlage zur freien Landschaft mit einer intakten Einfassung durch einen Gehölzsaum 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 und zu dem erhaltenswerten Gehölzsaum wird die zur Entwicklung des Landschaftsbilds gewünschte aufgelockerte und durchgrünte Bebauungsstruktur gesichert.

#### 2.1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Entlang der südöstlichen Plangebietsabgrenzung wird auf den privaten Wohnbauflächen eine Geländestreifen festgesetzt, der von der Bebauung freizuhalten ist. Diese Freihaltezone sichert einen ausreichend Abstand jeglicher baulicher Anlagen zum vorhandenen Gehölzstreifen auf dem Nachbargrundstück außerhalb des Bebauungsplans, und die Eingrünung zum Außenbereich im Plangebiet.

Die Festsetzung dient in Verbindung mit der eingrenzenden Regulierung der gegliederten Baufenster der Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild, indem die vorhandene hochwertige Eingrünung zur freien Landschaft unbeeinträchtigt bleibt und sich die zulässige Bebauung im Rahmen des Bestands maßvoll einfügt.

Eine weitergehende Regulierung- etwa durch öffentliche Widmung des Gehölzstreifens- ist ohne eigentumsrechtliche Eingriffe nicht möglich und scheint zur Sicherung der gewollten städtebaulichen Einbindung auch nicht erforderlich.

#### 2.2 Verkehr

Die Anbindung des Gebiets an das örtliche Straßennetz im Parkring erfolgt über das ausgebaute Teil des Wegegrundstücks Flst. Nr. 4676. Die zusätzliche verkehrliche Beaufschlagung durch die geplante Wohnbebauung kann vernachlässigt werden.

#### 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 HINTER DER KIRCHE – IN DEN GRÄBEN wird die Errichtung lediglich eines zulässigen Wohngebäudes zwischen vorhandenen Baustrukturen errichtet. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen können die städtebaulichen Ziele ohne zusätzliche örtliche Bauvorschriften gesichert werden.

Eine Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit scheint hier nicht geboten.

#### 4. Folgeeinrichtungen

Aufgrund der vorhandenen sozialen Infrastruktur sind keine Folgeeinrichtungen notwendig.

#### 5. Erschließungskosten

Das Grundstück ist über den Parkring erschlossen; öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 6. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,245 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,037 ha
Bebauungsplangebiet	<b>ca. 0.282 ha</b>