

SATZUNG

des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Hornisgrindestraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 22.06.2016 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i.V.m § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hornisgrindestraße“ nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 30.05.2016 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand 30.05.2016)
- b) Planungsrechtliche Festsetzungen (Stand 30.05.2016)
- c) Örtliche Bauvorschriften (Stand 30.05.2016)

Beigefügt ist eine Begründung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 23.06.2016

Timm
Bürgermeister

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hornisgrindestraße“ in Karlsbad-Spielberg

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und der zu diesem Bebauungsplan ergangenen örtlichen Bauvorschriften mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 22.06.2016 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

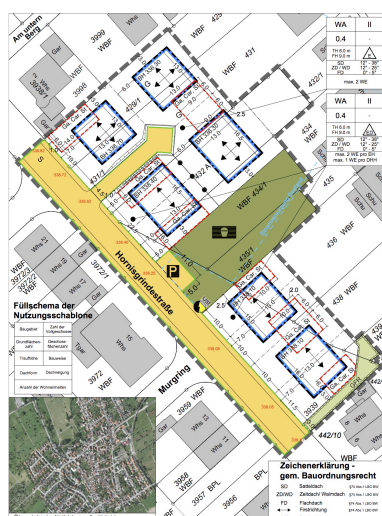
Karlsbad, 23.06.2016

Timm
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

„Hornisgrindestraße“, 8. Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Berg - Im unteren Berg“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung



SATZUNG IN DER FASSUNG VOM 30.05.2016

bestehend aus:

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen Planungsrechtl. Festsetzungen
Hinweise
- Begründung

beigefügt sind:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Artenschutz – Nachuntersuchung Zauneidechse

CAD-Dateiname:
160530.dwg

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im oberen Berg – Im unteren Berg“, in Kraft seit dem 11.11.1977 werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Hornisgrindestraße“, 8. Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Berg – Im unteren Berg“ innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hornisgrindestraße“, 8. Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Berg – Im unteren Berg“ ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722).

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt berichtigt durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) m.W.v. 01.12.2015.

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

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 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 (Gartenbaubetriebe 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 wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die zulässigen Höhen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Traufhöhe: Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der im Baufenster angegebenen Bezugshöhe (BH) über NN (ü.NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdach entspricht die zulässige Traufhöhe dem Maß von der im Baufenster angegebenen Bezugshöhe (BH) über NN (ü.NN) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Firsthöhe: Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der im Baufenster angegebenen Bezugshöhe (BH) über NN (ü.NN) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. § 22 und 23 BauNVO)

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

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig für untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) wenn sie nicht mehr als 1,5 m hervortreten und Vorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m hervortreten. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Terrassen ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

4.0 Garagen, Carports Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports, Stellplätze: Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straße und Baugrenze und deren gedachter Fortführung zulässig.

- 4.2 Nebenanlagen: Mit Nebenanlagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche 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 den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB)**
- 6.1 Als Leuchtmittel für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte LED-Leuchten mit warm-weißem Licht zu verwenden.
- 6.2 Die Fällung der Gehölze bzw. Baufelddräumung darf nur außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden, oder es wird vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.
- 6.3 Aufhängen von 8 Vogelnistkästen (4 für Höhlenbrüter und 4 für Halbhöhlenbrüter) im Plangebiet oder dessen Umfeld, zur Kompensation entfallender Brutmöglichkeiten. Diese funktionserhaltende CEF-Maßnahme muss vorgezogen oder spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffs (unmittelbar nach der Rodung) durchgeführt werden.
- 6.4 Aufhängen von 4 Fledermauskästen in Gehölzen in räumlicher Nähe. Zu beachten ist: Öffnungen dürfen nicht zur Wetterseite zeigen, freie Anflugmöglichkeit, möglichst hoch aufhängen (mind. 4 - 5 m), kein direktes Beleuchten/Anstrahlen. Die Kästen sind möglichst in einer Gruppe in einem engen räumlichen Bezug aufzuhängen.
- 7.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**
Pro Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
- 8.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Karlsbad, den

Jens Timm
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

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

- 1.1 Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude und die jeweils zulässigen Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt.
- 1.2 Als Dachform für Garagen und Carports sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Die extensive Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.
- 1.3 Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, sowie Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einer Gebäudeseite ist nicht mehr als eine Art Gauben/Vorbauten/Dacheinschnitte zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten und Vorbautenbreiten, die über die Traufe hinausgehen, sowie Dacheinschnittbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.
- Der Abstand der Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube bzw. des Vorbaus in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.
- Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, dürfen maximal 1,5 m über die Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.
- Für o.g. Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,5 m überschritten werden.
- 1.4 Dachaufbauten auf Hauptgebäuden, die der Energiegewinnung dienen sind in die Dachneigung zu integrieren und direkt auf der Dachhaut anzubringen.
- 1.5 Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind bei geneigten Dächern ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Grau-, Blau- und Schwarztönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, Dachaufbauten und Flachdächern unzulässig.
- 1.6 Dachdeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

2.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend: Satteldach mit 35° Dachneigung, Traufhöhe 4,50 m. Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung aufnimmt. Es

kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden. Die Farbe der Dachdeckung ist einheitlich zu wählen.

Bei Grenzbebauung dürfen die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und / oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).

3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² sind ausgeschlossen.

3.3 Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

4.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Vorgärten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

4.2 Die Vorgärten (Vorgärten sind die Flächen des Baugrundstücks zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze) und sonstigen 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.

5.0 Einfriedungen / Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 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 (GOK) nicht überschreiten. Massive Einfriedungen (gemauert, betoniert oder aus Fertigteilen) sind unzulässig. Bei der Anlage von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

5.2 Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) sind auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss bis zu 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.

6.0 Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter, die nicht in Gebäuden untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen oder mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen.

7.0 Abgrabungen und Auffüllungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Zufahrtsflächen und die Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen der Grundstücke an der Hornisgrindestraße sind auf das Niveau der Hornisgrindestraße, gemessen an der Grundstücksgrenze (- 0,5 m) anzufüllen.

Die Zufahrtsflächen und die Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen der rückwärtigen Grundstücke sind auf das Niveau der Wendeanlage der Stichstraße, gemessen an der Grundstücksgrenze (- 0,5 m) anzufüllen.

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

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohnung mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergeben sich bei der Berechnung Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Karlsbad, den

Jens Timm
Bürgermeister

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalfpflege, Archäologische Denkmalfpflege

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalfpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind abzustimmen. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalfpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbar wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

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 Schutz von Mutter- und Oberboden / Auffüllungen

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt. Der Unterbodenaushub ist, soweit dies aufgrund der Beschaffenheit möglich ist, im Gebiet wieder einzubauen bzw. fachgerecht weiterzuverarbeiten. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

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

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesboden- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

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-Wärmepumpen-anlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

6.0 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.

Beim Einsatz von Zisternen ist das Dachablaufwasser entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik mit einem Rücklaufventil zu sichern, damit es nicht in die Trinkwasserleitung im Hause oder des Ortsnetzes gelangen kann. Für die Öffentlichkeit bedeutet dies ein Gesundheitsrisiko, da das Dachablaufwasser mikrobiologisch und chemisch, z.B. durch Vogelkot und Schadstoffen, verunreinigt ist.

Die Nutzung einer Betriebswasseranlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

7.0 Kollisionsgefahr für Vögel

Gebäude mit einem großflächigen Verbau von Glas und vor allem verglaste Gebäudewinkel können Vogelarten suggerieren, dass sie die Glaskörper und -scheiben durchfliegen könnten. Wenn keine Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden, könnte es deshalb regelmäßig zu tödlichen Kollisionen von Vogelarten mit am Gebäude verbaute Glas kommen. Auch für weitere Glaselemente sind Kollisionen nicht auszuschließen, da sich die umliegenden Gehölze nach dem entsprechenden Aufwachsen in den Scheiben spiegeln könnten und es auch aus diesem Grund zu Kollisionen mit Glas kommen kann. Grundsätzlich ist eine Vermeidung von Vogelschlag z.B. durch die entsprechende Auswahl von Scheibentypen möglich. Es bestehen verschiedene Möglichkeiten, die Kollisionswahrscheinlichkeit von Vögeln mit Glasflächen erheblich zu senken. Diese werden in Leitfäden der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (SCHMID et al. 2008) und des Naturschutzbundes Deutschland (VON LINDEINER et al. 2010) sowie in einer aktuellen Arbeit von HAUPT (2011) übersichtlich zusammengestellt.

8.0 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone B des Heilquellenschutzgebiets der Gemeinde Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 10.11.05 ist zu beachten.

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	2
2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB OHNE UMWELTBERICHT	2
3. GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN	3
4. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN	3
4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003	3
4.2. Natura 200 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)	3
4.3. Biotop (Naturschutzgesetz)	3
4.4. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)	3
4.5. Altlasten (Bodenschutzgesetz)	4
4.6. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete	4
(Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	4
4.7. Klimaschutz und Klimaanpassung	5
4.8. Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.9. Verbindliche Bauleitplanung	5
5. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE	5
5.1. Topographie, Vegetationsbestand und Landschaftsbild	5
5.2. Gebäudebestand im Plangebiet und in der Umgebung	6
5.3. Eigentumsverhältnisse	6
5.4. Eingriffe in Natur und Landschaft	6
6. BESTEHENDER UND GEPLANTER VERKEHRSANSCHLUSS	6
7. BESTEHENDE UND GEPLANTE VER- UND ENTSORGUNG	6
8. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
8.1. Planungskonzept allgemein	7
8.2. Art der Nutzung	7
8.3. Maß der Nutzung	7
8.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	8
8.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	8
8.6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
8.7. Private Grünflächen	9
8.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
8.9. Grünordnerische Festsetzungen	10
8.10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	10
9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
10. BODENORDNUNG	12
11. STÄDTEBAULICHER VERTRAG	13
12. STATISTIK	13

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt eine innerörtliche, durch Bebauungsplan festgesetzte, private Grünfläche im Ortsteil Spielberg, an der Hornisgrindestraße, einer Bebauung zuzuführen. Es handelt sich hierbei um ein klassisches Projekt der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Hornisgrindestraße ist in dem zu überplanenden Abschnitt bisher nur einseitig bebaut. Die bauliche Entwicklung an dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht geboten.

Es sollen - der umgebenden Struktur entsprechend - Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser gebildet werden. Der im Planungsgebiet vorhandene Kinderspielplatz wird in seiner Lage und Größe verändert, aber innerhalb des Planungsgebietes wieder angeordnet. Die bestehende Trafostation bleibt am Standort bestehen und wird in die öffentliche Grünfläche des Kinderspielplatzes eingebunden.

Die nördliche Abgrenzung des Plangebiets fand in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern der an der Karlsruher Straße gelegenen Grundstücke statt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist die Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Berg – Im unteren Berg“, in Kraft seit dem 11.11.1977, durch Neuaufstellung des Bebauungsplans innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs erforderlich. Die betroffenen Grundstücke und die Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB OHNE UMWELTBERICHT

Es handelt sich um eine Planänderung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,54 ha und liegt somit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 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 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan 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 genannter 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. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt. Das Ergebnis ist Ziff. 4.4 Artenschutz zu entnehmen.

3. GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN

Dem Bebauungsplan ist folgende Untersuchung beigelegt:

Artenschutz:

Planungsbüro Zieger und Machauer GmbH, Thomas Senn: Bebauungsplan „Hornisgrindestraße“, 8. Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Berg - Im unteren Berg“, Artenschutzrechtliche Prüfung, Rheinhausen - Oberhausen, Dezember 2015,

Planungsbüro Zieger und Machauer GmbH, Thomas Senn: Bebauungsplan „Hornisgrindestraße“, 8. Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Berg - Im unteren Berg“, Artenschutz – Nachuntersuchung Zauneidechse, Rheinhausen - Oberhausen, Mai 2016

4. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN

4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 als Siedlung (Bestand) enthalten.

4.2. Natura 200 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solche Gebiete an das Planungsgebiet an.

4.3. Biotope (Naturschutzgesetz)

Im Geltungsbereich liegen keine nach § 32 LNatSchG-BW geschützten Biotope.

4.4. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)

Zum Bebauungsplanentwurf wurde im Dezember 2015 eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Planungsbüro Zieger und Machauer erstellt. Auf die Ausführungen dort wird verwiesen.

Hierbei wurde auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abgearbeitet, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet. Der Untersuchungsansatz fokussiert dabei auf die europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden das Plangebiet und die angrenzenden Flächen am 26.10.2015 im Rahmen einer ökologischen Übersichtsbegehung untersucht. Die von der Planung betroffenen Gehölzbestände und Freiflächen wurden flächendeckend in Augenschein genommen. Eine besondere Berücksichtigung gebäudebewohnender Arten (Fledermäuse, Vögel) war nicht erforderlich. Ein Gebäudeabbruch ist nicht vorgesehen. Weitere Gebäude, Schuppen, Gartenhütten oder sonstige bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Das nachfolgend zitierte Fazit ist entnommen aus: Planungsbüro Zieger und Machauer GmbH, Thomas Senn: Bebauungsplan „Hornisgrindestraße“ in Karlsbad-Spielberg, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Rheinhausen - Oberhausen, Dezember 2015, Ziffer 5 Fazit:

„Zum jetzigen Zeitpunkt können ein Vorkommen der Zauneidechse und sich daraus ergebende artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Vertiefende Untersuchungen

werden ab Frühjahr 2016 durchgeführt. Gegebenenfalls wird ein Maßnahmenkonzept zur Vergrämung oder Umsiedlung ausgearbeitet.“

„Abgesehen von der Zauneidechse werden nach fachgutachterlicher Einschätzung weder bei (weiteren) streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn die Rodungsarbeiten im Winter außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen oder vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt wird und 4 Fledermauskästen sowie 8 Nistkästen für Vögel aufgehängt werden.“

Die Vorgaben zu den Rodungszeiten und das Aufhängen der Nistkästen werden in die Festsetzungen aufgenommen.

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind drei Szenarien (keine Funde, geringes Vorkommen der Zauneidechse, große individuenreiche Population) enthalten mit Hinweisen für den weiteren Umgang mit möglichen Vorkommen von Zauneidechsen. Je nach Ergebnis müssten der Umweltbericht angepasst und der vorliegende Bebauungsplan um entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse ergänzt werden. Evtl. können die dann erforderlichen Maßnahmen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde geregelt werden. Für den Fall, dass in der weiteren Untersuchung keine Zauneidechsen gefunden werden, kann das Verfahren ohne Änderung fortgeführt werden.

Die Kartierungsergebnisse der ergänzenden Untersuchung zu den Zauneidechsen liegen mittlerweile vor. Der Gutachter kommt hierbei zu folgendem Ergebnis, entnommen aus: Planungsbüro Zieger und Machauer GmbH, Thomas Senn: Bebauungsplan „Hornisgrindestraße“ in Karlsbad-Spielberg, Artenschutz – Nachuntersuchung Zauneidechse, Rheinhausen - Oberhausen, Mai 2016

„Die Kartierungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt (20.04., 03.05, 06.05, 25.05.2106). Die Erfassung erfolgte bei geeigneter Witterung (trocken, +/- warm-sonnige Tage) durch langsames Abschreiten des Gebiets insbesondere der Rand- und Saumbereiche, unter Berücksichtigung des artenspezifischen Verhaltens (Vgl. hierzu u.a. BLANKE 2004, GÜNTER 1996, VÖLKL & KASEWIETER 2003). Es wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen.

Außer der Einhaltung der Rodungszeiten und das Aufhängen von Vogel- und Fledermausnistkästen sind somit keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.“

Das Bebauungsplanverfahren kann ohne Änderungen zum Artenschutz fortgeführt werden.

4.5. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

4.6. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt laut Hochwassergefahrenkarte nicht im Bereich eines 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes. Damit sind keine weiteren Vorkehrungen oder Ausnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz notwendig.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Zone B des Heilquellenschutzgebiets der Gemeinde Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 10.11.05 ist zu beachten.

4.7. Klimaschutz und Klimaanpassung

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 Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine weiteren Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Bauherren vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

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

4.8. Vorbereitende Bauleitplanung

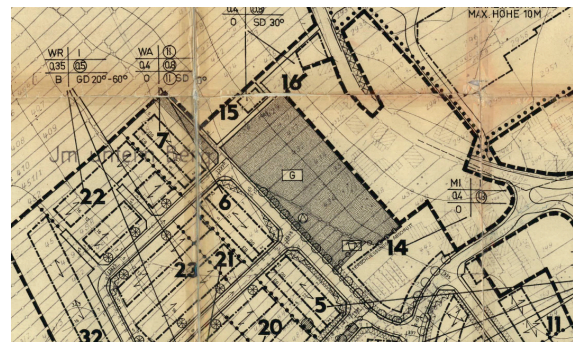
Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe als Wohnbaufläche (Bestand) enthalten. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.9. Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans gilt derzeit der Bebauungsplan „Im oberen Berg – Im unteren Berg“, in Kraft seit 11.11.1977.

Als Nutzungsart ist Grünfläche festgesetzt.

Die bisher durchgeführten sieben Änderungen des Bebauungsplan bezogen sich allesamt nicht auf diese Grünfläche, sondern auf die umliegenden Bauflächen.



*Bebauungsplan „Im oberen Berg – Im unteren Berg“ in Kraft
seit 11.11.1977*

Der Bebauungsplan von 1977 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Hornisgrindestraße“, 8. Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Berg – Im unteren Berg“ innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt.

5. **BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE**

5.1. Topographie, Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt in leichter Hanglage an der Hornisgrindestraße im bereits locker bebauten Siedlungsbereich von Spielberg. Es handelt sich um einen Spielplatz und Gartengrundstücke bzw. rückwärtige Gärten. Der Spielplatz wird intensiv als Grün- und Spielfläche genutzt und gärtnerisch

gepflegt. Er ist mit verschiedenen Bäumen (Kastanie, Walnuss, Ahorn, Thuja) und Sträuchern umpflanzt. Die Gartengrundstücke werden unterschiedlich intensiv genutzt und sind zum Teil mit Obst-Nadel- und Laubbäumen unterschiedlicher Altersklasse bestanden.

5.2. Gebäudebestand im Plangebiet und in der Umgebung

Gebäudebestand ist innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Die Grundstücksflächen werden derzeit als Garten genutzt. Auf einer Dreiecksfläche im Südosten an der Hornisgrindestraße befindet sich ein Spielplatz und eine Trafostation. Die umliegenden Grundstücke sind gemäß dem Bebauungsplan „Im oberen Berg – Im unteren Berg“ einschließlich seiner Änderungen bebaut.

5.3. Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich in privatem und in gemeindlichem Eigentum. Mit den Eigentümern wurde die Mitwirkungsbereitschaft im Vorfeld der Planung durch den Erschließungsträger geklärt.

5.4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planänderung wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Wie in Ziffer 2 der Begründung bereits ausgeführt, 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.

6. BESTEHENDER UND GEPLANTER VERKEHRSANSCHLUSS

Das Planungsgebiet ist verkehrsmäßig durch die Hornisgrindestraße erschlossen. Die neu hinzukommenden Fahrzeugbewegungen können über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Im westlichen Abschnitt des Planungsgebiets erschließt eine neue, 4,5 m breite Stichstraße zwei rückwärtige Grundstücke. Im Bereich der neuen öffentlichen Grünfläche werden zudem Senkrechtparkmöglichkeiten angeboten. Aufgrund der baulichen Entwicklung und der neuen Grundstückszufahrten auf der Nordseite der Hornisgrindestraße kann nicht mehr in dem Maße wie bisher entlang der Straße geparkt werden.

7. BESTEHENDE UND GEPLANTE VER- UND ENTSORGUNG

In der Hornisgrindestraße liegen alle der Ver- und Entsorgung dienenden Leitungs- und Kanalsysteme (Mischwasserkanal). Die neue Bebauung entlang der Hornisgrindestraße kann in den Mischwasserkanal entwässern. Für die neuen Hausanschlüsse müssen der Gehweg und die Straße aufgebrochen und wiederhergestellt werden. Für die rückwärtigen Gebäude besteht ebenfalls die Möglichkeit in den Mischwasserkanal der Hornisgrindestraße anzuschließen. Allerdings kann der Kanal in der Stichstraße aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit einem geringen Gefälle ausgeführt werden, so dass die Schachttiefe ca. 2,0 m betragen wird. Das hat zur Folge, dass die zwei rückwärtigen Grundstücke im Keller mit Hebeanlagen ausgestattet werden müssen.

Die Wasserversorgung wird ebenfalls über die bestehende Leitung in der Hornisgrindestraße und durch eine neue Wasserleitung in der neuen Stichstraße sichergestellt.

Die sonstigen Leitungsträger können den Bedarf aus den bestehenden Netzen abdecken. Die bestehende Trafostation an der Hornisgrindestraße wird gesichert und als „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität“ in ihrer jetzigen Lage festgesetzt.

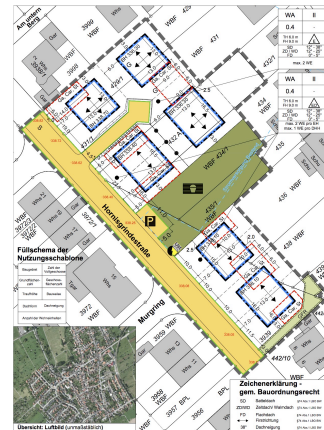
8. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1. Planungskonzept allgemein

Der Bebauungsplan wird geändert, um im Sinne der Innenentwicklung die Bebauung der bisherigen privaten Grünflächen zu ermöglichen. Nach dem städtebaulichen Konzept können auf der Fläche 3 Einzelhäuser und 6 Doppelhaushälften entstehen. Der Kinderspielplatz soll auf die zentrale Fläche verlegt werden.

Von der Hornisgrindestraße zweigt eine kleine Stichstraße nach Norden ab, die zwei rückwärtige Grundstücke erschließt.

Ausschnitt Planzeichnung



8.2. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gleichzeitig wird damit die städtebauliche Struktur der benachbarten, umliegenden Wohnbebauung aufgegriffen und fortgeführt. Auf Grund der Vorprägung des Gebietes ist die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Darüber hinaus sollen Gartenbau-betriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Die Einschränkungen werden aufgenommen, um den ruhigen Charakter des umgebenden Wohngebiets fortzuführen. Bei Ansiedlung der genannten Nutzungen könnte aufgrund der damit einhergehenden Nutzungsintensität dieser Charakter nicht gewahrt werden. Darüber hinaus wären auch die Flächen aufgrund ihres geplanten Zuschnitts und ihrer Lage städtebaulich nicht geeignet, die oben genannten Nutzungen aufzunehmen.

8.3. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) beträgt 0,4. Es ergibt sich sowohl bei Einzelhaus- als auch bei Doppelhausbebauung eine ausreichende Grundfläche, um derzeit gängige Bauformen zu realisieren. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) ist eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig. Damit wird sichergestellt, dass der Überbauungsgrad mit allen versiegelten Flächen nicht mehr als 60 % des Baugrundstücks beträgt.

Um Überregulierungen zu vermeiden wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Das Maß der Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen ausreichend definiert.

Es ist die Errichtung von max. 2 **Vollgeschossen** zulässig. Dies entspricht den heute gängigen Bauformen. Im Zusammenhang mit den festgesetzten **Trauf- und Firsthöhen** kann hierdurch ein Einfügen in die umliegende Bebauung, sowie eine angemessene Höhenentwicklung sichergestellt werden. Die festgesetzte Traufhöhe von 6,0 m ermöglicht im Zusammenhang mit der Firsthöhe von max. 9,0 m sowohl eingeschossige Gebäude mit steilem Dach, bei denen die Traufhöhe dann unter dem zulässigen Maximum verbleibt, als auch zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach. Da auch Flachdächer zulässig sind wird geregelt, dass die festgesetzte Traufhöhe in diesem Fall dem oberen Abschluss des Gebäudes entspricht. Somit sind auch zweigeschossige Flachdachgebäude möglich. Auch wenn Gebäude mit Zeltdach keinen First im eigentlichen Sinne aufweisen, soll hier trotzdem die festgesetzte Firsthöhe angewandt werden. Oberer Bezugspunkt ist auch hier der obere Abschluss der Dachhaut.

8.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Auf allen Baugrundstücken gilt die **offene Bauweise**. Dies wird für die Grundstücke im nordwestlichen und rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes durch den Zusatz „nur Einzelhäuser“ ergänzt. Diese Grundstücke sind aufgrund ihrer Größe, Lage oder Zuschnitts nicht für Doppelhäuser geeignet. Auf den anderen Grundstücken sollen auch Doppelhäuser zugelassen werden.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baubereiche. Diese weisen zur Hornisgrindestraße einen Abstand von 7,0 m auf, um die Südseiten für Terrassen nutzen zu können und um für die Unterbringung von privaten Stellplätzen ausreichend tiefe Vorgärten zu sichern. Die Baubereiche bieten mit einer Tiefe von 13,0 m einen ausreichend großen Spielraum für die geplanten Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten ist zulässig. Damit kann für die äußere Gestaltung der Gebäude eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden. Für die Definition von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten kann auf die üblichen Maße der LBO zurückgegriffen werden. Um Terrassen flexibel im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude anordnen zu können wird durch Festsetzung sichergestellt, dass Terrassen ohne Überdachung die Baugrenzen um maximal 3,0 m überschreiten dürfen. Das gilt nur, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten und die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

Die **Stellung baulicher Anlagen** für die Gebäude an der Hornisgrindestraße traufständig zur Hornisgrindestraße festgesetzt, da bei dieser Bauform die städtebauliche Struktur der benachbarten Gebäude aufgegriffen und fortgeführt werden soll. Zu Gunsten der Flexibilität der späteren Bauherren ist die Firstrichtung für Einzelhäuser frei wählbar, diese können sowohl trauf- als auch giebelständig angeordnet werden.

8.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

In der Planzeichnung sind Flächen ausgewiesen, in denen **Garagen, Carports und Stellplätze** unterzubringen sind. Dabei ist – aufgrund der unterschiedlichen Geländeneigungen - zwischen den Grundstücken nordwestlich der Stichstraße und den Grundstücken südöstlich der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) zu unterscheiden. Im nordwestlichen Bereich sind Geländeneigungen vorzufinden, die die Anordnung der Garagen-, Carports- und Stellplatzflächen mit geringem Abstand zur Hornisgrindestraße

ße rechtfertigen, da ansonsten hohe Wandflächen sichtbar werden und die nach LBO zulässigen Wandflächen zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten werden können. Im südöstlichen Bereich ist es bei der vorzufindenden Geländeneigung möglich, die Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen eher im rückwärtigen Grundstücksteil anzuordnen. Damit wird zwar der Abstand zur Hornisgrindestraße und damit die Zufahrtsfläche größer. Allerdings können so die Südseiten der Gartennutzung vorbehalten bleiben und es besteht ein ausreichender Stauraum vor den Garagen. Für die rückwärtig gelegenen Grundstücke werden die Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen zwischen den geplanten Baukörpern angeordnet, so ist sichergestellt, dass es bei der vorhandenen Geländeneigung nicht zu einseitig hohen Wandflächen an den Grundstücksgrenzen kommen kann.

Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen Straße und Baugrenze und deren gedachter Fortführung zulässig. Es besteht somit die Möglichkeit Stellplätze auch vor dem Hauptgebäude zu platzieren. Beeinträchtigungen für den Straßenraum der Hornisgrindestraße ergeben sich hieraus nicht, da diese in ausreichender Breite ausgebaut ist.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehöfen, Holzunterstände usw.) entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich zulässig sein. Zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 m einhalten. In den dazwischenliegenden Flächen kann die Eingrünung der Nebenanlagen sichergestellt werden. Auf die Beschränkung der Größe von Nebenanlagen kann verzichtet werden, diese regelt sich durch die zulässige GRZ.

Generell wird empfohlen, Nebenanlagen in Garagen oder Carports baulich und gestalterisch zu integrieren.

8.6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine verträgliche, ortstypische und auf die zulässigen Höhen und Vollgeschosse des Planungskonzeptes abgestellte Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zu regeln. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Struktur der klassischen Ein- und Zweifamilienhäuser, die teilweise die Umgebung des Planungsgebietes prägen, aufgegriffen und für die geplanten Baugrundstücke gesichert werden.

8.7. Private Grünflächen

In der Planzeichnung ist eine private Grünfläche festgesetzt, die dem rückwärtigen Zugang bzw. der rückwärtigen Zufahrt zu den Grundstücken Flst.-Nr. 437 und 438 dient. Zur Sicherung der geplanten Funktion wird zudem ein Geh- und Fahrrecht aufgenommen. Eine Versiegelung der Fläche ist aufgrund der Festsetzung als private Grünfläche mit dem Einschrieb Grasweg nicht möglich.

8.8. Öffentliche Grünflächen

Der bestehende Spielplatz wird in den zentralen Bereich des Plangebiets in die neue öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz - verlegt. In diesem Bereich können auch die erforderlichen Nistkästen für Vögel und evtl. für Fledermäuse untergebracht werden. Die künftige Freiraumgestaltung des Spielplatzes bleibt einer gesonderten Ausführungsplanung vorbehalten, die zu einem späteren Zeitpunkt beauftragt werden soll. In die Grünfläche eingebunden wird die bestehende Umspannstation.

8.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden Maßnahmen empfohlen, die als Planungsrechtliche Festsetzung in die Planung einfließen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Vorgaben:

- für die Leuchtmittel zum Schutz von Insekten,
- für den Rodungszeitraum zum Schutz von Fledermäusen und brütenden Vögeln,
- für das Aufhängen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse.

Die genannten Maßnahmen dienen vorrangig dem Artenschutz. Weitere Maßnahmen, die unter anderem auch dem Arten- und Naturschutz dienen (Unzulässigkeit von Dacheindeckungen aus Metall), wurden als örtliche Bauvorschriften in die Festsetzungen aufgenommen (siehe Ziff. 9 der Begründung).

8.10. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherstellung der gewünschten Durchgrünung und Gestaltung des Planungsgebiets sind Festsetzungen für Bäume auf privaten Grundstücken in der Planung enthalten.

Danach ist pro Baugrundstück mindestens 1 heimsicher Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

8.11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die ggf. zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente sind - wie auch die erforderlichen Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen - auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dächer und Dachaufbauten

Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen. Demnach sind Satteldächer mit einer Neigung von 12°-38° sowie Zeltdächer und Walmdächer mit einer Neigung von 12°-25° und Flachdächer von 0°-5° zulässig. Im Zusammenhang mit den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können sowohl klassische eingeschossige Gebäude mit üblichem Satteldach entstehen, als auch die heute gängigen zweigeschossigen Bauformen mit flach geneigten Sattel-, Zelt- oder Walmdach und Flachdächer realisiert werden.

Die benachbarten Wohnquartiere entlang von Hornisgrindestraße wurden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im oberen Berg – Im unteren Berg“ bebaut, der ebenfalls Satteldächer mit 30° Neigungen zulässt. Insofern werden sich die neu entstehenden Wohngebäude in Bezug auf die Dachlandschaft an der Umgebungsbebauung orientieren.

Zusätzlich zu den oben genannten Dachformen eröffnet die Zulässigkeit von Flachdächern die Möglichkeit eine heute oft nachgefragte und moderne Dachform zu realisieren.

Für Garagen und Carports sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Bei Flachdächern wird eine extensive Begrünung empfohlen, da dies gestalterische und auch kleinklimatische Vorteile mit sich bringt.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden aus gestalterischen Gründen Regelungen aufgenommen. Es kann damit die Unterordnung der Dachaufbauten im Verhältnis zum Hauptgebäude sichergestellt werden. Um einer zeitgemäßen Architektursprache gerecht zu werden, sollen auch Vorbauten zulässig sein, die über die Traufe hinausgehen („Zwerchhaus“). Hierfür gelten dieselben gestalterischen Vorgaben, wie für die klassischen Gaubenarten. Des Weiteren soll klargestellt werden,

dass bei außenwandbündigen Dachgauben bzw. solchen, die als Vorbau über die Außenwand des Baukörpers hinaustreten, die Festsetzung der Traufhöhe überschritten werden kann.

Zur Dacheindeckung für Hauptgebäude mit geneigtem Dach sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Grau-, Blau- und Schwarztönen zu verwenden. Damit ist auch die Farbpalette von Photovoltaikdächern abgedeckt. Alle Dächer sind blendfrei herzustellen. Die Einschränkung der Farbabstufungen und die Vorgaben der Blendfreiheit von Dächern sind notwendig, um ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und um eine gestalterisch verträgliche Wirkung der Dachlandschaft zu erreichen.

Zusätzlich zu den in Ziff. 7.9 der Begründung beschriebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft, werden in die örtlichen Bauvorschriften weitere Vorgaben aufgenommen, die unter anderem auch dem Artenschutz und dem Naturschutz dienen. Um Ausschemmungen von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei, sowie anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, unzulässig.

Gestaltung von Doppelhäusern

Die einheitliche Gestaltung zweier aneinander gebauter Doppelhaushälften ist städtebauliches Ziel. Aus diesem Grund ist es notwendig zwingende Bauvorschriften zur Gestaltung aufzunehmen, die sicherstellen, dass die Gebäude auch wenn sie zeitlich unabhängig und von unterschiedlichen Eigentümern gebaut werden, eine Einheit bilden. Aufgrund der Lage und der in der Umgebung anzutreffenden Bauformen wird die Traufhöhe zwingend mit 4,5 m und Satteldach mit einer Neigung von 35° vorgeschrieben. So kann sich der Erstbauende auf den Zweitbauenden verlassen und umgekehrt. Die zwingend vorgegebene Traufhöhe, Dachneigung und Dachform gilt allerdings nicht für Vorbauten bzw. untergeordnete Bauteile. Diese dürfen auch eingeschossig, mit einer niedrigeren Höhe und beispielsweise einem Flachdach ausgeführt werden.

Bei Einigkeit und bei Sicherung durch Baulast kann hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung und Dachform nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

Werbeanlagen

Da neben Wohngebäuden auch weitere Nutzungen zulässig sind, besteht die Möglichkeit, dass Werbeanlagen installiert werden sollen. Wie auch in anderen Baugebieten üblich werden zur einheitlichen und städtebaulich verträglichen Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet entsprechende gestalterische Bauvorschriften aufgenommen.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Vorgärten

Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen. Bei Verwendung dieser Bauweisen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z. B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) vom Belag zumindest teilweise übernommen werden.

Bei den Vorgärten handelt es sich um die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie. Die Vorgärten und sonstigen 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.

Einfriedungen / Sichtschutzblenden

Es ist städtebauliches Ziel der Planung, dass sich Einfriedungen im Plangebiet einheitlich präsentieren, da diese im Zusammenhang wahrgenommen werden. Aus diesem Grund werden für Einfriedungen gestalterische Vorgaben bzw. die Auswahlmöglichkeiten 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 alle Baugrundstücke 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 werden den Grundstückseigentümern gegenüber für zumutbar gehalten. Zudem ist es notwendig die Durchlässigkeit der Grundstücke für Kriechtiere zu erhalten, weshalb bei Zäunen eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten ist.

Für Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei der Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze, wie sie bei Doppelhäusern üblich ist, wird die Länge und Höhe geregelt. Damit kann eine einheitliche Gestaltung gewährleistet werden.

Abfallbehälter

Zur Sicherstellung, dass Abfallbehälter nicht offen in Vorgärten sichtbar sind, werden entsprechende gestalterische Vorgaben zum Sichtschutz in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Abgrabungen und Auffüllungen

Die topografische Situation und die gewünschte Straßenraumwirkung erfordern aus gestalterischen Gründen Vorgaben für Auffüllungen gerade für die Zufahrtsbereiche und für die Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen. Es soll sichergestellt werden, dass sich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein einheitliches Gestaltungsbild ergibt. Des Weiteren kann dadurch, beispielsweise bei der Errichtung von Grenzgaragen, für den Angrenzer eine gewisse Sicherheit hinsichtlich des zu erwartenden Geländeverlaufs geschaffen werden.

Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der auf dem Grundstück pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplätze wird auf 1,5 erhöht. Damit kann sichergestellt werden, dass die üblicherweise in den Haushalten vorzufindenden Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht und zusätzliche Beeinträchtigungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum so weit wie möglich vermieden werden.

Innerhalb des Straßenraumes bestehen zwar einzelne Abstellmöglichkeiten für Pkw, diese sollen allerdings dem Besucherverkehr vorbehalten sein. Die Erhöhung auf 1,5 Stellplätzen pro Wohnung entspricht außerdem dem in Karlsbad üblichen Schlüssel. Ergeben sich bei der Berechnung Bruchteile so ist die Zahl der Stellplätze aufzurunden.

10. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens (Umlegungsverfahren).

11. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zwischen der Gemeinde Karlsbad und dem Erschließungsträger wurde gem. § 11 BauGB ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der alle erforderlichen Erschließungsmodalitäten regelt.

12. STATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs	ca. 5.390 m ²
-----------------------------	--------------------------

davon:

Verkehrsfläche	ca. 1.241 m ²
----------------	--------------------------

Grünfläche (öffentlich und privat)	ca. 914 m ²
------------------------------------	------------------------

Baufläche	ca. 3.235 m ²
-----------	--------------------------