

GEMEINDE KARLSBAD – ORTSTEIL LANGEN- STEINBACH

Bebauungsplan „Speicherstraße I“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 16.07.2018

Aufstellung gemäß § 13a BauGB

Vorentwurf

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Unterrichtung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Genehmigungsvermerk	gem. § 10 (2) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan „Speicherstraße I“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am ... aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB), des § 74 Abs. 1 und 7 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Speicherstraße I“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom
E	Begründung	in der Fassung vom

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Vorprüfung		in der Fassung vom 04.05.2018
----------------------------------	--	-------------------------------

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Speicherstraße I“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Karlsbad,

.....

Jens Timm
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Karlsbad,

.....

Jens Timm
Bürgermeister

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Teilbereichen 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.

2.2 Bezugshöhe (BZH)

In den Teilbereichen 1 und 2 wird zur Ermittlung der First- und Traufhöhen im zeichnerischen Teil die Bezugshöhe als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt.

Im Teilbereich 3 ist die Bezugshöhe zur Ermittlung der First- und Traufhöhen die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Straße oder Gehweg), gemessen in Grundstücksmitte.

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen, Zwerchhäuser, Quergiebel, Dachaufsätze) sind die festgesetzten Traufhöhen nicht maßgebend.

2.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Terrassen sind auch mit Überdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche von 15 m² zulässig.

Untergeordnete Bauteile sind in den Teilbereichen 2 und 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Breite von 5 m und wenn sie nicht mehr als 1,5 m von der Außenwand hervortreten, zulässig.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

Tiefgaragen und Kellerräume sind in den Teilbereichen 2 und 3 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind Zufahrtsbeschränkungen festgesetzt. Es dürfen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren (§ 9 Abs.2 BauGB).

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie die Firstrichtung sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen dürfen die zulässige Dachneigung unterschreiten.

Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen/Carports gelten keine Bauvorschriften zur Dachform. Wird das Dach als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach ausgebildet, ist dieses bis zu einer Dachneigung von 5° zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Quergiebel und Dacheinschnitte.

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.
- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1,25 m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten** und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand gemessen entlang der Dachneigung von mind. 1,00 m einzuhalten.

3 Dachdeckungen und Fassaden

Metalldachdeckungen sind nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig.

5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

7 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

8 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

9 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Teil D - Hinweise

1. **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3. **Artenschutz**

Dem Bebauungsplan stehen keine grundlegenden artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Gegebenenfalls auftretende Konflikte, z. B. mit gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten können durch die nachstehenden Maßnahmenhinweise auf der Zulassungsebene (Baugenehmigung) bewältigt werden.

Derzeit ist nicht absehbar, ob und wann und wo, an-, um- oder neugebaut wird, oder ein Gebäude abgebrochen wird. Ob Belange des Artenschutzes des § 44 BNatSchG betroffen sind, kann daher erst beurteilt werden, wenn eine konkrete Planung, eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Gebäudeabbruch vorliegt.

Grundsätzlich ist bei den im Plangebiet bestehenden Gebäuden nicht völlig auszuschließen, dass bei einem Umbau, einer Sanierung oder einem Abbruch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Der Artenschutz ist auch bei kleineren Bauvorhaben im Innenbereich, wie z. B. Dachsanierungen, Aufstockungen von Gebäuden oder Anbauten zu berücksichtigen, beim Gebäudeabbruch und wenn Bäume gefällt werden sollen, die möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sind. Selbst wenn keine baurechtliche Genehmigung für den Abriss oder die Sanierung eines Gebäudes benötigt wird, ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu beachten! Der Artenschutz ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn oder seine Beauftragten zu beachten, auch wenn eine Baugenehmigung vorliegt.

Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere).

Es wird vorgeschlagen, an jedem neuen Gebäude auf freiwilliger Basis Fledermausquartiere zu schaffen und/oder Nisthilfen für Vögel wie z. B. Mehlschwalben, Mauersegler anzubringen.

Arbeiten im Nistplatzbereich von Gebäudebrütern sollten möglichst außerhalb der Brutzeit erfolgen (siehe Abbildung 1). Netze und störende Gerüstbauteile im Einflugbereich sind zu vermeiden. Muss dennoch in der Brutzeit gearbeitet werden, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten. Eine Folgebrut muss danach aber verhindert werden.

Bau- und Brutzeitkalender: Haussperling



Bau- und Brutzeitkalender: Mauersegler



Bau- und Brutzeitkalender: Mehlschwalbe



Abb. 1: Bau- und Brutzeitkalender häufiger Gebäudebrüter (Quelle: LBV)

Maßnahmen an Gebäuden (Umbau, Sanierung, Abriss etc.) sollten nicht in der Wochenstubenzeit (April bis August) der Fledermäuse vorgenommen werden. Zwergfledermäuse sind typische Bewohner von Siedlungen und Städten. Sie beziehen bevorzugt Spaltenquartiere in 2 bis 9 m Höhe an Gebäuden, vor allem in Mauerritzen, Außen- und Flachdachverkleidungen, Rollladenkästen, in Hohlblocksteinen unverputzter Hauswände oder hinter Fensterläden. Zusätzlich nutzen sie Baumhöhlen und Nistkästen als Paarungsquartiere. Wegen ihrer geringen Körpergröße ist ein Spalt von 1,5 cm ausreichend.

Bauzeitkalender Sommerquartier: Zwergfledermaus



Abb. 2: Bauzeitkalender Sommerquartier Zwergfledermaus (Quelle: LBV)

Fachliches Informationsmaterial, Umsetzungsbeispiele, Bezugsquellen für Nisthilfen und konkrete Hilfe geben die Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/>. Darüber hinaus bieten auch NABU und BUND entsprechende Informationen.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Aus aktuellem Anlass beabsichtigt die Gemeinde Karlsbad die innerörtliche Fläche im Bereich Speicherstraße/ Friedhofstraße/ Hauptstraße, die zum Teil als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzuordnen ist sowie teilweise innerhalb des Bebauungsplans „Schneidergärten II“ liegt, mit einem Bebauungsplan zu überplanen.

Die Notwendigkeit für die Bebauungsplanaufstellung hat sich aus einer Investorenplanung ergeben, für die zunächst auf Grundlage des § 34 BauGB ein Bauvorbescheid erteilt wurde. Diese Planung sah eine Mehrfamilienhausbebauung mit sechs Wohneinheiten in der Speicherstraße 5 vor. Die Bürgerinitiative „Per.LA“ (Perspektive für Langensteinbach) reichte ein Bürgerbegehren gegen das Bauvorhaben ein, da sie die Bebauung für unverhältnismäßig und verkehrsfährdend einschätzte. Dem Bürgerbegehren wurde stattgegeben. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Karlsbad besteht in der Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in allen ihren Ortsteilen. Die städtebauliche Verträglichkeit zukünftiger Planungen soll geregelt sowie einer nicht verhältnismäßigen und unkontrollierten Bauentwicklung vorgebeugt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine behutsame Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang ermöglicht. Gleichzeitig soll die vorhandene Durchgrünung der hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität dauerhaft gesichert werden. Daher liegt ein besonderes Augenmerk bei der Bewahrung innerörtlich zusammenhängender Gartenflächen und einer zunehmenden Vollversiegelung mit allen damit verbundenen, kleinklimatischen Nachteilen vorzubeugen.

2 Verfahrensart

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

3 Lage des Plangebiets

Das ca. 0,89 ha große Plangebiet liegt im Ortskern von Langensteinbach entlang der Haupt- und Friedhofsstraße. Es wird allseitig durch bestehende Bebauung begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 112, 113, 224/1, 225, 226, 227, 228/1, 228/2, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 237, und 238 vollständig sowie teilweise das Flurstück Nr. 114 (Speicherstraße). Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

4 Örtliche Gegebenheiten

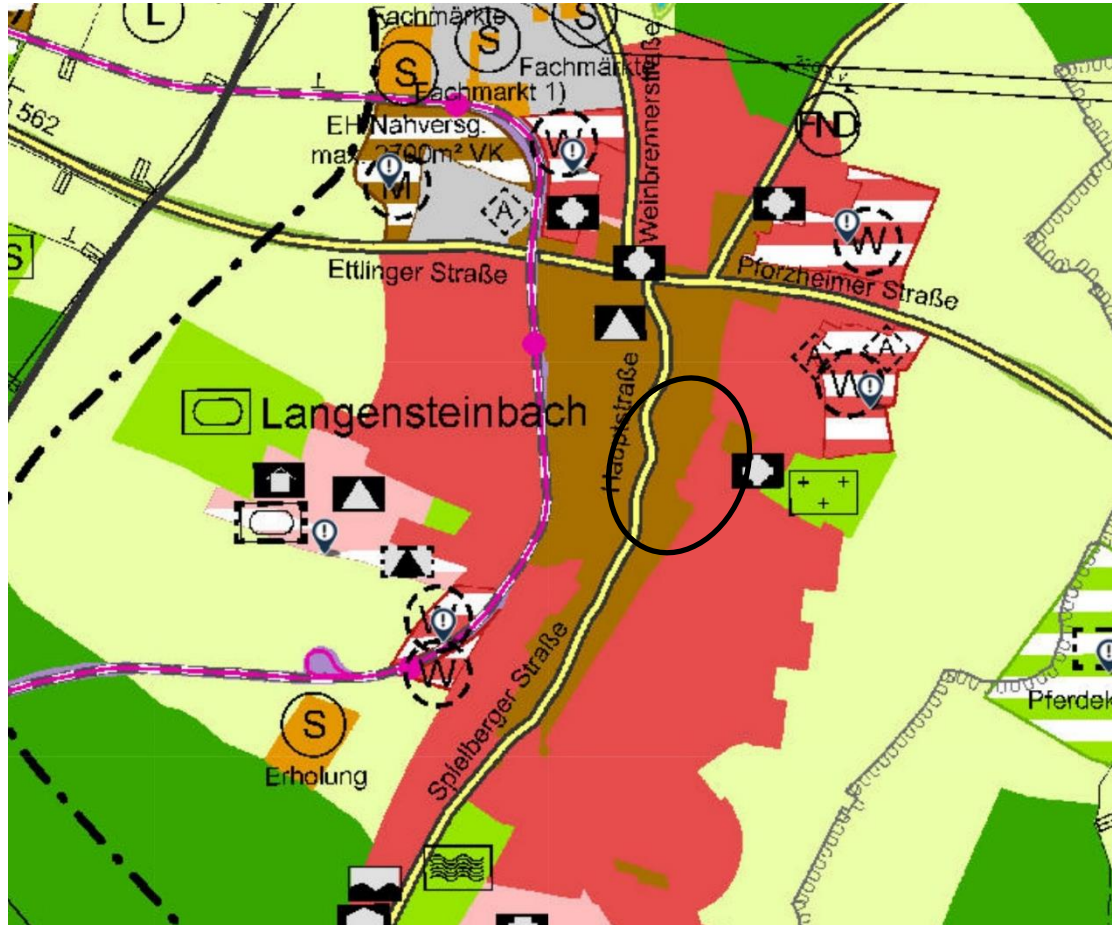
Das Plangebiet ist durch Wohngebäude mit zum Teil historischer Prägung bebaut. Im inneren Bereich sind großzügige Gartenflächen vorhanden, die durch die Anwohner gepflegt und intensiv genutzt werden. Die Fläche des Plangebiets ist durch eine starke Topographie geprägt. Im Westen liegt die Geländehöhe bei ca. 246 m ü.NN und steigt nach Osten hin bis zu ca. 259 m ü.NN.

Die angrenzende Bebauung wird größtenteils durch 2-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Neben der Wohnnutzung finden sich Verwaltungseinrichtungen (Rathaus), Einzelhandels- sowie Dienstleistungsangebote (z.B. zwei Banken und eine Apotheke) im näheren Umfeld. Östlich des Plangebiets grenzt Wohnnutzung an.

5 Konzeption / Planungsziel

Innerhalb des Geltungsbereiches soll im Sinne einer „nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in der zentralen Ortslage gefördert werden. Dabei sollen die vorhandene Wohnnutzung in dem Plangebiet sowie der Gebietscharakter mit seinen offenen Baustrukturen erhalten bleiben. Hierbei ist für künftige Planungen die städtebauliche Verträglichkeit zu regeln und es ist einer unkontrollierten und unmaßstäblichen Bauentwicklung vorzubeugen. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Grünstrukturen in den rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität gesichert werden. Neben der Unterstützung der Wohnfunktion sind die Einzelhandels- und Gewerbenutzungen zu sichern, sofern sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Zusammenwirken verschiedener Nutzungen bestimmt den Charakter und die Qualität im gewachsenen Ortskern.

6 Flächennutzungsplan (FNP)



Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Baufläche sowie Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ festgesetzt werden. Die verbindliche Bauleitplanung entspricht jedoch nicht den Vorgaben der übergeordneten Planungsstufe, da Teilbereiche als gemischte Baufläche dargestellt sind, die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP nicht parallel zu ändern sondern zu berichtigen.

8 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt zum größten Teil kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der östliche Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Schneidergärten II“ rechtskräftig seit 09.05.1984 in der Fassung seiner 4. Änderung. Der neue Bebauungsplan ersetzt in dem Überlagerungsbereich die bestehenden Festsetzungen.

9 Erschließung / Parkierung / ÖPNV Erschließung / Parkierung / Motorisierter Verkehr

Das Gebiet wird über die Friedhofstraße im Norden sowie über die Hauptstraße und die Speicherstraße, die durch das Plangebiet verläuft, im Westen erschlossen.

Entlang der Verkehrsflächen sind teilweise öffentliche Stellplätze ausgewiesen, die in ihrer Funktion erhalten bleiben. Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Haltestelle „Volksbank“ (Hauptstraße Ecke in den Schneidergärten) der Linie 152 und 721 in ca. 150 m Entfernung bedient. Die Stadtbahnlinien S 11 mit dem Haltepunkt Bahnhof bindet Langensteinbach an das überregionale ÖPNV-Netz an.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hauptstraße, der Speicherstraße und der Friedhofstraße.

10.2 Entsorgung

10.2.1 Entwässerung

Die Ableitung des in den Gebäuden anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation.

10.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden Straßen.

11 Immissionsschutz

Auf separate Berechnungen zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm, kann im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Speicherstraße I“ verzichtet werden, da im Zuge der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Karlsbad aktuell schalltechnische Berechnungen durchgeführt wurden, die auch Aussagen zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans treffen. Eine ausführliche Dokumentation der Eingangsdaten und der Berechnungsergebnisse zur Lärmaktionsplanung sind dem Bericht zum Lärmaktionsplan und den jeweiligen Lärmkarten (Gemeinde Karlsbad, Stand 10.11.2014, Köhler&Leutwein, Karlsruhe) zu entnehmen. Im Zuge

der Lärmaktionsplanung wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms nicht nur nach den Vorgaben der 34. BImSchV, sondern auch nach den nationalen Regelwerken, Straßenverkehrslärm RLS-90, berechnet. Diese Karten sind die Basis zur Berücksichtigung der Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Speicherstraße I“ und der Ableitung eines Schallschutzkonzeptes gegen den Verkehrslärm.

12 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erarbeitet (Zieger-Machauer, Altlußheim). Dies kam zu folgendem Ergebnis:

Durch den Bebauungsplan „Speicherstraße I“ in Karlsbad-Langensteinbach sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen und im Fall von Gebäudeabbrüchen bzw. Umbauten oder Sanierungen die genannten Maßnahmenhinweise zur Überprüfung auf Lebensstätten und zum Schutz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten beachtet werden.

13 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich in die beiden Teilbereiche „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“.

Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind in Anwendung des § 1(5) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störpotenzial zur Wohnnutzung bedeuten würden. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde. Allgemein zulässig sind somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil Größe und Zuschnitt des Grundstücks eine sinnvolle Nutzung dieser Art ausschließen und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen realistisch kaum nachzuweisen ist. Darüber hinaus sind aufgrund dieser Nutzungen Konflikte mit angrenzenden, bestehenden Wohnnutzungen durch Zu- und Abfahrten bzw. mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden zu befürchten. Im Mischgebiet sind Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig, da sie negative städtebauliche Auswirkungen („trading down“) nach sich ziehen. Zum Schutz des Ge-

bietscharakters sind solche Betriebe im Mischgebiet ausgeschlossen. Im Mischgebiet sind damit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

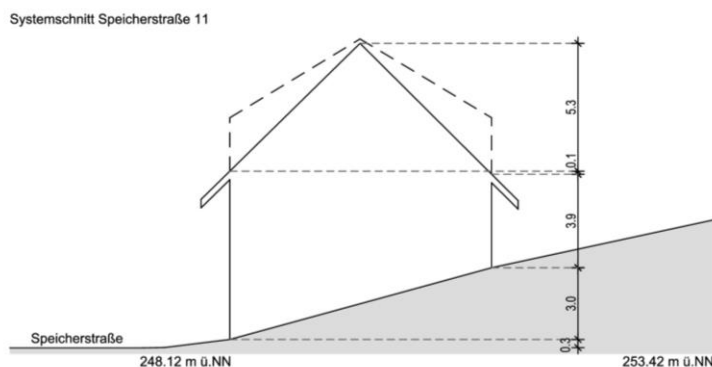
13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

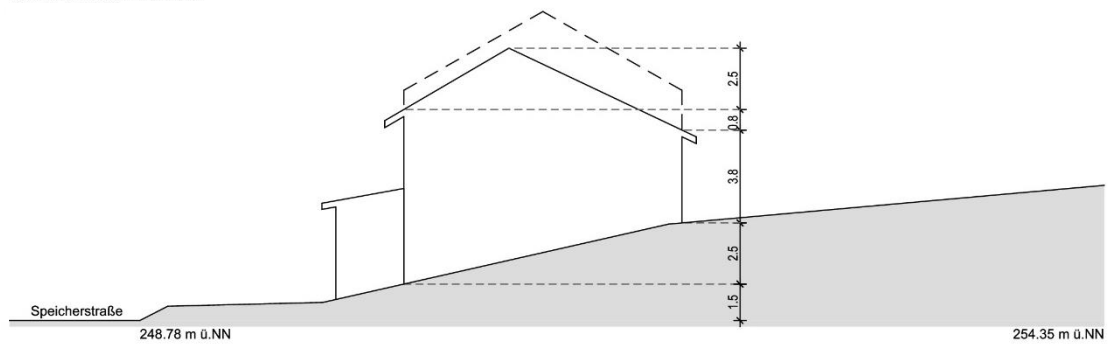
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 der Teilbereiche 2 und 3 entspricht der gemäß § 17 (1) BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Die festgesetzte GRZ entspricht der geplanten sowie der bestehenden Gebäude- und Siedlungsstruktur und den Grundstückszuschnitten. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann durch die in § 19(4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden (sogenannte GRZ II). Im Teilbereich 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden um notwendige Tiefgaragen und Kellerräume unterzubringen. Auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Teilbereich 1 wird verzichtet, da durch die festgesetzten Baulinien die Grundfläche ausreichend definiert ist. Zusätzlich besteht aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz ein erhöhter Abstimmungsbedarf.

Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Wenn eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ist hier die GFZ von 1,2 maßgeblich.

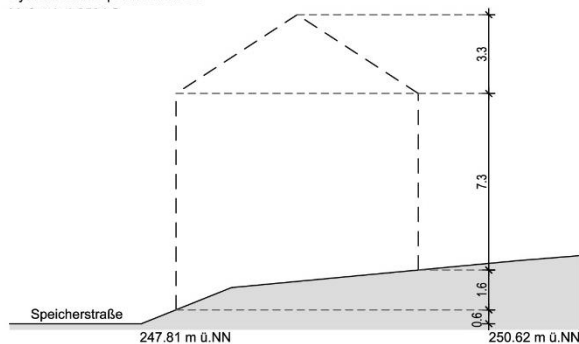
Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist aufgrund der topografischen Bedingungen im Teilbereich 3 die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Straße oder Gehweg), gemessen in Grundstücksmitte. In den Teilbereichen 1 und 2 ist die Bezugshöhe als absolute Höhe über Normalnull im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der BZH und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut. Die jeweils maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone (Teilbereich 2) bzw. im Baufenster (Teilbereich 1) festgesetzt. Zur Visualisierung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden im Folgenden für die Grundstücke Speicherstraße 5, 9 und 11 Systemskizzen dargestellt, die die bestehende bzw. künftig zulässige Höhenabwicklung zeigen.



Systemschnitt Speicherstraße 9



Systemschnitt Speicherstraße 5



Zur flexibleren Gestaltung der Gebäude darf mit Dachaufbauten die ausgeführte Traufhöhe überschritten werden. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe BZH und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die festgesetzten Werte sind jeweils Maximalwerte und können durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden (z.B. kann die zulässige Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare Fläche eingeschränkt werden). Über diese Festsetzungen werden flexible Bauoptionen und eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Einbindung in die Umgebung angemessenes Erscheinungsbild des Baugebiets gesichert.

13.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die denkmalgeschützten Gebäude werden durch Baulinien gesichert. Durch die Anordnung der Baufenster in den Teilbereichen 2 und 3 wird eine sinnvolle Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Durch die Zulassung von überdachten Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Aufwertung der Wohnqualität durch die verbesserte Nutzung des Gartens erzielt. Um dabei einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, wird die maximale Größe der Terrassen begrenzt. Auf eine Festsetzung der Bauweise kann im vorliegenden Fall verzichtet werden.

13.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur flexibleren Ausnutzung der Grundstücke sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Kellerräume und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zugunsten der Verkehrssicherheit ist mit Garagen und Nebenanlagen - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

13.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrsflusses wird eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt.

13.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrsflusses wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt. Es dürfen keine Fahrzeuge ein- und ausfahren.

13.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Anschlüsse der Baugrundstücke an die befahrbare öffentliche Verkehrsfläche ist die dafür festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtung

Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten sichern das Einfügen des Baugebietes in die bauliche Umgebung und gewähren ausreichende Gestaltungsfreiheit. Zur Flexibilisierung sind für Dächer von Dachaufbauten, untergeordneten Nebenanlagen und Garagen auch abweichende Dachneigungen zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen/Carports gelten keine Regelungen zur Dachform. Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit Boden, wird die Begrünung der Flachdächer bei Garagen/Carports und untergeordneten Nebengebäuden festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Aufgrund der Lage an der Hauptstraße wird für den Teilbereich 1 (Mischgebiet) die Firstrichtung vorgeschrieben.

14.2 Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten stellen sicher, dass die Dachaufbauten keine negative Wirkung auf den öffentlichen Raum und das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert. Der Abstand der Gauben untereinander soll eine unkontrollierte Ausnutzung des Dachgeschosses vermeiden.

14.3 Dachdeckungen und Fassaden

Zur Schonung des Grundwasserhaushalts sind Metaldachdeckungen nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

14.4 Werbeanlagen

Zum Schutz des öffentlichen Raums und des Stadtbildes sind aus baugestalterischen Gründen nur eigene Werbeanlagen an der Stelle der Leistung in begrenzter Größe zulässig. Außerdem sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. unzulässig.

14.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Zugunsten der Grundwasserneubildung sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

14.6 Einfriedungen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

14.7 Außenantennen

Um die gestalterische Wirkung von Außenantennen zu begrenzen, werden diese reglementiert.

14.8 Abfallbehälterstandplätze

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

14.9 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum ist zu beobachten. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo es die Grundstückszuschnitte erlauben, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen.

15 Städtebauliche Zahlen

Überplante Flächen (Geltungsbereich)	ca.	8.955 m ²	100 %
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	ca.	6.345 m ²	71 %
Mischgebiet	ca.	1.765 m ²	20 %
Verkehrsfläche	ca.	845 m ²	9 %