

SATZUNG

des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rathausplatz Spielberg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 30.01.2019 aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23, S. 612) in Kraft getreten am 1. Dezember 2017.
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.6.18

den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Rathausplatz Spielberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 11.01.2019 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand 11.01.2019)
- b) Planungsrechtliche Festsetzungen (Stand 11.01.2019)
- c) Örtliche Bauvorschriften (Stand 11.01.2019)

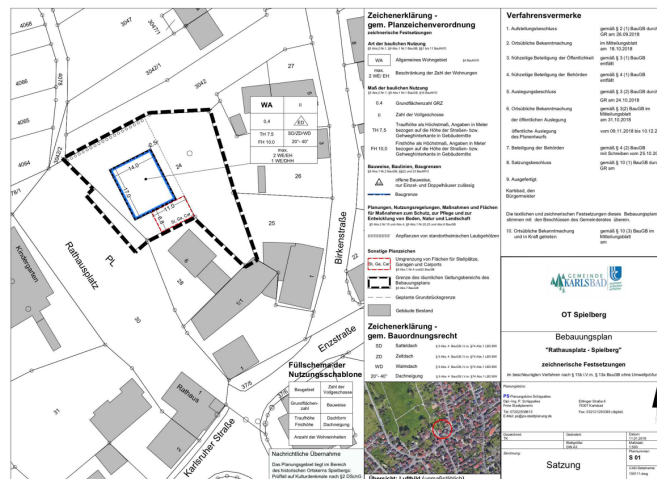
Beigefügt sind eine Begründung, Hinweise und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 30.01.2019

OT Spielberg



Bebauungsplan „Rathausplatz Spielberg“

im beschleunigten Verfahren
nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

SATZUNG

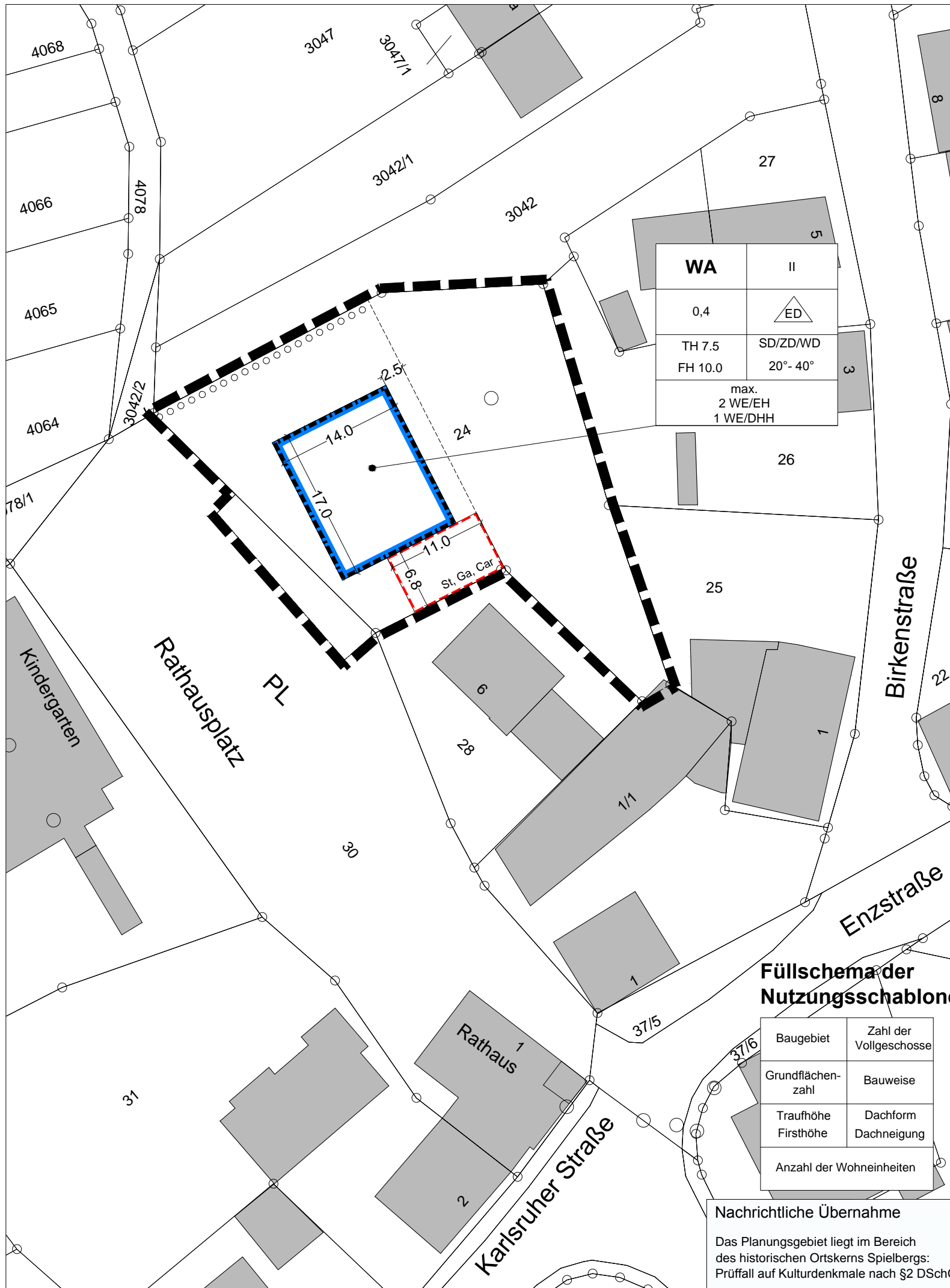
Stand: 11.01.2019

bestehend aus:

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften, Hinweise
Artenliste - Pflanzempfehlung

beigefügt:

Begründung
Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Oktober 2018



Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet	§4 BauNVO
max. 2 WE/EH	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	

Maß der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 7,5	Traufhöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte
FH 10,0	Firsthöhe als Höchstmaß, Angaben in Meter bezogen auf die Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB

Anpflanzen von standortheimischen Laubgehölzen

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§9 Abs.7 BauGB

Geplante Grundstücksgrenze

Gebäude Bestand

Zeichenerklärung - gem. Bauordnungsrecht

SD	Satteldach	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
ZD	Zeltdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
WD	Walmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
20° - 40°	Dachneigung	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Traufhöhe Firsthöhe	Dachform Dachneigung
Anzahl der Wohneinheiten	

Nachrichtliche Übernahme
Das Planungsgebiet liegt im Bereich des historischen Ortskerns Spielbergs: Prüffall auf Kulturdenkmale nach §2 DSchG

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 26.09.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt am 18.10.2018
3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gemäß § 3 (1) BauGB entfällt
4. frühzeitige Beteiligung der Behörden	gemäß § 4 (1) BauGB entfällt
5. Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 24.10.2018
6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gemäß § 3(2) BauGB im Mitteilungsblatt am 31.10.2018
öffentliche Auslegung des Planentwurfs	vom 09.11.2018 bis 10.12.2018
7. Beteiligung der Behörden	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 25.10.2018
8. Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 30.01.2019
9. Ausgefertigt: Karlsbad, den 30.01.2019	
Jens Timm, Bürgermeister	
Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderates überein.	
10. Ortsübliche Bekanntmachung und in Kraft getreten	gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt am 07.02.2019

OT Spielberg

Bebauungsplan "Rathausplatz - Spielberg" zeichnerische Festsetzungen

im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

Planungsbüro:
PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. P. Schippalies
Freie Stadtplanerin
Tel: 07202/938613
E-Mail: ps@ps-stadtplanung.de

Ettinger Straße 6
76307 Karlsbad
Fax: 032121/283346 (digital)

Gezeichnet: TK	Geändert:	Datum: 11.01.2019
	Blattgröße: DIN A3	Maßstab: 1:500
Zeichnung:		Plannummer: S 01
		CAD-Dateiname: 190111.dwg



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23, S. 612) m.W.v. 01.01.2018

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind 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)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Traufhöhe und Firsthöhe der baulichen Anlage (TH, FH).

2.2 Unterer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberster Bezugspunkt der zulässigen Firsthöhe (FH) ist der obere Abschluss des Gebäudes.

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

- 3.1 Gemäß Planeintrag gilt die offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- 3.3 Terrassen ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 3,5 m überschreiten.

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

- 4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baubereichs und in den für sie in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 8,0 m gemessen ab der straßenseitigen Baugrenze.
- 4.2 Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen, sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

6.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB)

- 6.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 6.2 Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Garagenzufahrten) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbelägen mit großem Fugenabstand) auszuführen.
- 6.3 Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zulässig. Sollten Gehölzbeseitigung innerhalb der Vegetationsperiode durchgeführt werden ist vor Gehölzbeseitigung gutachterlich zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bestehen.
- 6.4 Für die Außenbeleuchtungen sind insekten- freundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin und geschlossenen Gehäusen zu verwenden. Die Abstrahlrichtung muss nach unten und darf nicht in den Außenbereich gerichtet sein.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Je Grundstück ist mindestens 1 Baum entsprechend der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu pflanzen.

7.2 Im Bereich des Anpflanzgebots entlang der Grundstücksgrenze sind zum Außenbereich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu pflanzen.

Karlsbad, den 30.01.2019

Jens Timm
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 LBO

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

1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude sind per Planeintrag festgesetzt. Für Anbauten sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet. Auf geneigten Dächern sind die Anlagen in der Neigung der Dachfläche zu errichten. An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig.

1.3 Zur Dacheindeckung sind Dachziegel in Rot-, Rotbraun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig.

2.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die 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.

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

Doppelhäuser sind einheitlich mit einer Dachneigung von 35°, und zwingend zwei Vollgeschossen auszuführen.

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

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 40 m² dar, für die nur 1 Stellplatz errichtet werden muss.

Karlsbad, den 30.01.2019

Jens Timm

Bürgermeister

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege – allgemein -

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege 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 Denkmalpflege 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 Kennzeichnung gemäß Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des historischen Ortskerns Spielbergs (MA1; Prüffall auf KD nach § 2 DSchG). Mit archäologischen Überresten aus früheren siedlungsgeschichtlichen Phasen der Stadt (KD nach § 2 DSchG) ist zu rechnen. An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Diese ist ggf. mit Auflagen zu versehen (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Ausgenommen davon sind derzeit Bauvorhaben für den Eigenbedarf. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherrn und LAD abzuschließen. In der Regel kann der Grabungsbedarf im Vorfeld mittels archäologischer Sondagen geklärt werden.



3.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

4.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und der geltenden Energie-Einspar-Verordnung zu beachten.

5.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Karlsbad über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

6.0 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets. Die Rechtsverordnung vom 10.11.2005 ist zu beachten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

ARTENLISTE - PFLANZEMPFEHLUNG

Standortgerechte Bäume zweiter Wuchsklasse

Feldahorn	(Acer campestre)
Kugelahorn	(Acer platanoides „Globosum“)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kugelesche	(Fraxinus exelsior „Nana“)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Gefüllte Vogelkirsche	(Prunus avium „Plena“)
Kugelkirsche	(Prunus fruticosa „Globosa“)
Stein-Weichsel	(Prunus Mahaleb)
Trauben-Kirsche	(Prunus Padus)
Sal-Weide	(Salix Caprea)
Eberesche, Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Mährische Eberesche, essbar	(Sorbus aucuparia „Edulus“)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Stadt-Linde	(Tilia cordata „Greenspire“)

Standortgerechte Obstbäume (Hochstamm)

Äpfel:	Bohnapfel
	Brettacher
	Jacob Fischer
	Engelsberger Renette
	Haux Apfel
Birnen:	Schweizer Wasserbirne
	Oberösterreichischer Weinbirne
Kirschen:	Adler Kirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche
	Büttners Rote Knorbelkirsche
	Kassins Frühe Herzkirsche
Zwetschgen:	Hauszwetschge
	Wangenheims Frühzwetschge
Nüsse:	Walnüsse

Das Umweltamt der Gemeinde Karlsbad berät bei Kauf, Standortwahl nach Vorgabe des Bebauungsplanes, Pflanzung und Pflege der alten Obstsorten.

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2. VERFAHREN.....	2
3. PLANGEBIET.....	3
4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	3
4.1. Schutzgebiete.....	3
4.2. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	3
4.3. Denkmalschutz (DSchG).....	3
4.4. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003	4
4.5. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	4
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung	4
5.3. Bauweise	5
5.4. Überbaubare Grundstücksfläche	5
5.5. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	5
5.6. Zahl der Wohneinheiten	5
5.7. Verkehrliche Erschließung	6
5.8. Ver- und Entsorgung.....	6
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	6
7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	7
8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	7
8.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)	7
8.2. Biotop (Naturschutzgesetz)	7
8.3. Klimaschutz und Klimaanpassung	7
8.4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
8.5. Grünordnerische Festsetzungen	8
9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG	8
10. BODENORDNUNG.....	8

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Rathausplatz Spielberg ist auf Höhe des im Westen bestehenden Kindergartens nur einseitig bebaut. Es ist deshalb im Sinne der Nachverdichtung, ein solches Grundstück, das an einer ausgebauten Straße liegt und sich aus stadtplanerischer Sicht eignet, einer möglichen Wohnbebauung zuzuführen. Auch unter Berücksichtigung des derzeitigen Mangels an Wohnraum gebietet sich eine solche Entwicklung.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt dieses Grundstück im Außenbereich, auch wenn die Fläche im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als bestehende gemischte Baufläche dargestellt ist. Es ist deshalb notwendig, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Der Gesetzgeber hat gerade für solche Situationen durch den § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ Erleichterungen im Planungsrecht geschaffen, die hier genutzt werden.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Der § 13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Dort ist folgendes ausgeführt: *„Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.“*

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zeitfristen können eingehalten werden. Die Fläche beträgt lediglich ca. 1.400 m². Der vorliegenden Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Analog zu § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Bebauungsplan um ein bisher unbebautes, als Hausgarten genutztes, Grundstück im Anschluss einer bebauten Ortslage handelt, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplan keine Umweltbelange betroffen, die einer weiteren Untersuchung oder Prüfung bedürften. Eine Artenschutzrechtliche Erstbegehung wurde durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gilt auch, dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, für Bebauungspläne im Außenbereich mit weniger als 10.000 m² Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13b BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

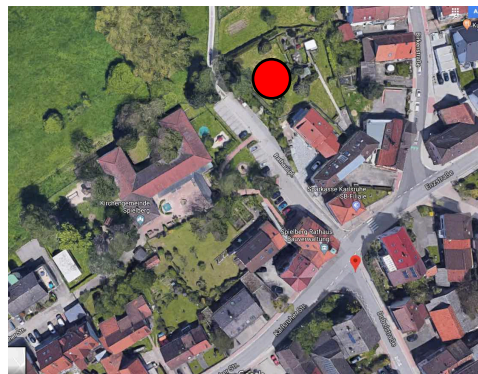
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der

Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

3. PLANGEBIET

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 1.400 m² und befindet sich östlich des Rathausplatzes. Die Grundstücksflächen sind zum Großteil in privatem Eigentum, ein Teilbereich des Rathausplatzes, der mit überplant wird, befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das künftige Baugrundstück ist durch die Straße Rathausplatz verkehrlich erschlossen. Die geplante Abgrenzung ist dem beigegeführten Bebauungsplan zu entnehmen.



Luftbild: Quelle google

Das geplante Baugrundstück ist derzeit unbebaut und wird als Hausgarten genutzt. Im Südosten grenzt ein zweigeschossiges Wohngebäude an. Westlich der Straße Rathausplatz befindet sich der eingeschossige Kindergarten. Entlang der Straße Rathausplatz sind Stellplätze für das Rathaus und den Kindergarten angeordnet, die vollständig erhalten bleiben. Topographisch gesehen handelt es sich um weitgehend ebenes Gelände.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Das Gebiet ist nicht Bestandteil der FFH-Gebietskulisse.

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

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

4.3. Denkmalschutz (DSchG)

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des historischen Ortskerns Spielbergs (MA1; Prüffall auf KD nach § 2 DSchG). Mit archäologischen Überresten aus früheren siedlungsgeschichtlichen Phasen der Stadt (KD nach § 2 DSchG) ist zu rechnen. An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Diese ist ggf. mit Auflagen zu versehen (§ 7 DSchG), dass

die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Ausgenommen davon sind derzeit Bauvorhaben für den Eigenbedarf. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherrn und LAD abzuschließen. In der Regel kann der Grabungsbedarf im Vorfeld mittels archäologischer Sondagen geklärt werden.

4.4. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist die Fläche als bestehender Siedlungsbereich ausgewiesen. Im Anschluss befindet sich ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege und eine Grünzäsur. Die Abgrenzungen im Regionalplan sind nicht parzellenschart, so dass die Überplanung der Fläche aufgrund der geringen Ausdehnung als Ausformung gewertet werden kann. Der anschließende Außenbereich ist als Landschaftsschutzgebiet im Regionalplan enthalten.

4.5. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Planungsgebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Für den Bereich Kindergarten und Rathaus besteht der Bebauungsplan „Im obern Berg – Im untern Berg“ aus dem Jahre 1977, der für diese Grundstücke Fläche für den Gemeinbedarf festsetzt.

5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung soll Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, da diese innerortsnahe Fläche dem Wohnen vorbehalten bleiben soll und um einer möglichen Fehlentwicklung mit nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die bebaute Nachbarschaft vorzubeugen. Dies entspricht auch den Vorgaben des § 13b BauGB.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen.

Die Vorgaben zum Maß der Nutzung werden unter Berücksichtigung und In Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung getroffen. Es wird dabei eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf die Festset-

zung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Die Traufhöhe wird mit 7,50 m und die Firsthöhe mit 10,00 m festgesetzt. Dies entspricht in etwa den Gebäudehöhen der benachbarten Wohnbebauung. Unterer Bezugspunkt ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberster Bezugspunkt der zulässigen Firsthöhe (FH) ist der obere Abschluss des Gebäudes.

5.3. Bauweise

Gemäß Planeintrag ist die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt. Auch diese Festlegung entspricht der Fortsetzung des vorhandenen und gewünschten städtebaulichen Charakters.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzte Baugrenzen. Die Baugrenzen werden großzügig gefasst, um eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Bauteile und Vorbauten soll zulässig sein, um für die äußere Gestaltung der Gebäude eine gewisse Flexibilität einzuräumen. Es wird dabei auf die in der LBO verwendeten Maße zurückgegriffen. Terrassen ohne Überdachungen dürfen die Baugrenze zudem um maximal 3,5 m überschreiten.

5.5. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb des Baubereichs und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand dieser Flächen zur Erschließungsstraße ist so angelegt, dass vor den Garagen oder Carports ausreichend Stauraum für die weitere Unterbringung von Fahrzeugen und gleichzeitig eine sichere Ein- und Ausfahrtssituation geschaffen werden kann.

Für Stellplätze wird zusätzlich die Möglichkeit geboten, diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Dies geschieht vor dem Hintergrund den notwendigen privaten Parkverkehr geordnet auf den Grundstücken unterzubringen und damit die schmale Stichstraße von ruhendem Verkehr freizuhalten und die bestehenden Parkmöglichkeiten für den Kindergarten und das Rathaus vorzuhalten. Damit kann die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Baugrundstücken sichergestellt werden.

Die Lage der Stellplätze auf dem Grundstück soll jedoch insofern eingeschränkt werden, dass diese Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 8,00 m gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet werden dürfen. Die Tiefe von 8,00 m resultiert aus der schmalen Zufahrtsbreite.

5.6. Zahl der Wohneinheiten

Die hier vorgenommene Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte wird für erforderlich angesehen, um den städtebaulichen Charakter der an das Planungsgebiet angrenzenden Bebauung aufzunehmen und fortzuführen und um die Stichstraße nicht zu sehr mit zusätzlichem Verkehr zu belasten. Damit kann die vorhandene städtebauliche Struktur langfristig erhalten und gesichert werden. Gleichzeitig sorgt die Festlegung dafür, dass die nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken angemessen untergebracht und die Verkehrszunahme in einem vertretbaren Maß gehalten werden können.

5.7. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Rathausplatz an und ist somit vollständig verkehrlich erschlossen. Ein kleiner Teil des Rathausplatzes, der derzeit als Grünfläche angelegt ist, soll dem neuen Baugrundstück zugeschlagen werden.

5.8. Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des neuen Baugrundstücks sind Ver- und Entsorgungsleitungen neu zu verlegen. Diese Modalitäten werden zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde geregelt. Das Grundstück wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Die anzutreffenden Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung in der Regel nicht zu. Ein Trennsystem, an welches angeschlossen werden könnte, ist nicht vorhanden und wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand zu erstellen.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Dächer und Dachaufbauten

Die Vorgaben für die Dachformen, -neigungen, Dacheindeckung und Dachaufbauten entsprechen den in der Umgebung vorzufindenden Ausführungen. Es sind zur Dacheindeckung Dachziegel in Rot-, Rotbraun- und Grautönen zu verwenden. Alle Dächer sind blendfrei herzustellen. Diese zeitgemäße Farbabstufung und die Vorgaben der Blendfreiheit von Dächern sichern ein harmonisches Einfügen der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung kann verzichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Stellung des Gebäudes aufgrund der umgebenden dörflichen Baustruktur sowohl giebel- als auch traufständig möglich.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Die mittlerweile weit verbreitenden PV- bzw. Solarthermie-Module und auch sonstige Nutzungen von erneuerbaren Energien sind ohne Einschränkungen innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

Doppelhäuser

Für den Fall, dass Doppelhäuser realisiert werden sollen, ist sicherzustellen, dass diese einheitlich gestaltet werden. Es ist deshalb festgesetzt, dass bei Doppelhäusern Traufhöhe, Dachneigung und Zahl der Vollgeschosse einheitlich sein müssen.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird aus verkehrlichen Gründen aufgenommen. Aufgrund der beengten verkehrlichen Situation (Stichstraße mit hohem Parkverkehr durch die angrenzenden Nutzungen), die das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum nicht ermöglicht, wird die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgesetzt.

Damit wird ausreichend Fläche für das Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Grundstücken entstehen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum wird daher so weit wie möglich vermieden. In Kombination mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten kann so die städtebauliche und verkehrliche Funktionalität des Plangebiets und seiner Umgebung sichergestellt werden.

7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Schädliche Umwelteinwirkungen auf das Planungsgebiet sind nicht zu erwarten.

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

8.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit nicht bekannt.

8.2. Biotope (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotope gemäß § 32 NatSchG betroffen.

8.3. 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 Bauleitplanung 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 Grundstückseigentümern 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.

8.4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Diese Dachinstallationen sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser (und damit der Böden und des Grundwassers) mit diesen, in größerer Konzentration toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen. Durch den Verzicht auf diese Materialien bzw. durch geeignete Beschichtung wird diese Beeinträchtigung vermieden.

Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflaster o.ä.) herzustellen. Bei Verwendung dieser Bauweisen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z. B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) vom Belag zumindest teilweise übernommen werden.

Zum Schutz brütender Vögel bzw. um Verbotstatbestände nach BNatschG verhindern zu können, dürfen Rodungs- und Baumfällarbeiten nur außerhalb des Brutzeitraums (März bis August) durchgeführt werden. Alternativ kann vor Rodung eine gutachterliche Prüfung auf Besatz erfolgen. Bei negativem Befund könnte dann auch während der Brutzeit gerodet werden.

Zum Schutz von Insekten werden für die Außenbeleuchtungen insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin festgesetzt. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass eine Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten und nicht in den nördlichen Außenbereich gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist zu vermeiden.

8.5. Grünordnerische Festsetzungen

Zur grünordnerischen Einbindung des Grundstücks ist mindestens ein Baum entsprechend der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu pflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenze zum Außenbereich sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Diese Pflanzvorgabe sichert den Übergang zwischen freier Landschaft und Baugebiet und beugt dem freistehenden Drahtgeflechtzaun vor, der an dieser Stelle die gewünschte Funktion nicht erfüllen kann.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG

Vom Planungsbüro Zieger-Machauer, Altlussheim, wurde im Oktober 2018 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Die vollständige Vorprüfung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Schmetterlinge, Holzkäfer und sonstige Arten untersucht.

In seinem Fazit kommt der Gutachter zu folgender Einschätzung (entnommen Ziffer 5 der artenschutzrechtlichen Vorprüfung):

„Durch den Bebauungsplan „Rathausplatz Spielberg“ in Karlsbad-Spielberg 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 (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.“

Diese Vorgabe zu den Rodungszeiten wird in die Festsetzungen aufgenommen.

Die in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung Ziffer 4 enthaltenen Maßnahmenhinweise zu den Leuchtmitteln werden ebenfalls in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

10. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Das Baugrundstück kann durch Veränderungsnachweise gebildet werden.