

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2. VERFAHREN.....	2
3. PLANGEBIET	2
3.1. Topographie, Vegetationsbestand	2
3.2. Erholungsnutzung und Landschaftsbild.....	3
3.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung	3
3.4. Infrastrukturelle Ausstattung	3
3.5. ÖPNV	3
3.6. Verkehrsanschluss	3
3.7. Eigentumsverhältnisse.....	3
3.8. Umweltzustand.....	3
4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003.....	4
4.2. Schutzgebiete	4
4.3. Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
4.4. Verbindliche Bauleitplanung.....	4
5. PLANUNGSKONZEPT	4
5.1. Städtebauliches Konzept	4
5.2. Verkehrskonzept	6
5.3. Schallschutzkonzept.....	6
5.4. Ver- und Entsorgungskonzept	7
6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
6.1. Art der Nutzung	7
6.2. Maß der Nutzung	8
6.3. Bauweise	9
6.4. Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.5. Stellung der baulichen Anlagen.....	10
6.6. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	10
6.7. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße.....	11
6.8. Öffentliche Grünflächen, Spielplatz	12
6.9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	12
6.10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	12
6.11. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	12
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	14
8.1. Straßenverkehrslärm	14
8.2. Gewerbelärm	15
9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	15
9.1. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz).....	15
9.2. Biotope (Naturschutzgesetz).....	15
9.3. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	15
9.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
9.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	16
9.6. Umweltbericht	17
10. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....	17
11. BODENORDNUNG.....	17
12. VERTRÄGE / KOSTEN.....	17
13. STATISTIK	18

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt im Ortsteil Langensteinbach die im Flächennutzungsplan dargestellte, geplante Mischbaufläche „Schafttrieb“ zu entwickeln. Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Langensteinbach und wird durch die Straßenbahnlinie, die Heldrunger Straße und das Gewerbe- und Mischgebiet Ettlinger Straße umgrenzt.

Die bauliche Entwicklung wird wegen des dringenden Bedarfs an Mischgebietsflächen und vor allem auch an Wohnraum für zwingend notwendig gehalten. Die Planungen werden seit langer Zeit betrieben, mussten aber wegen dem Ausbau der AVG und den damit im Zusammenhang stehenden Grundstücks- und Eigentumsfragen immer wieder zurückgestellt werden. Nach Einigung mit den Eigentümern konnte die Planung nunmehr überarbeitet werden. Der Bebauungsplan soll möglichst rasch aufgestellt und zu einer Realisierung dieses für Langensteinbach wichtigen Baugebiets führen. Denn der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist sehr groß, im Ortsteil Langensteinbach sind derzeit so gut wie keine Wohnungen auf dem Markt verfügbar.

Die Lage des Planungsgebiets ist wegen der sehr guten ÖPNV-Anbindung (AVG Haltestelle Schießhüttenacker) und auch aufgrund seiner fußläufigen Anbindung an alle der Versorgung dienenden Einrichtungen im Gebiet Schießhüttenacker als äußerst gut zu bezeichnen. Auch die Ortsmitte von Langensteinbach rund um die Weinbrennerkirche bis zum Rathaus sind fußläufig und mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar.

Aufgrund der ausgezeichneten Lage ist das Plangebiet prädestiniert, neben den von den Eigentümern vorwiegend gewünschten Einzel- und Doppelhäusern auch verdichteten Wohnraum und Mischflächen für Wohnen und für gewerbliche Einrichtungen, Praxen, Büros, usw. zu schaffen. Zur Deckung dieses Bedarfs ist die Aufstellung des Bebauungsplans dringend notwendig. Es können somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Baugebiets geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schafttrieb“ ist dem beigelegten Bebauungsplan zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,9 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als geplante Mischbaufläche enthalten.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im förmlichen, dreistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

3. PLANGEBIET

3.1. Topographie, Vegetationsbestand

Das Planungsgebiet ist topographisch anspruchsvoll. Das Gelände steigt von 252,00 ü.NN auf 267,00 ü. NN an. Es handelt sich um eine nach Nordosten gerichtete Hanglage. Im Ausgangszustand setzt sich das Planungsgebiet fast vollständig aus Streuobstwiesen zusammen. Entlang der AVG-Linie ver-

läuft ein Fußweg (Trampelpfad), der von der Ettlinger Straße bis zur Haltestelle „Schießhüttenäcker“ führt.

3.2. Erholungsnutzung und Landschaftsbild

Die Streuobstwiesen selbst sind nicht als öffentliche Erholungsfläche nutzbar. Bis auf die verbindenden Wege von der Ettlinger Straße (auf Höhe des Kreisverkehrs/Jahnstraße und auf Höhe der AVG-Brücke) zur Haltestelle wird das Gebiet nicht für die Erholung genutzt.

3.3. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine nennenswerten Gebäude. Lediglich wenige Schuppen und Holzlagerplätze sind anzutreffen. Im Süden grenzen Wohngebäude (in einem festgesetzten Mischgebiet) und gewerblich genutzte Gebäude an das Plangebiet. Im Norden grenzen die AVG-Trasse und dahinter liegend ein Lebensmittelmarkt mit Parkpalette und ein Gartenfachmarkt an.

3.4. Infrastrukturelle Ausstattung

In der Gemeinde Karlsbad Langensteinbach sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahrungsmittel, Apotheke, Ärzte, Einzelhandelsgeschäfte usw.) vorhanden.

In der Gemeinde gibt es eine Grundschule sowie die Gemeinschaftsschule Karlsbad-Waldbrunn. Kindergärten und ein ausreichendes Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Freizeitausstattung mit Spieleinrichtungen, Sporthallen und Sportgelände.

3.5. ÖPNV

Die Gemeinde Karlsbad ist über eine Stadtbahnverbindung nach Karlsruhe angeschlossen, sie verfügt zudem über Buslinien innerhalb von Karlsbad sowie seinen Ortsteilen und nach Remchingen und Pforzheim. Zudem verfügt die Gemeinde über ein Ruftaxi. Nähere Informationen sind der Homepage der Gemeinde Karlsbad zu entnehmen.

3.6. Verkehrsanschluss

Das Plangebiet befindet sich an der Randentlastungsstraße (Heldrunger Straße), die der Erschließung des Baugebiets dient. Leider sind keine weiteren, vollwertigen Anschlussmöglichkeiten gegeben. Es besteht lediglich eine Notausfahrt zur Ettlinger Straße parallel zur Bahnlinie, die bei Bedarf im Geltungsbereich berücksichtigt wird. Die an der Heldrunger Straße im Zuge der Planfeststellung vorgehaltene Anbindung an das Plangebiet Schaftrieb wird aufgrund der schwierigen Sichtverhältnisse (hohe Böschungen) als unpraktikabel angesehen. Die Zufahrt zum Plangebiet wird deshalb nach Süden in Richtung Kreisverkehrsplatz verschoben.

3.7. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Wenige Grundstücke gehören der Gemeinde Karlsbad. Zur Umsetzung der vorliegenden Planung ist eine Bodenordnung erforderlich.

3.8. Umweltzustand

Informationen zum Umweltzustand und zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen werden dem Umweltbericht zu entnehmen sein, der bis zur Entwurfsfassung erstellt wird.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein, verbindlich seit 17.02.2003, als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung enthalten. Im Westen des Plangebiets grenzt jenseits der Randentlastungsstraße eine Grünzäsur an.

4.2. Schutzgebiete

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

4.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Die zu überplanende Fläche ist im bisherigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als Entwicklungsfläche – Mischgebiet enthalten. Die südlich angrenzende Fläche ist als bestehendes Gewerbegebiet und die nördlich angrenzende Fläche als bestehendes Sondergebiet enthalten. Mit der vorliegenden Planung sollen Mischgebietsflächen und Wohngebietsflächen entwickelt werden. Dabei könnte eine kritische Grenze in Bezug auf das Entwicklungsgebot erreicht werden. Der Flächennutzungsplan soll deshalb im Parallelverfahren geändert werden.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Planungsgebiet, trotz der Darstellung als Mischgebiet, in seinem Dichtemodell den Siedlungstyp C vor. In solchen Gebieten sollen je ha Bruttobauland 45 Wohnungen erreicht werden. Bei einer Bruttobaulandfläche von 4,9 ha entspräche das einer anzustrebenden Wohnungszahl von 220 Wohnungen.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet selbst liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Diese wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen. Nördlich des Plangebiets gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schießhüttenacker IV“, der Sondergebiet Lebensmittel und der Vorhaben- und Erschließungsplan „Schießhüttenacker II + III“, der Sondergebiet Baumarkt und Gartenfachcenter festsetzt. Beide Pläne stammen aus dem Jahr 2006. Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ettlinger Straße“ aus dem Jahre 1993 an, der Gewerbegebiet und Mischgebiet festsetzt. Es ist beabsichtigt, diesen Bebauungsplan in einem eigenständigen Verfahren zu ändern und im bisher unbebauten Nahbereich zum vorliegenden Planungsgebiet ein Mischgebiet anstelle eines Gewerbegebiets festzusetzen. Damit können potentielle Konflikte, die durch das Aufeinandertreffen unterschiedlicher Nutzungsarten entstehen könnten, vermieden werden.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Ausgangssituation des Plangebiets. Im Norden wird es durch die bestehende Bahnlinie der AVG in seiner abgerundeten Form und dem dort verlaufenden Trampelpfad geprägt, im Süden grenzt es an den Gewerbepark Ettlinger Straße und an die dortigen verdichteten Passivhäuser an, im Westen begrenzt die Hangkante der tiefer liegenden Heldrunger Straße das dort ruhige Plangebiet. Zudem konnte anhand der vorab ermittelten Verkehrslärmeinträge in das Plangebiet eine Gliederung und Zonierung ausgemacht werden.

Das städtebauliche Konzept sieht deshalb zunächst das Anordnen einer öffentlichen Grünfläche entlang der AVG-Linie vor. Diese erfüllt mehrere Zwecke. Zum einen wird der kürzeste und mit geringster Neigung verlaufende Weg vom geplanten Übergang „Schneckengässle“ zur S-Bahnhaltestelle (Trampelpfad) aufgegriffen. Damit kann auch aus der Ortsmitte die Haltestelle gut erreicht werden. Zum anderen zeigt sich den Besuchern und Anwohnern bei der Einfahrt mit der Bahn in den Ortsteil Langensteinbach ein grünes „Gesicht“. Das wohl wichtigste Argument ist, dass bei dieser Lösung die geplanten Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten von der insbesondere nächtlich störenden Lärmquelle abgerückt werden können. Die gemischt genutzte Bebauung im Bereich der Haltestelle kann sich nach Süden orientieren und dient zudem der Lärmabschirmung der AVG-Haltestelle.



Auf Höhe der Haltestelle „Schießhüttenacker“ ist eine neue Quartiersmitte mit einem zentralen Platz geplant. Dort können sich gemischte Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Geschäfte usw. und besondere Wohnformen) ansiedeln und den Platz beleben. Der dort vorhandene bereits bestehende Bahnübergang in das Karlsbader Schießhüttencenter mit seinen Einzelhandelsbetrieben wird hier aufgegriffen. Zu diesem Platz gibt es eine direkte Anbindung von Süden (Heldrunger Straße), die in der Nähe des Kreisverkehrsplatzes in das Plangebiet abzweigt. Entlang dieser Hauptachse sind verdichtete Wohnbauflächen und im Einwirkungsbereich des Kreisverkehrs auch Mischbauflächen vorgesehen.

Die östlichen und westlichen Teilbereiche, die jeweils über Ringerschließungen an die Hauptachse angebunden sind, eignen sich für die klassische und bei den Grundstückseigentümern vorwiegend nachgefragten Wohnformen wie Einzel- und Doppelhäuser.

Mit dieser Planungskonzeption werden sowohl die topographischen Höhenunterschiede gut bewältigt als auch eine weitgehende Südausrichtung der Gebäude ermöglicht.

5.2. Verkehrskonzept

Beschreibung

Das Planungsgebiet lässt sich verkehrlich nur über die Heldrunger Straße ausreichend erschließen. Insofern hat der in der Nähe des bestehenden Kreisverkehrsplatzes geplante Anschluss eine wichtige Funktion. Das Plangebiet muss aus verkehrlicher Sicht so aufgebaut sein, dass mögliche Verkehrsstörungen (Baustellen o.ä.) so wenig wie möglich beeinträchtigen. Auch aus diesem Grund hat man sich für die Ringerschließungen im Gebiet entschieden. Im Osten des Plangebiets ist zudem eine Wendeanlage (für Müllfahrzeuge geeignet) geplant. Von dort aus soll in Richtung Ettlinger Straße die parallel zur AVG-Bahn verlaufende schmale Straße im Notfall als Notausfahrt aus dem Plangebiet genutzt werden können.

Aufgrund dieser Gegebenheiten wird sich deshalb im Plangebiet kein Durchgangsverkehr ergeben.

Öffentliche Parkplätze werden in ausreichendem Maße innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeboten. Der geplante Platzbereich soll aber dem Fußgänger und dem Aufenthalt vorbehalten bleiben.

Der private ruhende Verkehr soll auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden. Im Bereich der Mischgebiete und der verdichteten Wohnbebauung auch in Form von Tiefgaragen.

Für die Fußgänger und Radfahrer werden zwei wichtige Hauptverbindungen vorgehalten. Zum einen im öffentlichen Grünzug (Verbindung zwischen Bahnübergang „Schneckengässle“ und AVG-Haltestelle), zum anderen entlang des Plangebiets mit direkter Verbindung zwischen AVG-Haltestelle (Platz) und dem im Süden liegenden Kreisverkehrsplatz. Von dort aus kann man weiter zum Schulzentrum und zu den Sportanlagen gelangen. Eine Befahrung mit Kraftfahrzeugen ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Eine Ausnahme bildet die notwendige Anfahrt einer außerhalb des Plangebiets bestehenden Garage von Süden her.

Verkehrsuntersuchung

Eine Verkehrsuntersuchung, auch als Grundlage für das Schallschutzkonzept, wird im weiteren Verfahren erstellt.

5.3. Schallschutzkonzept

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebiets zur AVG-Trasse, zur Heldrunger Straße und zu den angrenzenden Sondergebieten im Norden und zum angrenzenden Gewerbegebiet im Südosten wird es im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets erforderlich, die schalltechnischen Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms und des gewerblichen Lärms zu untersuchen. Diese Untersuchungen wurden bereits im Vorfeld der städtebaulichen Planung überschlägig vorgenommen, insbesondere um die künftige Anordnung der Gebäude und die Gebietsarten definieren zu können. Für die Plankonzeption konnte so beispielsweise festgestellt werden, dass die Heldrunger Straße aufgrund der angrenzenden hohen Böschungsfläche kaum Auswirkungen auf das

Plangebiet hat. Die Ergebnisse im Bereich der AVG-Trasse haben dazu geführt, dass entlang der Bahnlinie öffentliche Grünflächen angeordnet werden. Die künftige Bebauung wird somit von der Lärmquelle abgerückt. Und der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ettlinger Straße“ soll für Teilbereich in Mischgebiet geändert werden.

Ob und wieweit weitere Schallschutzmaßnahmen (aktiv und/oder passiv) erforderlich werden wird bis zur Entwurfsfassung geklärt.

5.4. Ver- und Entsorgungskonzept

Entwässerung

Vorgesehen ist eine Entwässerung im Trennsystem. Das Gebiet ist bereits im Generalentwässerungsplan (GEP) berücksichtigt. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Kanäle im Anschlussbereich.

Dem Wasserhaushaltsgesetz Rechnung tragend erfolgt die Prüfung einer ortsnahe Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über zentrale und dezentrale Versickerung. Hierzu wird im weiteren Verfahren die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Höhe der Grundwasserstände geprüft.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz. Dabei werden die Vorgaben aus der Gesamtnetzplanung in Bezug auf Dimension und Vermaschung berücksichtigt. Es erfolgt eine Vermaschung an verschiedenen Punkten mit dem bestehenden Netz um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom, Beleuchtung, Gas, Telekommunikation, Breitbandausbau, usw. werden bis zur Entwurfsfassung geklärt.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1. Art der Nutzung

Für das Planungsgebiet werden als Art der Nutzung Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan sieht derzeit nur Mischbaufläche vor und soll deshalb im Parallelverfahren geändert werden.

Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Wegen ihres Flächenbedarfs, ihrer Störintensität und nicht zuletzt auch wegen der Erschließungssituation ist es städtebaulich nicht möglich und nicht beabsichtigt, diese Nutzungen dort anzusiedeln. Denn die Andienung des Mischgebiets kann nur über einen Abzweig von der Heldrunger Straße erfolgen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten erfolgt darüber hinaus aus folgenden städtebaulichen Erwägungen. Gerade der Auftakt nach Langensteinbach, der durch den Kreisverkehr gekennzeichnet ist, soll aus städtebaulicher Sicht und aus gestalterischen Gründen nicht durch die Anordnung von Vergnügungsstätten mit ihren üblicherweise einhergehenden Werbeanlagen und unattraktiven Schaufenstern negativ beeinträchtigt werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten können negative Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten vermieden werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Damit sind allgemein zulässig 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.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung. Diese Ausnahmen sollen zulässig bleiben. Damit wird es möglich, kleine Gewerbebetriebe, wie z.B. ein Kosmetikstudio zuzulassen, sofern diese dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets nicht widersprechen. Es wird somit immer im Einzelfall zu entscheiden sein, ob eine der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets verträglich ist und zugelassen werden kann. Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können somit zugelassen werden, wenn die Gebietsverträglichkeit in Bezug auf Lärm, Verkehrsaufkommen und sonstige Immissionen auf die benachbarte Nutzung nachgewiesen wird.

6.2. Maß der 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 im WA bzw. 0,6 im MI festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im

MI	maximal drei Vollgeschosse
WA 1	maximal drei Vollgeschosse
WA 2	maximal zwei Vollgeschosse

Die maximal festgesetzte Zahl von drei Vollgeschossen im Mischgebiet wird zur Betonung der städtebaulichen Situation insbesondere entlang der Hauptachse in das Plangebiet und als Schlusspunkt an der AVG-Haltestelle für sinnvoll gehalten. Für die Allgemeinen Wohngebiete, die sich daran anlehnen, findet eine Abstufung der Gebäudehöhen mit zwei Vollgeschossen statt.

In allen Wohngebieten sind annähernd alle Dachformen zulässig. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind daher in Abhängigkeit zur jeweiligen Dachform festgesetzt.

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen Traufhöhe, Firsthöhe und Gebäudehöhe. Die nachfolgend genannten Höhen werden bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans weiter konkretisiert bzw. angepasst.

Die **Traufhöhe** (TH) ist definiert als das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungs-

straße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Es gilt eine einheitliche Traufhöhe von maximal 6,50 m im Allgemeinen Wohngebiet. In Mischgebieten mit drei zulässigen Vollgeschossen (MI) gilt eine Traufhöhe von 9,50 m (oder 10,00 wegen Raumhöhen im Erdgeschoss). Zum gestalterischen Umgang mit Doppelhäusern siehe örtliche Bauvorschriften.

Die **Firsthöhe** (FH) gilt für Satteldächer und versetzte Satteldächer mit klassischem First. Die Firsthöhe ist definiert als das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss der Dachhaut (First). Die zulässigen Firsthöhen sind in den einzelnen Gebieten in der Planzeichnung festgesetzt. Für Satteldächer gelten folgende Firsthöhen:

Im MI	FH 11,50 m
Im WA	FH 9,50 m

Die **Gebäudehöhe** (GH) wird für alle Flachdächer, flach geneigte und einseitige Dächer (Zeltdächer/Walmdächer, Pultdächer) verwendet. Sie ist definiert als das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss des Gebäudes bei Zeltdächern/Walmdächern und Pultdächern, bis zum oberen Abschluss der Attika bei Flachdächern.

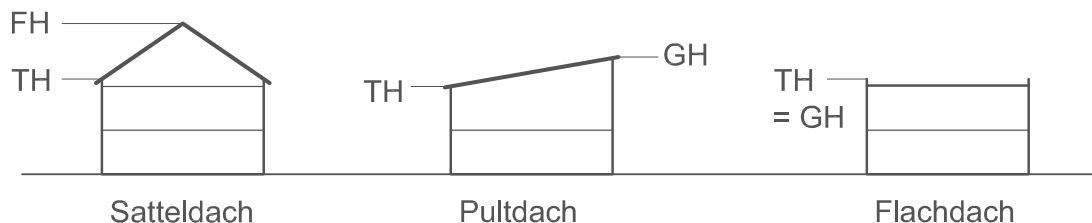
Für Pultdächer, Zeltdächer und Walmdächer gelten folgende Gebäudehöhen:

Im MI	GH 11,50 m
Im WA	GH 8,50 m

Bei Flachdächern gelten folgende Gebäudehöhen (entspricht der jeweils zulässigen Traufhöhe):

Im MI	GH 9,50 m
Im WA	GH 6,50 m

Folgendes Schema dient der Verdeutlichung :



6.3. Bauweise

Es gilt in allen Gebieten die offene Bauweise, zusätzlich ist folgendes geregelt

MI	offene Bauweise ohne weitere Regelung
WA 1	offene Bauweise, ohne weitere Regelung
WA 2	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die festgesetzte Bauweise entspricht dem beabsichtigten städtebaulichen Charakter des Planungsgebiets mit einer marktüblichen Mischung verschiedener Gebäudeformen.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen.

Es werden bis zur Entwurfsfassung bandartige Baufelder mit **Baugrenzen** festgesetzt. In der Regel halten die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m zur Straße ein und sind im WA 13,0 m, teilweise auch 14,0 m tief, im MI wird eine größere Tiefe der Baubereiche vorgesehen. Durch den Abstand zur Straße wird es möglich, ausreichend Flächen für Stellplätze in den Vorgärten unterzubringen. In Quartieren, für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, werden die Baubereiche großzügig entlang der Verkehrsflächen angeordnet. So verbleibt genug Gestaltungsspielraum für die Hochbauplanung.

Baugrenzen dürfen mit Bauteilen und Vorbauten überschritten werden. Auch die nachfolgend definierten Überschreitungsmöglichkeiten werden bis zur Entwurfsfassung weiter geprüft und bei Bedarf angepasst. Als Bauteile gelten danach Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten. Als Vorbauten gelten Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn Sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze vortreten.

Um Terrassen flexibel um das Gebäude anordnen zu können wird durch Festsetzung sichergestellt, dass Terrassen ohne Überdachung die Baugrenze um maximal 4,0 m überschreiten dürfen. Das gilt nur, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten und die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

6.5. Stellung der baulichen Anlagen

Ausführungen zur Stellung der baulichen Anlagen werden bis zur Entwurfsfassung ergänzt.

6.6. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für **Tiefgaragen** sind in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Sie sind im Mischgebiet (MI) und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Die Decke der Tiefgarage darf einschließlich Erdüberdeckung aus gestalterischen Gründen allerdings nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Damit besteht ausreichend Flexibilität für die Anordnung auf den jeweiligen Grundstücken. Die Vorgaben der LBO sind einzuhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) werden Tiefgaragen aufgrund der vorgegebenen Gebäudestruktur von Einzel- und Doppelhäusern nicht benötigt und sie können und sollen deshalb dort ausgeschlossen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flächen ausgewiesen, in denen **Garagen, Carports und Stellplätze** unterzubringen sind. Der Abstand dieser Flächen zu den Straßen beträgt in der Regel 5,0 m. Die Wohnstraßen sind 6,0 m breit. In der Summe kann das Ein- und Ausparken fahrgeometrisch gewährleistet werden.

Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straße (nicht Fuß- und Radweg) und Baugrenze zulässig. Um aus gestalterischer Sicht zu verhindern, dass die gesamte Vorgartenfläche versiegelt werden kann, wird durch Festsetzung sichergestellt, dass auf mind. 50 % der Grundstücksfrontlänge eine begrünte Vorgartenfläche verbleiben muss. Damit ist gewährleistet, dass alle baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind und die Vorgartengestaltung gesichert ist. Gerade bei Mehrfamilienhäusern ist damit zu rechnen, dass in den Vorgärten nebeneinander liegende senkrecht angeordnete Stellplätze oder Carports zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

errichtet werden. Zur Sicherstellung einer gewissen Gestaltqualität und Begrünung der Vorgärten ist pro sechs Stellplätze / Carports ein Baum zwischen Stellplätze bzw. Carports zu pflanzen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw.) entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich zulässig sein. Aus städtebaulicher Sicht sind zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Straßenräume Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterstandplätzen/Fahrradabstellmöglichkeiten und Anlagen, die der Niederschlagswasserbeseitigung dienen, nicht in Vorgärten zulässig. Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen sollen Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 m einhalten. In den dazwischen liegenden 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.

6.7. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgrundstücksgröße

Um eine verträgliche, ortstypische Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten zu regeln.

Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll dabei relativ zur Größe des Grundstücks fixiert werden. Die Intensität der Nutzung wird so in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße reguliert. Die Festsetzung ist so bestimmt, dass für jeden Eigentümer feststeht, wieviel Wohnungen in Wohngebäuden er auf seinem Baugrundstück errichten darf. Dabei steht es ihm frei, ob er dies in einem oder in mehreren Gebäuden unterbringt. Eine auf die Verhältniszahl abstellende Festsetzung bewirkt, dass ihr konkreter Aussagegehalt sich erst bezogen auf das einzelne Baugrundstück ermitteln lässt. Es wird durch Festsetzung einer grundstücksbezogenen höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden erreicht, dass die Interessenlage beider Seiten, der der plangebenden Gemeinde und der des plangebundenen Eigentümers, am ehesten zu berücksichtigen sind.

In Wohngebäuden ist danach höchstens eine Wohneinheit je angefangene 150 m² in Bereichen mit einer entsprechend gewünschten Verdichtung bzw. 250 m² Grundstücksfläche in den restlichen Bereichen zulässig. Mit dieser relativen Zahl kann die Wohn- und Besiedlungsdichte des Gebiets gesteuert werden. Mit der festgesetzten relativen Zahl kann sichergestellt werden, dass auch bei Teilung oder Zusammenlegung der Grundstücke und Nachverdichtung die gewünschte städtebauliche Struktur gewährleistet bleibt. Zudem führt diese Festsetzung zu einer einheitlichen Anwendbarkeit.

Damit wird das Ziel erreicht, gerade entlang der Haupteinschließung größere, dem Bedarf entsprechende Gebäude auch mit mehreren Wohneinheiten zu realisieren.

Die Festsetzungen bewirken in der Summe, dass eine aus stadtplanerischer Sicht verträgliche Verdichtung erreicht wird. Es gelten somit folgende Regelungen in Bezug auf die zulässige Zahl der Wohneinheiten:

Im WA 1		im WA 2	
pro angefangene 150 m ²		pro angefangene 250 m ²	
Grundstücksfläche	WE	Grundstücksfläche	WE
150 m ²	1	250 m ²	1
151 m ² bis 300 m ²	2	251 m ² – 500 m ²	2
301 m ² bis 450 m ²	3	501 m ² - 750 m ²	3
451 m ² bis 600 m ²	4	751 m ² – 1000 m ²	4
601 m ² bis 750 m ²	5	1001 m ² – 1250 m ²	5
751 m ² bis 900 m ²	6	1251 m ² – 1500 m ²	6
901 m ² bis 1050 m ²	7		

Die Mindestgrundstücksgröße wird lediglich im WA 2 festgesetzt. Für Einzelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m², für Doppelhaushälften von 240 m². Diese Vorgaben sichern den gewünschten Charakter des Baugebiets auch in Bezug auf die benachbarte, vorhandene Bebauung.

6.8. Öffentliche Grünflächen, Spielplatz

Im Planungsgebiet ist entlang der AVG-Bahntrasse eine begleitende öffentliche Grünfläche vorgesehen. Die Grünfläche verläuft in einem Bereich, der jetzt schon als Trampelfad genutzt wird, um die Haltestelle von der Ettlinger Straße aus auf kurzem Weg zu erreichen. Der Auftakt beginnt im Bereich des vorgesehenen AVG-Übergangs mit einem großen Spielplatz und führt Richtung Bahnhaltestelle. Es gibt immer wieder Verengungen und Aufweitungen. Gegenüber der Bahntrasse ist eine Abschirmung in Form von Sträuchern und Hecken vorgesehen, in die ein Schutzzaun integriert ist. Als Besucher von Karlsbad, der mit der Bahn anreist, nimmt man somit nicht ein Baugebiet von seiner Rückseite, sondern einen gestalteten Grünraum wahr. Die Gebäude sind abgerückt. Zudem steigt der Weg zur AVG-Haltestelle maßvoll an.

6.9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Derartige Flächen werden bei Bedarf bis zur Entwurfsfassung festgesetzt.

6.10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente erforderlich. Diese baulich notwendigen Anlagen sind - wie auch die erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen - auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

6.11. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Es ist zu erwarten, dass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich ist. Die notwendigen Maßnahmen werden bis zur Entwurfsfassung ergänzt. Die Maßnahmen dienen als Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dächer und Dachaufbauten

Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude werden den Nutzungsschablonen der Planzeichnung bis zur Entwurfsfassung zu entnehmen sein. Es werden im Planungsgebiet alle derzeit gängigen Dachformen wie Satteldach (auch versetzt), Pultdach (auch versetzt), Zelt Dach, Walmdach und Flachdach zugelassen. Durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den zulässigen Dachformen kann dennoch ein homogenes Erscheinungsbild sichergestellt werden.

Für Garagen und Carports sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden aus gestalterischen Gründen Regelungen aufgenommen. Es kann damit die Unterordnung von Dachaufbauten zu den Hauptgebäuden sicher gestellt 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 nicht anzuwenden ist.

Gestaltung von Doppelhäusern

Die einheitliche Gestaltung zweier aneinanderg gebauter Doppelhaushälften ist städtebauliches Ziel. Aus diesem Grund ist es notwendig zwingende Bauvorschriften zur Gestaltung aufzunehmen, die sicher stellen, dass die Gebäude auch wenn sie zeitlich unabhängig und von unterschiedlichen Eigentümern gebaut werden, eine Einheit bilden. Heutzutage sind vorwiegend zweigeschossige Doppelhäuser anzutreffen. Aufgrund dieser Erfahrungen wird im WA 2 für Doppelhäuser eine zwingende Zweigeschossigkeit mit Satteldach, einer Traufhöhe von mindestens 6,0 m und maximal 6,5 m und einer Dachneigung 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 auch nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

Werbeanlagen

Im Wohngebiet besteht die Möglichkeit, dass Werbeanlagen installiert werden sollen. Zur einheitlichen und städtebaulich verträglichen Gestaltung von Werbeanlagen werden entsprechende gestalterische Bauvorschriften für das Sondergebiet und für das Allgemeine Wohngebiet aufgenommen.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die 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. Es gibt eine Vielzahl von Grundstücken, die an öffentliche Grünflächen oder Wege angrenzen und von der Allgemeinheit 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 oder mit Rankpflanzen (z.B. wilder Wein, Efeu, Clematis) begrünt. Im Vorgarten darf eine Höhe von 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschritten werden. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf eine Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante (GOK) nicht überschritten werden.

Damit kann für das gesamte Plangebiet 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 gestalterischer Vorgaben werden den Grundstückseigentümern gegenüber für zumutbar gehalten, sie dienen einer verlässlichen Freiraumgestaltung.

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 Gestaltqualität gewährleistet werden.

Abfallbehälter

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

Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze wird für Wohnungen, deren Wohnfläche mehr als 50 m² hat, erhöht. Es ist davon auszugehen, dass kleine Wohnungen von Einpersonenhaushalten bewohnt werden, die höchstens ein Fahrzeug abstellen müssen, wogegen in großen Wohnungen mehrere Fahrzeuge zu erwarten sind. Mit den differenzierten Regelungen kann sichergestellt werden, dass die üblicherweise in den Haushalten vorzufindenden Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht werden. Der öffentliche Straßenraum wäre ansonsten aufgrund seiner Breite in den Wohnstraßen von 6,0 m und den vorgesehenen Besucherstellplätzen nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen.

Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Nach § 45b, Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Dieses Thema wird bis zur Entwurfsfassung geprüft.

8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

8.1. Straßenverkehrslärm

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird über die vorliegende Vorabschätzung hinaus, ein Lärmgutachten zur Ermittlung und Bewertung des Straßenverkehrslärms erstellt, dessen Ergebnisse bis zur Entwurfsfassung eingearbeitet werden.

8.2. Gewerbelärm

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird über die vorliegende Lärmabschätzung hinaus ein Lärmgutachten zur Ermittlung und Bewertung des Gewerbelärm erstellt, dessen Ergebnisse bis zur Entwurfsfassung eingearbeitet werden.

9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

9.1. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Baugrund und Altlasten werden im weiteren Verfahren geprüft.

9.2. Biotope (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotope gemäß § 32 NatSchG betroffen.

9.3. 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.

Die Fläche, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, wird nicht als gemeindeklimatisch relevant eingestuft.

Der Gebäudesektor ist für die Verringerung klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung bis 2020 die Energieproduktivität um 20% zu steigern und die CO₂-Emissionen um mind. 20% gegenüber dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird.

Das vorliegende Planungskonzept wurde insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der solaren Energienutzung entwickelt.

Mit dem Bebauungsplan sollen allerdings keine Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Jedoch sind durch Ziff. 1.4 der örtlichen Bauvorschriften technische Anlagen zur Solarenergienutzung, wie beispielsweise zur Brauchwassererwärmung bzw. Heizungsunterstützung (Solarthermie) oder Fotovoltaikanlagen explizit auf den Dachflächen zulässig. Des Weiteren stehen der Nutzung von regenerativen Energien 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.

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

Im Rahmen des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erwartet, die im weiteren Verfahren bis zur Entwurfsfassung in die Planung konkretisiert werden. Wie z.B. Schutz des Oberbodens, wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und Grundstückszufahrten, Vermeidung von Lichtverschmutzung, usw.

9.5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Folgende Vorgaben für Pflanzungen werden aus gestalterischer Sicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und bis zur Entwurfsfassung konkretisiert.

Baumpflanzungen

Zur Sicherstellung der gewünschten Durchgrünung der Gebietseinfahrt und für die Anrechnung als Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Festsetzungen für Bäume in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und auf privaten Grundstücken in der Planung enthalten.

Danach ist je angefangene 300 m² private Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten und je angefangene 400 m² in den Mischgebieten mindestens 1 Baum zu pflanzen. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.

Auch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Baumstandorte ein wichtiges gestalterisches Element. In der öffentlichen Verkehrsfläche werden Baumstandorte festgesetzt. Die Standorte können dabei je nach Ausführungsplanung verschoben werden.

Insbesondere bei den privaten Stellplatz- bzw. Carportanlagen ist eine Gliederung durch Bäume wichtig. Deshalb wird festgesetzt, dass je sechs Stellplätze/Carports mindestens 1 Baum zu pflanzen ist. Aus gestalterischer Sicht sind die Bäume zwischen die Stellplätze/Carports zu positionieren.

Zur Sicherung einer gewissen Gestaltqualität und Größenordnung werden Baumarten und Größenbindungen in die Festsetzungen aufgenommen. Die Vorgaben des Nachbarrechts für Abstände von Pflanzungen zu Nachbargrundstücken sind zu beachten.

Heckenpflanzungen

Heckenpflanzungen sind ein vorwiegend gestalterisches Element. Sie sind als Laubhecken auszuführen und insbesondere im Bereich der öffentlichen Parkplätze bzw. auf privaten Grundstücken vorgeschrieben, wo Garagenwände mit 1,0 m Abstand zu öffentliche Fuß- und Radwegen oder Straßenflächen festgesetzt sind.

Begrünung von Tiefgaragen

Im MI und WA 1 ist es zulässig unter der gesamten Grundstücksfläche Tiefgaragen zu errichten. Um einerseits gestalterisch sicherzustellen, dass die Decken der Tiefgaragen begrünt werden und um andererseits den Versiegelungsgrad und den Wasserabfluss zu reduzieren sind die nicht überbauten Tiefgaragendächer zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,5 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,1 m betragen.

9.6. Umweltbericht

Zusammenfassung UB wird bis zur Entwurfsfassung ergänzt.

10. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Erste Übersichtsbegehungen im Jahr 2018 ergaben folgende Ergebnisse. Die eigentliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird noch vorgenommen und bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Vögel: Außer einem Neuntöter keine Arten mit besondere naturschutzfachlicher Bedeutung.

Fledermäuse: Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der hohen Strukturvielfalt und der Ortsrandlage als Jagdhabitat für Fledermäuse bestens geeignet. Im Gebiet jagten regelmäßig mehrere Zwergfledermäuse. Andere Fledermausarten wurden nicht nachgewiesen. Für die Größe und Qualität des Gebietes ist die Individuenzahl und Jagdaktivität unerwartet gering. Es gab keine Hinweise auf Fledermausvorkommen im Baumbestand. Offenbar war aktuell keine Kolonie in der Nähe. Am angrenzenden Gebäudebestand gab es keine Hinweise auf eine Wochenstube.

Zauneidechse: Nachweise v.a. in der Bahn- und Straßenböschung. In den Randbereichen werden Maßnahmen erforderlich (Schutzzaun, Abfangen oder Vergrämen). Allerdings hatten wir extrem schwierige Verhältnisse auf Grund des sehr heißen und trockenen Wetters, so dass mit einer deutlich stärkeren Nutzung zu rechnen ist.

Schmetterlinge: Nachweis von 21 Arten, darunter 4 Rote Liste Arten. Mit dem Großen Feuerfalter ist eine Art streng geschützt, die auf einem großen Teil der Wiesenflächen im Planungsgebiet vorkommt. Es ist erforderlich, in räumlicher Nähe zum Planungsgebiet geeignete Ersatzflächen zu schaffen, die der lokalen Population des Großen Feuerfalters das Überleben sichern.

Holzkäfer: Bei einigen Bäumen weisen Mulm und Fraßspuren auf xylobionte Käfer hin. Eine vertiefende Untersuchung sollte durchgeführt werden.

11. BODENORDNUNG

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

12. VERTRÄGE / KOSTEN

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen ist gem. § 11 BauGB ein Erschließungsträger eingebunden, der von der Gemeinde verpflichtet wird, die Erschließungskosten ganz zu tragen. Zur Durchführung der Maßnahme sind verschiedene Verträge zwischen Gemeinde, Erschließungsträger und Eigentümer zu schließen. Durch die Kostenübernahmevereinbarung zwischen Erschließungsträger und Eigentümer wird gesichert, dass die Erschließungskosten von den Eigentümern übernommen werden.

13. STATISTIK

Die Statistik wird bis zur Entwurfsfassung ergänzt.

Die derzeitige Planung sieht folgende Zusammensetzung vor:

Wohnungen im Mehrfamilienhäuser im WA	ca.	40 Wohnungen
Wohnungen in Einzelhäuser im WA	ca.	60 Wohnungen
Wohnungen in Doppelhaushälften im WA	ca.	40 Wohnungen
Wohnungen im Mischgebiet:	ca.	60 Wohnungen

Summe der zu erwartenden Wohnungen	ca.	200 Wohnungen
------------------------------------	-----	---------------

Karlsbad, den

Der Bürgermeister