

# GEMEINDE KARLSBAD – ORTSTEIL LANGEN- STEINBACH

## Bebauungsplan „Speicherstraße I“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 04.03.2020

Aufstellung gemäß § 13a BauGB

## 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. Für die von diesem Bebauungsplan betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schneidergärten II“ werden dessen Festsetzungen aufgehoben und durch die Festsetzungen dieser Satzung ersetzt.

#### § 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.

##### Ausnahme 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 Zahl der Vollgeschosse, 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 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 2.3 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 Hinterkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Oberkante Straße oder Gehweg), gemessen in Gebäudemitte.

## 2.4 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.

## 2.5 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.

**Die Bauweise** ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Terrassen** sind auch mit Überdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig.

**Untergeordnete Bauteile** (wie Erker, Balkone, Vorbauten, etc.) 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 Baugrenze 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.

**8 Bedingte Festsetzung (§ 9 (2) BauGB)**

Für das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 232 (Speicherstraße Nr.5) gilt:

Zulässig sind:

- Bauliche Erneuerungen des vorhandenen Wohnhauses (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen).
- Bauliche Änderungen innerhalb des vorhandenen Wohnhauses (z.B. an Grundriss oder Fassade).
- Bauliche Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses bis zu 15 % der bestehenden Grundfläche.

Bei Neubebauung nach vollständigem Abbruch des Bestands sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

## 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 Nebenanlagen 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 m<sup>2</sup> und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m<sup>2</sup> 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 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbauten Flächen sind nur bis 0,5 m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen im Anschluss an Gebäude sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig, und zwar in einem Umkreis von maximal 4,0 m, gemessen von der Gebäudeaußenwand.

**7 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.

**8 Außenantennen**

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

**9 Abfallbehälterstandplätze**

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

**10 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

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

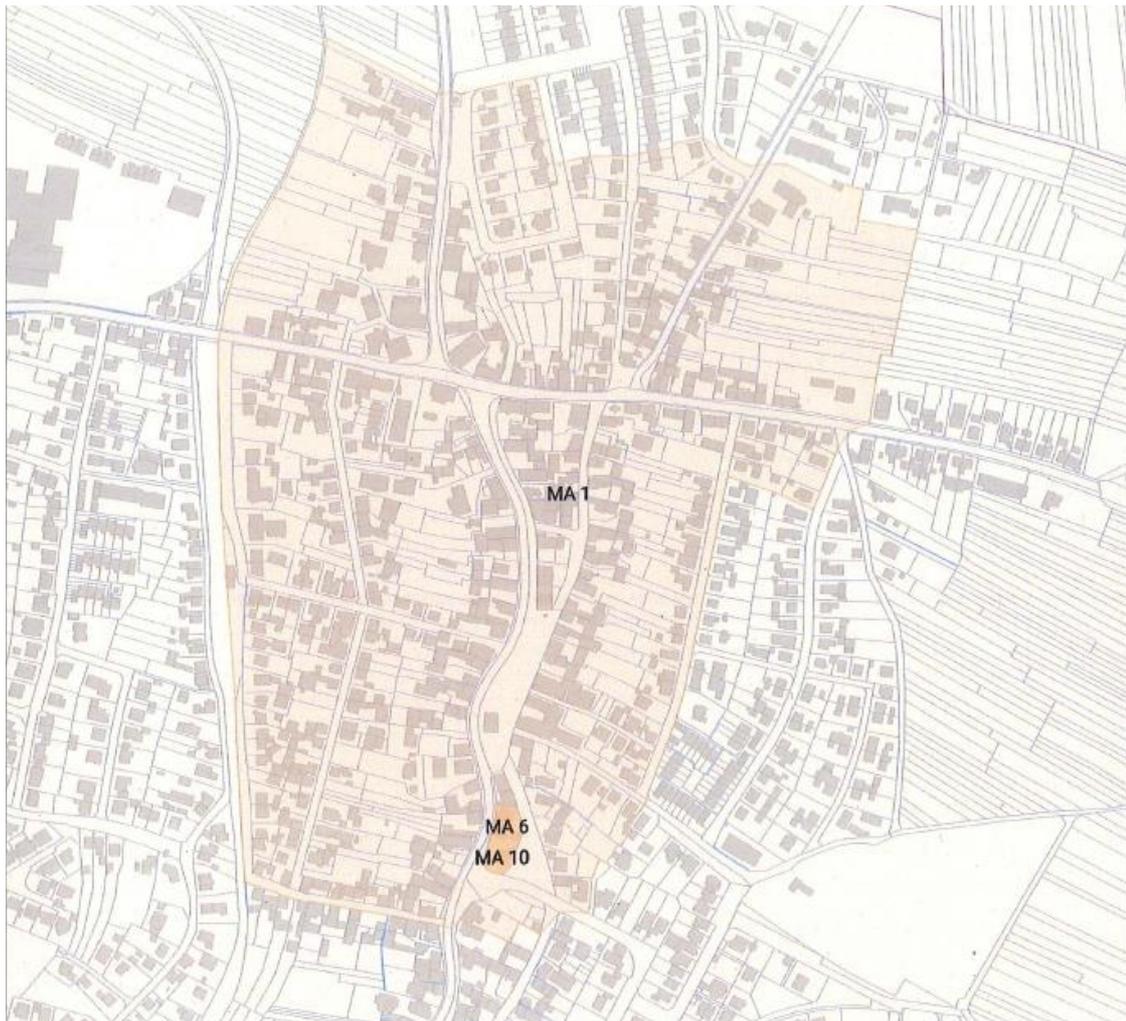
## Teil D - Hinweise

### 1. Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt im Bereich des historischen Ortskerns Langensteinbachs (MA 1; Prüffall auf KD nach §2 DSchG). Mit archäologischen Überresten aus früheren siedlungsgeschichtlichen Phasen der Stadt (KD nach §2 DSchG) ist zu rechnen.

Im Plangebiet liegen zudem folgende Denkmalflächen (KD nach § 2DSchG): Klosterhof (MA 10) und Zehntscheuer (MA 6). An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Diese ist ggf. mit der Auflage 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-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen. In der Regel kann der Grabungsbedarf im Vorfeld mittels archäologischer Sondagen geklärt werden.

Für Rückfragen steht Herr Dr. Damminger ([folk-e.damminger@rps.bwl.de](mailto:folk-e.damminger@rps.bwl.de)) zur Verfügung.



**Abb.:** Lageplan Denkmalschutz (Quelle: Landesdenkmalpflege)

## 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.:** 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.:** 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.

## 4. Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, die dem nachfolgenden Lageplan entnommen werden können. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen bzw. von Freileitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wäre die Netze BW GmbH dazu bereit; die Kosten würden zu Lasten des Veranlassers gehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Anlagen im Bebauungsplanbereich durch die Baumaßnahmen verändert werden müssen. Es wird darum gebeten, die Netze BW GmbH in die weiteren Planungen rechtzeitig, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung, H. Heneka unter der Rufnummer 07243 / 180-368, um alles Erforderliche abzusprechen, mit einzubeziehen. Sobald Projektierung der Netze BW GmbH abgeschlossen ist, wird sie Kontakt aufnehmen. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen wird gebeten, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Netze BW GmbH  
Meisterhausstr. 11  
74613 Öhringen  
Tel. (07941)932-386  
Fax.(07941)932-366  
[Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de](mailto:Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de)

## 5. Abwasser

Industrieabwasser/AwSV (für den Bereich Mischgebiet):

- Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

- Zum 01.08.2017 wurde die VAwS durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.

## 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

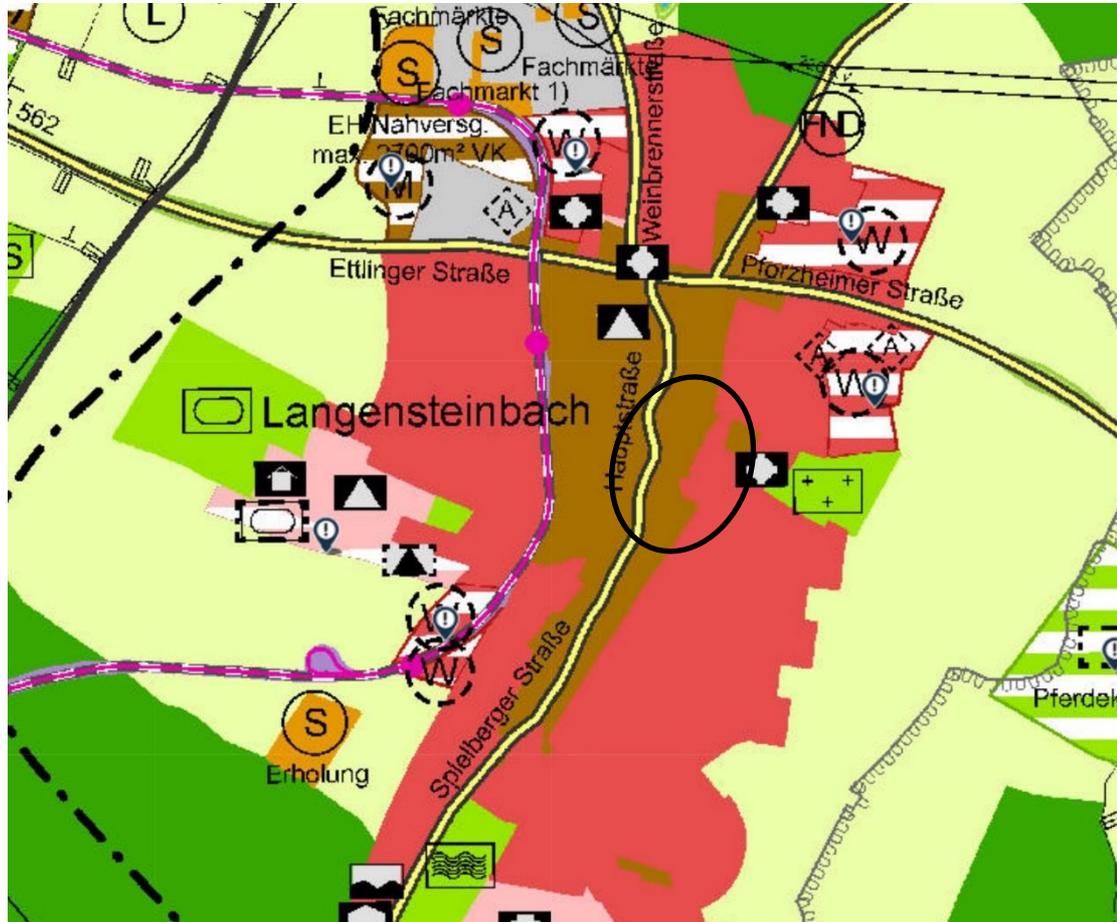
Das Plangebiet ist durch Wohngebäude mit zum Teil historischer Prägung bebaut. Im inneren Bereich sind großzügige Gartenflächen vorhanden, die durch die Anwohner gepflegt und intensiv genutzt werden. Die Fläche des Plangebiets ist durch eine starke Topographie geprägt. Im Westen liegt die Geländehöhe 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. Somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

## **7 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.

## **8 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.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Versorgung**

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

### **9.2 Entsorgung**

#### **9.2.1 Entwässerung**

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

#### **9.2.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden Straßen.

## **10 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.

## **11 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.*

## **12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **12.1 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 Gebietscharakters 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.

## 12.2 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.

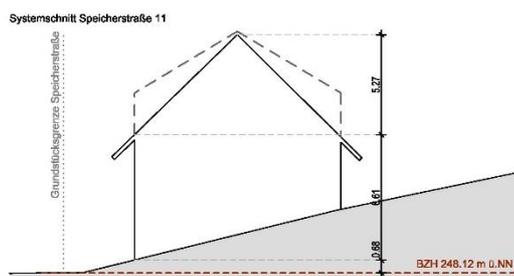
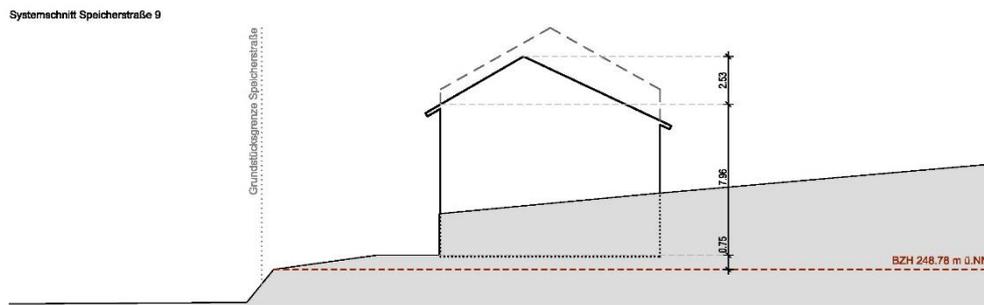
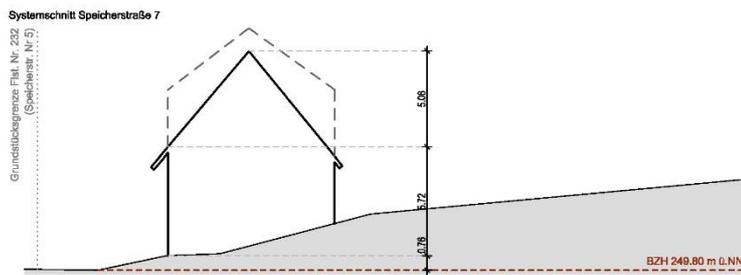
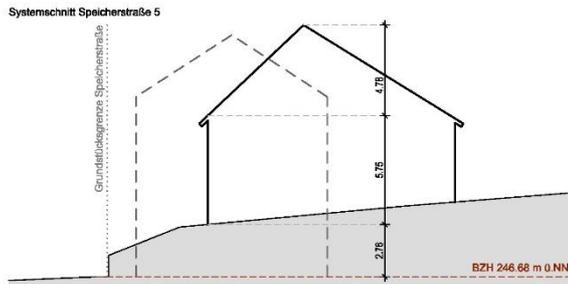
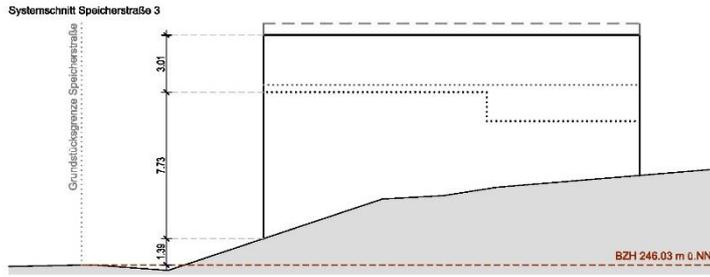
Durch die Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse soll die Anpassung der Bebauung an die Bestandsbebauung und an die Ortscharakteristik von Langensteinbach sichergestellt werden.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist aufgrund der topografischen Bedingungen im Teilbereich 3 die Hinterkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Oberkante Straße oder Gehweg), gemessen in Grundstücksmitte. In den Teilbereichen 1 und 2 ist die Bezugshöhe als absolute Höhe über Normalnull im zeichnerischen Teil festgesetzt. Der nachfolgende Lageplan verdeutlicht die vermessenen Geländehöhen, die die Grundlage zur Bestimmung der Bezugshöhen darstellen. Ebenfalls sind die bestehenden Oberkanten der Regenrinnen und des Firsts aller Wohngebäude im Plangebiet dargestellt.

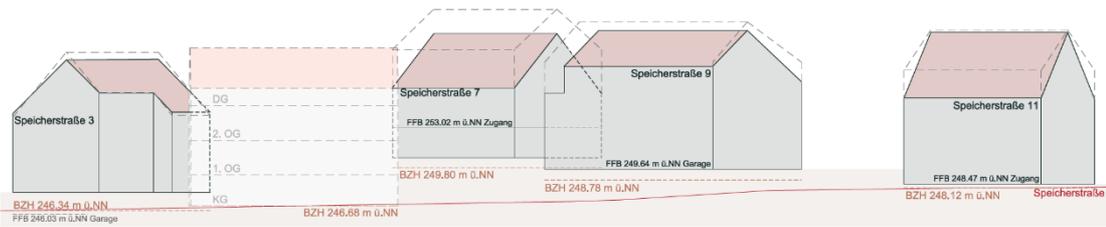


**Abb.:** Lageplan

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 Firshöhen werden im Folgenden für die Grundstücke Speicherstraße 3, 5, 7, 9 und 11 Systemschnitte eine Geländeabwicklung dargestellt, die die bestehende bzw. künftig zulässige Höhenabwicklung zeigen.



**Abb.:** Systemschnitte Speicherstraße 3 bis 11



**Abb.:** Geländeabwicklung Speicherstraße 3 bis 11

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.

### 12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Diese Bauweise stellt eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher. In Teilbereich 1 wird durch die festgesetzten Baulinien die Bebaubarkeit der Grundstücke genau definiert, sodass die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Gebäude im Teilbereich 1 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 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Grundstück begrenzt. Auf eine Festsetzung der Bauweise kann im vorliegenden Fall verzichtet werden.

### 12.4 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.

### 12.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Gebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Daher sind maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

### **12.6 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.

### **12.7 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.

### **12.8 Bedingte Festsetzung**

Zur Sicherung des bestehenden Wohnhauses gilt für das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 232 (Speicherstraße Nr.5):

Zulässig sind:

- Bauliche Erneuerungen des vorhandenen Wohnhauses (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen).
- Bauliche Änderungen innerhalb des vorhandenen Wohnhauses (z.B. an Grundriss oder Fassade).
- Bauliche Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses bis zu 15 % der bestehenden Grundfläche.

Bei Neubebauung nach vollständigem Abbruch des Bestands sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

## **13 Örtliche Bauvorschriften**

### **13.1 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.

### **13.2 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.

### **13.3 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).

### **12.4 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.

### **13.5 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.

### **13.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Zur Sicherung des bestehenden Geländeneiveaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbauten Flächen nur bis 0,5 m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen im Anschluss an Gebäude sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig, und zwar in einem Umkreis von maximal 4,0 m, gemessen von der Gebäudeaußenwand.

### **13.6 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. Im Übrigen gelten die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

### **13.7 Außenantennen**

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

### **13.8 Abfallbehälterstandplätze**

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

### **13.9 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.

**14 Städtebauliche Zahlen**

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