

S a t z u n g

über den Bebauungsplanentwurf "Untere Grabenäcker" Karlsbad-Itterrebach

Auf Grund der §§ 1, 2, 2a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F.v. 10.08.1976 (BGBl. I S. 2256), § 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351) hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 30.11.1977 gemäß § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F.v. 22.12.1975 (GBl. S. 1 1976), zuletzt geändert am 07.06.1977 (GBl. S. 173), den Bebauungsplan "Untere Grabenäcker" mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung M 1:500
- Zeichenerklärung
- Schriftliche Festsetzungen

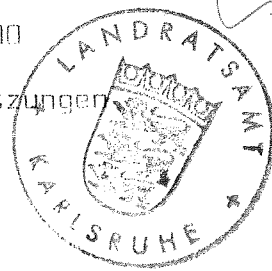
Zur Erläuterung sind beigegeben:

- Begründung

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO.)

Karlsruhe, den 30. NOV. 1978

Landratsamt Karlsruhe-Abt.
im Auftrag



§ 3

Inkrafttreten

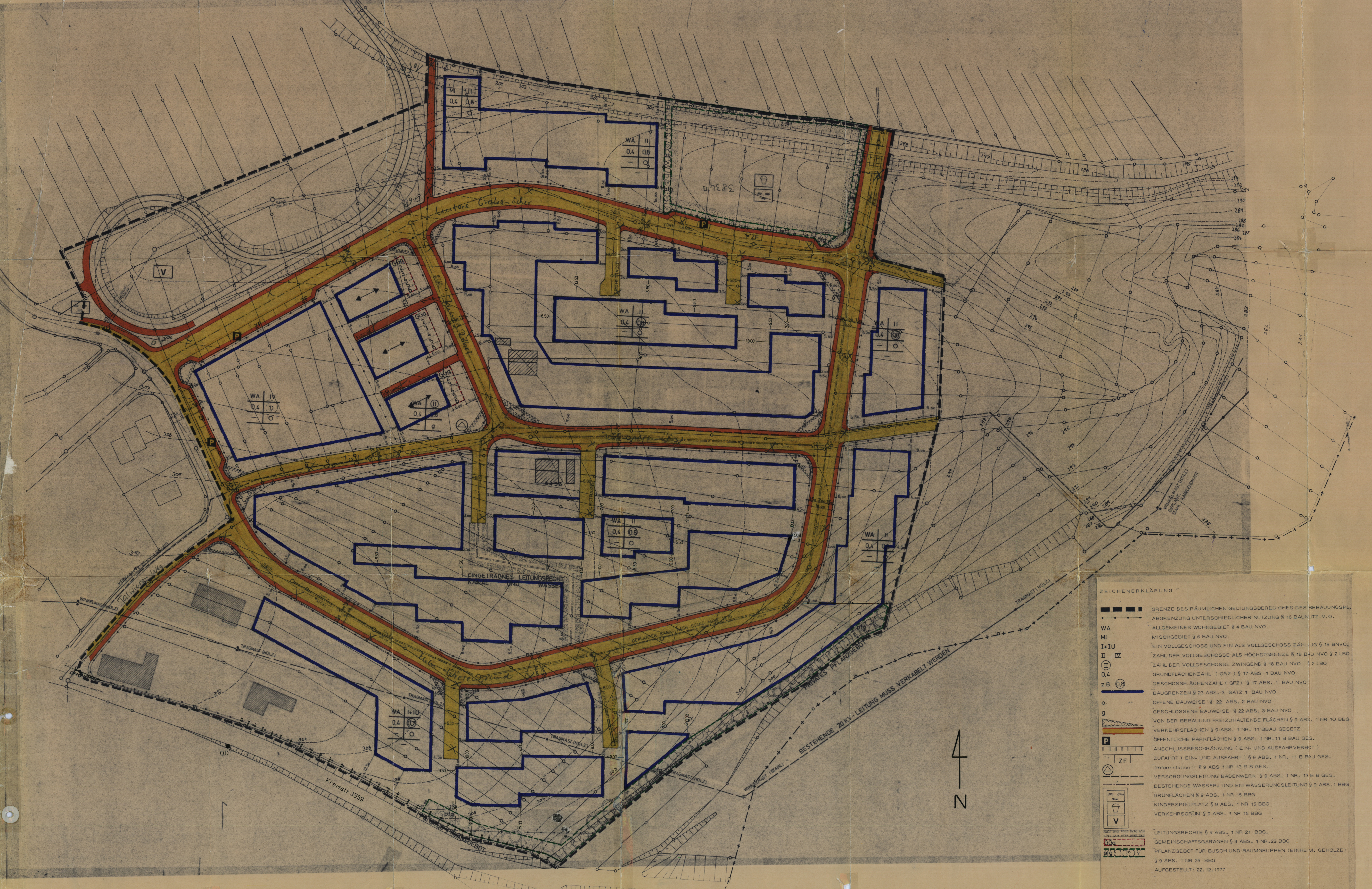
Diese Satzung tritt gemäß § 12 BBauG mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.



30. Nov 1977

Hoffmann

Hoffmann, Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPL.
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 BAUNUTZ. V.O.
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAU NVO
- MISCHGEBIET § 6 BAU NVO
- EIN VOLLGESCHOSSE UND EIN ALS VOLLGESCHOSSE ZÄHLUG § 18 BNVO
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE § 18 BAU NVO § 2 LBO
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND § 18 BAU NVO § 2 LBO
- GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) § 17 ABS. 1 BAU NVO
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) § 17 ABS. 1 BAU NVO
- BAUGRENZEN § 23 ABS. 3 SATZ 1 BAU NVO
- OFFENE BAUWEISE § 22 ABS. 2 BAU NVO
- GESCHLOSSENE BAUWEISE § 22 ABS. 3 BAU NVO
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 10 BBG
- VERKEHRSLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 11 BBG GEGESZ
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 11 B BAU GES.
- ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (EIN- UND AUSFAHRVERBOT)
- ZUFABRT (EIN- UND AUSFAHR) § 9 ABS. 1 NR. 11 B BAU GES.
- umformstation § 9 ABS. 1 NR. 13 B B GES.
- VERSÖRGNUNGSLEITUNG BADENWERK § 9 ABS. 1 NR. 13 B B GES.
- BESTEHENDE WASSER- UND ENTWÄSSERUNGSLEITUNG § 9 ABS. 1 BBG
- GRÜNFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 15 BBG
- KINDERSPIELPLATZ § 9 ABS. 1 NR. 15 BBG
- VERKEHRSGRÜN § 9 ABS. 1 NR. 15 BBG
- LEITUNGSRECHTE § 9 ABS. 1 NR. 21 BBG.
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN § 9 ABS. 1 NR. 22 BBG
- PFLANZGEBOT FÜR BUSCH UND BAUMGRUPPEN (EINHEIM., GEHÖLZE) § 9 ABS. 1 NR. 25 BBG
- AUFGESTELLT: 22.12.1977

FREIER ARCHITEKT BDA HANS TREIBER PFORZHEIM SCFIENSTR. 23

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Untere Grabenäcker" in Karlsbad-Ittersbach
der Gemeinde Karlsbad, Landkreis Karlsruhe

-in Ergänzung der Planzeichnung-

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- (1) Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- (2) Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist dagegen allgemein zulässig.
- (3) Im "Mischgebiet" (MI) ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

§ 2 Bauweise, sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 14 Abs. 1 sowie § 22 Abs. 4 BauNVO)

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig. § 3 Abs. 2 bleibt hiervon unberührt, ebenso bauliche Anlagen im Sinne § 7 Abs. 5 LBO.

§ 3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BBauG)

- (1) Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich der geschlossenen Bauweise jedoch ausschließlich auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze für PKW können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Sichtflächen an Straßeneinmündungen angelegt werden.

§ 4 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die Sichtfelder bei Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 5 Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

In den mit Leitungsrecht belasteten Flächen ist die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser zu gestatten. Das Recht besteht zu Gunsten der Versorgungsträger.

- § 6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
- (1) Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind Buschgruppen, Sträucher, Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen. Es sind einheimische Gehölze und Sträucher zu verwenden.
 - (2) Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten (Begrünung und Bepflanzung)
- § 7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken, welche einer baulichen Nutzung nicht entgegenstehen, sind solange wie möglich zu erhalten.

- § 8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen etwa notwendig werdende Aufschüttungen (Böschungen) oder Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

- § 9 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

- (1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf über dem höchsten Punkt der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche max. 0,30 m liegen!
- (2) Für den Bereich der geschlossenen Bauweise gilt die Festsetzung nach Abs. 1 nur für die mit der Giebelseite an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Gebäude.
- (3) Für die übrigen Gebäude im Bereich der geschlossenen Bauweise ist die EG-Fußbodenhöhe ausgehend vom Bezugspunkt nach Abs. 2 gleichmäßig nach Festlegung durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde in der Höhe zu versetzen.
- (4) Die nach Abs. 1 und für die Gebäude nach Abs. 2 festgelegte max. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn der Erdgeschoßfußboden bei Einhaltung der max. Höhenlage das natürliche Gelände anschnidet. Dabei darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zumindest an einer Stelle nicht höher als 0,30 m über dem natürlichen Gelände zu liegen kommen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- § 10 Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Die Außenwände sind zu verputzen oder mit folgenden Materialien auszuführen:
Glas, Holz, Sichtbeton, Klinkermauerwerk, farbeinheitlicher Eternitschiefer.

- (2) Kunststoffverkleidete Außenwände sind nicht zulässig.
- (3) Garagen müssen mit einem Flachdach oder mit dem Dach des Hauptgebäudes überdeckt werden. § 7 Abs. 3 LBO bleibt davon unberührt.
- (4) Im Bereich der offenen Bauweise sind bei nicht aneinander gebauten ein- und zweigeschossigen Gebäuden nur Dächer mit 25 bis 48 Grad Neigung zulässig.
- (5) Auf drei- und viergeschossigen Gebäuden sind nur mit 25 bis 30 Grad geneigte Dächer zulässig.
- (6) Aneinander gebaute Gebäude sind mit Satteldächern gleichschenkliger Neigung von zwingend 30 Grad auszubilden.
- (7) Dacheinschnitte bzw. Dachgauben sind zulässig, soweit ihre Gesamtbreite nicht mehr als ein Drittel der First- bzw. Trauflänge beträgt.

§ 11 Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten
(§ 111 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Fremd- oder Produktenwerbung ist ausgeschlossen.
- (2) Warenautomaten sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einem Laden stehen und dieser Laden das Automatengut führt.

§ 12 Unzulässigkeit von mehr als einer Antenne
(§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig.

§ 13 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

§ 14 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

- (1) Die Krone der Aufschüttungen und die Sohle der Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,00 m über bzw. unter der vorhandenen Verkehrsfläche liegen und sind auf den Bauvorlagen besonders darzustellen.

Davon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den in § 8 der schriftlichen Festsetzungen bezeichneten Flächen.

- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und als Abgrenzungen der Baugrundstücke untereinander im Bereich der Vorgartenzone darf 1,00 m im übrigen Bereich 1,50 m nicht überschreiten.
- (3) Als Einfriedigungsarten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Sockelmauern (einschl. Pfeiler) bis 0,50 m Höhe, Holz- und Metallzäune (keine Drahtzäune) sowie Hecken zulässig.

Als Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander sind Holz- zäune und Hecken, die eine Drahteinlage enthalten können, zulässig.
- (4) Die Einfriedigungsarten können miteinander verbunden werden.
- (5) Das unter Abs. 2 und 3 genannte Maß ist im Bereich der Verkehrsfläche von der Gehweghinterkante, im übrigen Bereich vom fertigen Gelände an zu nehmen.

§ 15 Die Festsetzung der Höchstgrenze von Gebäudehöhen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

- (1) Das Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk -Unterkante Sparren- darf bei Gebäuden mit
 - a) einem Vollgeschoß max. 4,00 m
 - b) zwei Vollgeschossen max. 6,00 m
 - c) drei Vollgeschossen max. 9,00 m
 - d) vier Vollgeschossen max. 12,00 mnicht überschreiten.
- (2) Bei aneinander gebauten Gebäuden wird das Maß nach Abs. 1 zwingend mit 6,00 m festgelegt.
- (3) Bei Pultdächern bezieht sich das Maß nach Abs. 1 auf die niedere Traufseite.

Karlsbad, 17.08.1977

Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan "Untere Grabenäcker" in Karlsbad-Ittersbach

In der Sitzung am 11.05.1973 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Untere Grabenäcker" aufzustellen.

1.) Erfordernis der Planaufstellung, Abgrenzung und Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Das Planungsgebiet war schon von der ehemaligen Gemeinde Ittersbach für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorgesehen worden. Die Planung wird etwa seit 1964 betrieben. Während des langen Planungszeitraumes hat sich bei Verhandlungen und Versammlungen mit den Grundstückseigentümern herausgestellt, daß der überwiegende Teil der Eigentümer ein Interesse an einer Umlegung hat und in den nächsten 5 Jahren bauen will.

Die Gemeinde hält es daher für dringend erforderlich, daß die Planung zum Abschluß gebracht und das Gebiet zur Bebauung freigegeben wird, zumal weitgehende Erschließungsleistungen bereits erbracht sind. So sind die Straßenzüge zum größten Teil eingeschottert. Ebenso bestehen überwiegend die Wasser- und Entwässerungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie die Stromversorgungsleitungen. Außerdem ist die bestehende Bebauung zu berücksichtigen.

Die bisherigen Planungen, welche mit den Trägern öffentlicher Belange weitgehendst abgestimmt waren, mußten im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes durch den Bau der AVG-Endschleife überarbeitet und der neuesten Entwicklung angepaßt werden.

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt rd. 8 ha, die reine Wohnbaufläche ca. 5,4 ha, was bei einer mittleren Bebauungsdichte von 45 E/ha etwa 240 Einwohnern entspricht.

Der vom Gemeinderat beschlossene Flächennutzungsplan enthält die vorgesehenen Bauflächen.

2.) Verkehr und Versorgung

Die Verkehrserschließung und Versorgung wird weitgehendst durch die vorhandenen Anlagen und die bestehende Bebauung bestimmt. Die über das Planungsgebiet führende 20 KV-Niederspannungsfreileitung wird verkabelt.

Soweit die vorhandenen Wasser- und Entwässerungsleitungen über künftige Baugrundstücke führen, wurde im Plan ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers eingetragen.

3.) Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das südwestlich der Endschleife sich anschließende Gelände ist überwiegend in der Hand der gemeinnützigen Baugesellschaft Familienheim Pforzheim. Aus diesem Grunde wurde dort für den Wohnungsbau eine Baufläche für eine bis zu IV-geschossige Bebauung vorgesehen, um dem Wohnungsbaubedarf dieser Baugesellschaft zu entsprechen.

Eine sich östlich anschließende geschlossene Bauweise ermöglicht es, bei der Zuteilung im Baulandumlegungsverfahren kleinere Flächenansprüche zu befriedigen. Im Übrigen dürfte diese Bebauung den mehrgeschossigen Wohnungsbau auf dem westlichen Nachbargrundstück harmonisch abrunden.

Die gegenüber früheren Planungen vorgenommene Verlagerung der öffentlichen Fläche an den Nordostrand des Gebietes wurde insbesondere aus topographischen Gründen vorgenommen, um technischen Schwierigkeiten bei einer dortigen Wohnbebauung zu begegnen.

Das natürliche Gelände an dieser Stelle eignet sich bestens für die Anlegung einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz.

Mit der Ausweisung des östlich der AVG-Endschleife sich anschließenden Grundstücks als "Mischgebiet" im Sinne der BauNVO wird dem Bedarf eines Grundstückseigentümers und dem Charakter dieses Gebietes entsprochen. Die Ausweisung des übrigen Planungsgebietes als "Allgemeines Wohngebiet" ist ebenso wie eine max. Bebauung mit zwei Vollgeschossen in diesem Gebiet im wesentlichen am Bedarf ausgerichtet. Die in der südlichen Randlage des Gebietes vorgesehene Bebauung mit einem Untergeschoß wird den dort bestehenden topographischen Verhältnissen gerecht. In diesem Bereich wurden zu dem aus Gründen des Landschaftsschutzes erforderliche Pflanzbindungen (§ 6) sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 7) festgesetzt. Ebenso wird mit der Festsetzung in § 6 Abs. 2 eine Durchgrünung des gesamten Baugebietes erreicht.

Die Festsetzung einer Firstrichtung der Gebäude wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG nur bei der geschlossenen Bauweise für erforderlich gehalten.

4.) Überschlägig ermittelte Kosten

a) Wasser	ca.	DM 205.000,--
b) Kanalisation	ca.	DM 420,000,--
c) Straßen und Gehwege	ca.	DM 480.000,--
d) Straßenbeleuchtung	ca.	<u>DM 100.000,--</u>
	zusammen	DM 1205.000,-- =====

von diesen Erschließungsleistungen wurden, wie unter 1) angedeutet, bereits ca. 40 % erbracht.

5.) Bodenordnerische Maßnahmen

Zur Herstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Neuordnung wird das vom Gemeinderat der ehemaligen Gemeinde Ittersbach begonnene Umlegungsverfahren weitergeführt.

Karlsbad, 17.08.1977



.....
Hoffmann, Bürgermeister