

SATZUNG

des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bibelheim Bethanien“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 08.07.2015 aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2014 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), und
- § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) i.V.m
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Bibelheim Bethanien“ nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 29.06.2015 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand 29.06.2015)
- b) Planungsrechtliche Festsetzungen (Stand 29.06.2015)
- c) Örtliche Bauvorschriften (Stand 29.06.2015)

Beigefügt sind eine Begründung, Hinweise, Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Prüfung, Schalltechnische Untersuchung und eine zusammenfassende Erklärung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 09.07.2015




Knodel
Bürgermeister



WA	III Siehe Textfestsetzung Ziffer 2.2
0,4	o
PD	10 - 18°

SO Bibelheim	II
0,4	o
SD	35 - 45°

SO Bibelheim	s. Planeintrag
0,4	o
SD	35 - 45°

Füllschema der Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Planexterne Ausgleichsmaßnahme A3
Anpflanzen von 16 Obst-/Laubbäumen auf Flurstück.Nr. 9796, 9795, 9791

Zeichenerklärung - gem. Bauordnungsrecht	
PD	Pultdach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
SD	Satteldach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO BW
←→	Firstrichtung
→	Firstrichtung bei Pultdach
35° - 45°	Dachneigung



Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung § 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO		
SO	Sondergebiet Bibelheim	§ 10 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO		
0,4	Grundflächenzahl GRZ	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	

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

Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11, und Abs.6 BauGB		
■	Straßenverkehrsfläche, privat	
—	Straßenbegrenzungslinie	

Grünflächen § 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB		
■	Private Grünfläche - Streuobstwiese	

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB

A1/A2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Ziff. 6.7 planungsrechtliche Festsetzungen)
.....	Erhaltung des vorh. Bewuchs und Gehölzbestands
.....	Anpflanzung von Hecken
●	Anpflanzung von Bäumen
●	Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

Sonstige Planzeichen

St Car	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
GFL	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauGB

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 07.02.2014
- Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 41 am 09.10.2014
- frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 17.10. - 31.10.2014
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 07.10. - 30.10.2014
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 06.05.2015
- Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3(2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 20 am 13.05.2015 vom 22.05.2015 - 23.06.2015 Auslegung
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 11.05.2015 - 23.06.2015
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 08.07.2015
- Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 25 am 16.07.2015
- In Kraft getreten am 16.07.2015



Ausgefertigt:
Karlsbad, den 03.07.2015
Bürgermeister



Zur Beurkundung:
Karlsbad, den 03.07.2015
Bürgermeisteramt

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderates überein.



Gemeinde Karlsbad

Bebauungsplan "Bibelheim Bethanien"

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

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

Gezeichnet: TK	Geändert:	Datum: 29.06.2015
	Blattgröße: DIN A3	Maßstab: 1:1000
Zeichnung:	Plannummer: S 01	
		CAD-Dateiname: 150623.dwg

Satzung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBL. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 16.04.2013 (GBL. S. 55).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

1.1 Sondergebiet (SO) „Bibelheim Bethanien“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind

- Anlagen und Einrichtungen für kirchliche und soziale Zwecke (wie z.B. Erholungsheime, Freizeiteinrichtungen, Gästehäuser, Ferienzimmer, Jugendhäuser, Seminargebäude, erforderliche Gebäude zur Unterbringung von Betreuungspersonen, Leitung, Hausmeister)
- Anlagen für sportliche, kulturelle und kirchliche Zwecke im Zusammenhang mit den oben genannten Nutzungsarten
- Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen, die den oben genannten Anlagen und Einrichtungen dienen

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

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

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften ist unzulässig.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Sondergebiet sind bei der Ermittlung der Grundfläche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in Satz 1 genannten Anlagen ist im Sondergebiet somit nicht zulässig.

2.2 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im WA wird ergänzend festgesetzt, dass eine Gebäudehöhe von 292,90 m ü. NN nicht überschritten werden darf. Als Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss des Gebäudes definiert.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung vorgegeben.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen), wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m hervortreten.

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

4.1 Im Sondergebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen, auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig. Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen, sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Einschränkend gilt: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen (siehe Ziffer 6.7 der Festsetzungen) sind die genannten Anlagen (Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen) nicht zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Wohngebäude mit maximal achtzehn (18) Wohneinheiten zulässig.

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

6.1 Stellplätze

Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

6.2 Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der überbauten Flächen (Dachflächen, Stellplatzflächen und Straßen) ist in bestehende Gräben zu leiten.

6.3 Vorkehrungen zum Wasser- und Grundwasserschutz

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

6.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insektendicht schließende Leuchtgehäuse zu verwenden, mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60° C. Die Abstrahlung des Lichts darf nur nach unten und nicht in den Außenbereich (freie Landschaft) erfolgen, eine seitliche Abstrahlung ist zu vermeiden.

6.5 Rodungszeiten

Die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüsch und Bäumen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen Oktober und Februar eines Kalenderjahres, und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen Anfang November und Ende Februar eines Kalenderjahres erfolgen.

6.6 Nistkästen

Es sind 10 Nistkästen (5 für Fledermäuse, 5 für Vögel) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und/oder in der näheren Umgebung aufzuhängen. Die Fledermauskästen sind in einer Gruppe in einem engen räumlichen Bezug zu verhängen.

6.7 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A 1: Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist eine Bepflanzung mit Hochstämmen (mittelgroße Laubbäume), Gruppen von Solitärsträuchern sowie ein Krautsamen, mit einem Schnitt pro Jahr anzulegen. Die Böschung zum Anlegen der Stellplätze ist in einer Neigung von 1:5 bis 1:6 abzuflachen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind in Bezug auf den Standort variabel, nicht aber in Bezug auf die Anzahl.

Ausgleichsmaßnahme A 2: Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Ausgleichsmaßnahme A 2 ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind in Bezug auf den Standort variabel, nicht aber in Bezug auf die Anzahl.

Hinweis: Es ist eine weitere **planexterne Ausgleichsmaßnahme A 3** notwendig. Das diese außerhalb des Geltungsbereichs liegt ist die Sicherung durch Vertrag erforderlich. Danach sind auf den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken Flst.-Nr. 9796, 9795, 9791 mindestens 16 Obst- und / oder Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

7.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: Im Sondergebiet (SO) soll die standortfremde Thujahecke bei Abgang oder vorher durch eine Hecke aus gebietsheimischen Arten der Pflanzliste ersetzt werden.

7.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Baumpflanzungen (unter Berücksichtigung der Festsetzung Ziffer 6.7) gemäß der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Hecken ist eine mindestens zweireihige Heckenpflanzung gemäß der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweis: Die Pflanzung kann auch beidseitig der Grundstücksgrenze bzw. des vorhandenen Zauns angelegt werden.

Karlsbad, den 09. Juli 2015



Der Bürgermeister
Rudi Knodel

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind per Planeintrag festgesetzt. Für An- und Vorbauten (Kopfbauten, Balkonüberdachungen, usw.) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

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

1.3 Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ziegelartige Materialien in Rot- und Rotbrauntönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Für An- und Vorbauten (Kopfbauten, Balkonüberdachungen, usw.) sind Metall- und Blechabdeckungen und sonstige Abdeckungen zulässig. Ziffer 6.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist zu beachten.

2.0 Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenbekleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Außenfassade des 2. Obergeschosses durch Material- oder Farbwechsel abzusetzen.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig

4.0 Einfriedungen / Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung sind nur Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,50 m über Straßenhöhe bzw. Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten. Massive Einfriedungen (gemauert, betoniert oder aus Fertigteilen) sind unzulässig. Bei der Anlage von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

Karlsbad, den 09. Juli 2015



Der Bürgermeister
Rudi Knodel

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale abzustimmen. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbar wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

3.0 Heilquellenschutzgebiet

Das Vorhaben liegt in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets der Gemeinde Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquelle in Waldbronn vom 10.11.2005 ist zu beachten.

4.0 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu prüfen und freizugeben.

5.0 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Falls im Zuge der weiteren Planung bzw. bei Bauarbeiten Hinweise auf konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

6.0 Erneuerbare Energien /Geothermie

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nicht-

wohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

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

7.0 Empfehlung von Regenwasserzisternen

Die Nutzung von Regenwasserzisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung wird empfohlen. Es erfolgt eine Berücksichtigung beim Abwassersplitting (Gebührenberechnung) in Abhängigkeit des Volumens der Zisterne. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vor Ort anstehenden Böden nur schwer möglich und daher nicht zu empfehlen.

8.0 Kollisionsgefahr für Vögel

Gebäude mit einem großflächigen Verbau von Glas und vor allem verglaste Gebäudewinkel können Vogelarten suggerieren, dass sie die Glaskörper und -scheiben durchfliegen könnten. Wenn keine Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden, könnte es deshalb regelmäßig zu tödlichen Kollisionen von Vogelarten mit am Gebäude verbaute Glas kommen. Auch für weitere Glaselemente sind Kollisionen nicht auszuschließen, da sich die umliegenden Gehölze nach dem entsprechenden Aufwachsen in den Scheiben spiegeln könnten und es auch aus diesem Grund zu Kollisionen mit Glas kommen kann. Grundsätzlich ist eine Vermeidung von Vogelschlag z.B. durch die entsprechende Auswahl von Scheibentypen möglich. Es bestehen verschiedene Möglichkeiten, die Kollisionswahrscheinlichkeit von Vögeln mit Glasflächen erheblich zu senken. Diese werden in Leitfäden der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (SCHMID et al. 2008) und des Naturschutzbundes Deutschland (VON LINDEINER et al. 2010) sowie in einer aktuellen Arbeit von HAUPT (2011) übersichtlich zusammengestellt.

9.0 AVG Bahnlinie

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

PFLANZLISTE

1. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begründen.

2. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Anzuwenden ist das nachstehende Sortiment der im Plangebiet (Naturraum 150) gebietsheimischen Gehölzarten nach LfU 2002. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist ausgeschlossen.

Bäume:	Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
	Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
	Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
	Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
	Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
	Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Zitterpappel, Espe	(<i>Populus tremula</i>)
	Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
	Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)
	Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
	Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
	Weiden	(<i>Salix caprea, cinera, fragilis, rubens, viminalis</i>)
	Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Sommerlinde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
	Berg-Ulme	(<i>Ulmus glabra</i>)

Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

Sträucher:	Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
	Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
	Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
	Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
	Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
	Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
	Hundrose	(<i>Rosa canina</i>)
	Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
	Trauben-Holunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)
	Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Kletterpflanzen:	Gewöhnliche Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
	Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
	Knöterich	(<i>Polygonum aubertii</i>)
	Echtes Geißblatt	(<i>Lonicera caprifolium</i>)

3. Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut artenreicher Glatthaferwiesen aus dem Produktionsraum 7, Herkunftsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland) zu verwenden.

4. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerk / Technisch Mitteilungen Hinweis GW 125, „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

5. Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten.

6. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	2
2. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	2
2.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003	2
2.2. Schutzgebiete	2
2.3. Biotope (Naturschutzgesetz)	3
2.4. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)	3
2.5. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)	3
3. BAURECHTLICHE VORGABEN	3
3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.2. Verbindliche Bauleitplanung	3
4. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE	3
4.1. Topographie, Vegetationsbestand und Landschaftsbild	3
4.2. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung - Denkmalschutz	4
4.3. Eigentumsverhältnisse	4
4.4. Umweltzustand	4
5. BESTEHENDE UND GEPLANTE VERKEHRSANBINDUNG	5
6. BESTEHENDE UND GEPLANTE VER- UND ENTSORGUNG	5
6.1. Entwässerung / Wasserversorgung	5
6.2. Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen	6
7. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
7.1. Planungskonzept allgemein	6
7.2. Art der Nutzung	6
7.3. Maß der Nutzung	7
7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	7
7.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	8
7.6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
7.7. Private Grünflächen	8
7.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7.9. Grünordnerische Festsetzungen	9
8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
9. ERNEUERBARE ENERGIEN / KLIMASCHUTZ	11
10. BODENORDNUNG	11
11. STÄDTEBAULICHER VERTRAG	12
12. STATISTIK	12
13. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT	12

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Das Bibelheim Bethanien liegt im Südwesten von Langensteinbach am Waldrand. Die zum großen Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind in eine Parkanlage eingebettet. Das Bibel- und Erholungsheim ist ein geistliches Zentrum mit Gästehaus (120 Betten) und dient als Urlaubsort, für Gemeindefreizeiten, für Tagungen und Seminare und vieles mehr. Es bietet Raum für Gemeinschaft, biblische Vertiefung und Begegnungen. Durch das Jugendhaus und die Gestaltung des Geländes ist es zu einem Freizeit- und Aufenthaltsort geworden — auch für Kinder und Jugendliche.

Das Bibelheim Bethanien gehört zum Evangelischen Gemeinschaftsverband AB. Der Verband ist eine landeskirchliche Gemeinschaft innerhalb der Evangelischen Landeskirche. Er arbeitet organisatorisch und finanziell unabhängig. Träger des Bibelheims ist der Evangelische Gemeinschaftsverband AB.

Der Verband sieht nunmehr einen großen Bedarf an dauerhaft nutzbaren, barrierefreien Wohnräumen auf dem Gelände des Bibelheims für Menschen, die sich dem Bibelheim zugehörig fühlen und die räumliche Nähe und den direkten Bezug zum Bibelheim suchen.

Es wurde deshalb ein Planungsentwurf für ein Gebäude mit 18 Wohneinheiten vorgelegt. Das Wohngebäude soll auf dem Gelände des Bibelheims Bethanien zur Deckung des genannten Bedarfs errichtet werden soll. Im Ortschaftsrat von Langensteinbach wurden verschiedene Standortvarianten beraten mit dem Ergebnis, den vorliegenden Standort im nordwestlichen Grundstücksbereich weiter zu verfolgen.

Das gesamte Areal des Bibelheims liegt im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Erholungsheim dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll lediglich der nördliche Teil der Fläche mit dem Jugendhaus und dem Mitarbeitergebäude sowie dem neuen Standort des Wohngebäudes überplant werden. Für die unter Denkmalschutz stehende Hauptanlage gibt es derzeit keine Notwendigkeit der Überplanung, so dass dieser Bereich außen vor bleiben kann.

Zur Realisierung des beschriebenen Planungskonzepts ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Bibelheim Bethanien“ notwendig. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha und beinhaltet Teile des Flurstücks Nr. 9795 und das Flurstück Nr. 9797. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im üblichen Bebauungsplanverfahren. Dem Bebauungsplan sind ein Umweltbericht sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beigefügt.

2. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN

2.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist die Fläche als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

2.2. Schutzgebiete

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

2.3. Biotop (Naturschutzgesetz)

Im Geltungsbereich liegen keine geschützten Biotop.

2.4. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)

Umfang und Tiefe der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Die bereits durchgeführten Übersichtsbegehungen und die Habitatbaumuntersuchung ergaben keine Anhaltspunkte für gravierende Beeinträchtigungen von Arten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt in Ziffer 5 inhaltlich zu dem Ergebnis, dass bei Festsetzung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (wie Vorgaben für Rodungszeiten, Vorgaben für insektenfreundliche Beleuchtung und das Anbringen von Nistkästen) keine Beeinträchtigungen europarechtlich oder besonders geschützter Arten zu erwarten sind. Somit kann es nicht zum Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen. Ebenfalls wurde bei der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt, dass keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten notwendig sind. Auf die beigefügte artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen (siehe Ziffer 4.5 der Begründung).

2.5. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen vorhanden.

3. BAURECHTLICHE VORGABEN

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als bestehende Sonderbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan kann demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) gibt es für den Bereich nicht.

4. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE

4.1. Topographie, Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände im Geltungsbereich nach Norden um ca. 3 – 4 m. Der Vegetationsbestand stellt sich gemäß den Ausführungen im Umweltbericht wie folgt dar. Das eingezäunte Gelände des Bibelheims wird durch den Hausmeister intensiv gärtnerisch unterhalten. Im Bereich des geplanten Gebäudes setzt sich der Baumbestand aus jungen Kirschen und älteren Pflaumenbäumen zusammen (Mittel- u. Niederstämme). Beeresträucher, Beete, Wiese und verschiedene Einzelbäume (Birke, Tanne, Apfel, Walnuss) finden sich im östlichen Teil des geplanten WA. Am Grundstückszaun bzw. in der Zaunhecke stehen einige ältere Bäume (Kirsche, Birke, Walnuss). Die Wiesen werden ca. alle 3 Wochen gemäht, der Baumbestand intensiv gepflegt. Im östlichen Teil liegt ein Bolzplatz. Nur vereinzelt und kleinflächig sind rudere Bereiche und randliche Saumstreifen zu finden, insbesondere im leicht verwilderten Bereich um den nördlichen Schuppen.

Im übrigen Geltungsbereich stehen weitere junge und ältere Obstbäume, v.a. in den Randbereichen, entlang der Grundstücksgrenzen und an den Gebäuden. Im Norden und Osten ist das Areal durch eine Thujahecke eingefriedet.

Entlang der nördlichen Grundstückseinfriedung verläuft auf Flst.-Nr. 9797 ein Wiesenstreifen, auf dem teilweise eine asphaltierte Zufahrt verläuft. Dieser Wiesenstreifen setzt sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf Flst.-Nr. 9796 fort und ist hier mit Obstbäumen bepflanzt. Der nördliche Teil von Flst.-Nr. 9797 wird intensiv ackerbaulich genutzt; in der Südostecke steht ein alter Walnusbaum.

Die Hauptanlage des Bibelheims steht unter Denkmalschutz. Die landschaftlich reizvolle Lage ist sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Naherholung von allgemeiner bzw. lokaler Bedeutung. Der geplante Gebäudestandort auf der Nordwestseite des Grundstücks wird von der freien Landschaft her sichtbar in Erscheinung treten und auch Fernwirkung aus Richtung Westen vom Waldrandweg haben. Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

4.2. Gebäude im Plangebiet und in der Umgebung - Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Gebäude. Das Mitarbeiterhaus und das Jugendhaus. Das Jugendhaus bzw. das alte Pfarrhaus steht nach Information des gemeindlichen GIS unter Denkmalschutz. Es ist im weiteren Verfahren mit der Denkmalschutzbehörde zu klären, ob das gesamte Gebäude oder nur Teile des Gebäudes unter Schutz stehen. Beide Gebäude haben ein Satteldach mit ca. 40° Dachneigung. Im Süden angrenzend – außerhalb des Geltungsbereichs - befinden sich das Haupthaus und das Pfarrhaus des Bibelheims Bethanien. Beide Gebäude stehen ebenfalls unter Denkmalschutz.

4.3. Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich in Besitz des Evangelischen Gemeindeverbandes AB.

4.4. Umweltzustand

Informationen zum Umweltzustand und zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.5. Gutachten und Untersuchungen

Dem Bebauungsplan sind folgende Untersuchungen und Gutachten beigelegt:

Schallschutz:

FRITZ GmbH Beratende Ingenieure VBI, M.Sc. Svenja Ullmann: Schalltechnische Untersuchung
Vorhaben: Bebauungsplan „Bibelheim Bethanien“ der Gemeinde Karlsbad, Untersuchungsumfang:
Prüfung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Einhausen,
29.01.2015

Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung, entnommen aus Ziffer 1 Zusammenfassung der oben genannten Untersuchung:

„Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Bibelheim Bethanien“ wurde eine Ermittlung und Beurteilung der einwirkenden Schallimmissionen vorgenommen. Darüber hinaus wurde geprüft, welche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden.

Innerhalb des Plangebiets besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm, hervorgerufen durch die unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Bahnstrecke. Hin-

sichtlich des Verkehrslärms ergeben sich maximale Beurteilungspegel mit $L_{r, \text{Tag/Nacht}} = 59 / 45$ dB(A) am Tag / in der Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 werden demgemäß sowohl im Tagzeitraum als auch in der Nacht eingehalten bzw. unterschritten.

Im Bebauungsplan sind daher keine gesonderten Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen.“

Umweltbericht:

Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH: Dipl.-Ing. Thomas Senn: Umweltbericht, Oberhausen-Rheinhausen, April 2015, siehe Begründung Ziffer 13 (Zusammenfassung) und gesonderten Beitrag.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH: Dipl.-Ing. Thomas Senn: Artenschutzrechtliche Prüfung, Oberhausen-Rheinhausen, Oktober 2014, siehe Begründung Ziffer 2.4 und gesonderten Fachbeitrag.

5. BESTEHENDE UND GEPLANTE VERKEHRSANBINDUNG

Das Bibelheim Bethanien wird verkehrlich über die Römerstraße erschlossen. Östlich des Bibelheims zweigt ein ausgebauter landwirtschaftlicher Weg nach Norden ab. Von diesem Weg gibt es Zufahrten zum Gelände des Bibelheims. Die bestehende nördliche Zufahrt auf das Gelände des Bibelheims soll zur Erschließung des Wohngebäudes entsprechend ausgebaut (4,75 m) und verlängert werden. Auf Höhe des geplanten Wohnbaugrundstücks wird die private Zufahrt 6,0 m breit und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Damit ist es möglich, entlang der privaten Zufahrt beidseitig Bewohner- und Besucherstellplätze anzuordnen. Gleichzeitig entsteht hier eine Fläche, die für das Wenden von Müllfahrzeugen genutzt werden kann. Es wird damit die wohnortnahe Entleerung der Müllbehälter möglich.

Unweit des Bibelheims befindet sich die AVG Haltestelle „St. Barbara“. Das Bibelheim ist sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

6. BESTEHENDE UND GEPLANTE VER- UND ENTSORGUNG**6.1. Entwässerung / Wasserversorgung**

Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalsystem eingeleitet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vor Ort anstehenden Böden nur schwer möglich. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Stellplatzflächen des allgemeinen Wohngebiets wird nach Westen in ein bestehendes Entwässerungsgrabensystem eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Straße wird in einem offenen Graben parallel zur Erschließungsstraße geführt und nach Osten in den bestehenden Entwässerungsgraben eingeleitet. Grundsätzlich sind jedoch Regenwasserzisternen zu empfehlen (siehe hierzu Hinweise Ziff. 7), zumal sie in Abhängigkeit des Volumens der Zisterne beim Abwassersplitting (Gebührenberechnung) berücksichtigt werden.

Die Wasserversorgung kann über die Verlängerung der bestehenden Wasserleitung sichergestellt werden.

6.2. Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Die sonstige Versorgung des Gebietes (Strom, Telekom, etc.) kann ebenfalls über das bestehende Ortsnetz und die Weiterführung auf dem Gelände erfolgen.

7. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1. Planungskonzept allgemein

Die vorhandenen Gebäude des Bibelheims sollen um ein Wohngebäude mit achtzehn Wohneinheiten ergänzt werden. Als Standort des neuen Gebäudes ist eine Fläche nördlich des vorhandenen Mitarbeiterhauses vorgesehen.

Zuvor wurden andere Standorte und Gebäudeanordnungen vertiefend geprüft und in den politischen Gremien behandelt. Dabei wurden der vorliegende Standort und die beabsichtigte Kubatur am verträglichsten eingestuft. Das Grundstück liegt am tiefsten Punkt des Geländes. Das Gebäude kann sich so höhenmäßig gut in die bauliche Umgebung einfügen. Dennoch wird das dreigeschossige Gebäude deutlich sichtbar in Erscheinung treten. Zur Milderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Fernwirkung vom Wald) wird das westlich angrenzende Grundstück als externe Ausgleichsfläche herangezogen. Dort und auf noch zwei weiteren Grundstücken sind in der Summe 16 Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen (siehe Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahme A3).

Das geplante neue Gebäude sieht zwei Spangen mit jeweils neun barrierefreie Wohnungen vor. Die Stellplätze sind zum Großteil in das Untergeschoss des Gebäudes integriert. Die Erschließung erfolgt von Norden über eine private Erschließungsstraße.

Das nördlich angrenzende Grundstück wird in die Planung einbezogen und teilweise als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Teil dient durch Umwandlung von Ackerfläche zu einer Streuobstwiese dem Zweck Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

7.2. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird Sondergebiet (SO) Bibelheim Bethanien und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Sondergebiet entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Ursprünglich bestand die Absicht, auch für das Wohngebäude die Nutzungsart Sondergebiet festzusetzen. Allerdings ist es schwierig, die Zuordnung bzw. den Zusammenhang des Wohngebäudes zum Bibelheim planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich auch tatsächlich sicherzustellen und damit zu gewährleisten. Die Festsetzung eines Sondergebietes wäre darüber hinaus nur möglich, wenn die darin beabsichtigten Nutzungen nicht bereits durch eine andere Gebietsart der BauNVO zulässig wären. Die hier vorhandenen und geplanten Nutzungen (Anlagen und Einrichtungen für kirchliche und soziale Zwecke und Wohngebäude) könnten allerdings generell in einem allgemeinen Wohngebiet untergebracht werden. Von daher ist es Ziel der Planung das Sondergebiet für den Teil festzusetzen, der tatsächlich vom Bibelheim genutzt wird und für das Wohngebäude auf die Gebietsart des Allgemeinen Wohngebiets zurückzugreifen. Der Zusammenhang des Wohngebäudes zum Bibelheim soll in der Folge wenn möglich über den öffentlich-rechtlichen Vertrag (städtebaulicher Vertrag) hergestellt werden.

7.3. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur der bestehenden und geplanten Gebäude ausreichend und gezielt definiert werden.

Die **Grundflächenzahlen** (GRZ) für das Sondergebiet (SO) und das Allgemeine Wohngebiet (WA) betragen 0,4.

Im Sondergebiet sind bei der Ermittlung der Grundfläche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen wie Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten ist im Sondergebiet somit nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass im Bereich des Sondergebiets in der Summe lediglich 40 % des Grundstücks überbaut werden dürfen. Das wird im Übergangsbereich zur Landschaft und unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Ausnutzung durch die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen für ausreichend angesehen und entspricht den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde. (Hinweis: die als Bolzplatz benutzte Wiese ist nicht auf die GRZ anzurechnen).

Im Bereich des Allgemeine Wohngebiets gilt: Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) ist eine Überschreitung der GRZ bis 50 % bereits nach BauNVO zulässig, so dass sich eine Festsetzung erübrigt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** richtet sich im Sondergebiet nach dem vorhandenen Bestand. Dort sind zwei Vollgeschosse anzutreffen, die so auch festgesetzt werden. In der Planzeichnung sind die im Bestand anzutreffenden Firsthöhen ü. NN per Planeinschrieb dargestellt. Für das Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet werden drei Vollgeschosse zugelassen. Da das Gelände nach Norden fällt und das Wohngebäude mit einem Pultdach und flacher Dachneigung versehen ist, ordnet es sich in der Höhe den bestehenden zweigeschossigen Gebäuden unter. Zur Sicherstellung dieser Zielsetzung wird ergänzend aufgenommen, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe von 292,90 m ü. NN nicht überschritten werden darf. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt überwiegend im Untergeschoss des Wohngebäudes, welches kein weiteres Vollgeschoss darstellt.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Als Bauweise wird die **offene Bauweise** festgesetzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baubereiche. Diese werden im Sondergebiet an den Bestand angelehnt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die aktuelle Hochbauplanung zugrunde gelegt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten ist zulässig. Damit kann für die äußere Gestaltung der Gebäude eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden. Für die Definition von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten kann auf die in der LBO genannten Maße zurückgegriffen werden.

Die **Stellung baulicher Anlagen** wird im Sondergebiet dem Bestand entsprechend festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Richtung der zwei geplanten zueinander gerichteten Pultdächer ebenfalls festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass beispielsweise nicht eine aufsteigende Außenwand der Firstseite zum Außenbereich orientiert wird.

7.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Unterbringung der privaten Stellplätze im Untergeschoss des Gebäudes geplant. Aus diesem Grund sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus werden weitere Flächen außerhalb der Baugrenzen benötigt um weitere Bewohner- und Besucherstellplätze anzuordnen zu können. Diese Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Je nach Planeintrag sind Carports und / oder Stellplätze zulässig. Nebenanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Im Sondergebiet sollen Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen generell auf den gesamten Baugrundstückflächen zulässig sein. Eine Eintragung in die Planzeichnung erübrigt sich damit für das Sondergebiet.

Zur Klarstellung wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass die genannten Anlagen nicht in der privaten Grünfläche (Ausgleichsfläche) zulässig sind.

7.6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend der beabsichtigten Planung werden für das Allgemeine Wohngebiet maximal 18 Wohneinheiten zugelassen und entsprechend festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Verhältnis zu der auf dem gesamten Gelände des Bibelheims vorhandenen Anzahl der Gästezimmer (120) für vertretbar gehalten.

7.7. Private Grünflächen

In der Planzeichnung ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ausgewiesen. Diese private Grünfläche dient gleichzeitig als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, da die dort vorhandene Ackerfläche zu einer Streuobstwiese aufgewertet werden soll.

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

Im Umweltbericht sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgeschlagen, die in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Zur Schonung des Wasserhaushalts gilt folgendes:

1. Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rassenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
2. Das anfallende Niederschlagswasser der überbauten Flächen (Dachflächen, Stellplatzflächen und Straßen) ist in bestehende Gräben zu leiten.
3. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert wird. Diese Vorgaben entsprechen auch dem Wasserhaushaltsgesetz, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll (§ 55 Abs. 2 WHG).

Zum Schutz der Fauna werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

1. Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insektendicht schließende Leuchtgehäuse zu verwenden, mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60° C. Die Abstrahlung des Lichts darf nur nach unten und nicht in den Außenbereich (freie Landschaft) erfolgen, eine seitliche Abstrahlung ist zu vermeiden.
2. Die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüsch und Bäume darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen Oktober und Februar eines Kalenderjahres, und außer-

halb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen Anfang November und Ende Februar eines Kalenderjahres erfolgen.

3. Es sind 10 Nistkästen (5 für Fledermäuse, 5 für Vögel) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und/oder in der näheren Umgebung aufzuhängen. Die Fledermauskästen sind in einer Gruppe in einem engen räumlichen Bezug zu verhängen.

Mit den Vorgaben wird sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Zum Ausgleich der rechnerisch ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Planungsgebiets zwei Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die ebenfalls in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Ausgleichsmaßnahme A 1 dient auch der Parkplatzeingrünung: Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist eine Bepflanzung mit Hochstämmen (mittelgroße Laubbäume), Gruppen von Solitärsträuchern sowie ein Krautsamen, mit einem Schnitt pro Jahr anzulegen. Die Böschung zum Anlegen der Stellplätze ist in einer Neigung von 1:5 bis 1:6 abzuflachen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind in Bezug auf den Standort variabel, nicht aber in Bezug auf die Anzahl.

Ausgleichsmaßnahme A 2 dient der Anlage einer Streuobstwiese: Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Ausgleichsmaßnahme A 2 ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind in Bezug auf den Standort variabel, nicht aber in Bezug auf die Anzahl.

Diese Maßnahmen dienen zum einen dazu, den ermittelten Eingriff durch die genannten Maßnahmen auszugleichen. Gleichzeitig kann mit den Maßnahmen das Einbinden des Bauvorhabens in die umgebende Landschaft in Bezug auf das Landschaftsbild verbessert werden.

Die genannten Maßnahmen reichen rechnerisch nicht aus, um den Eingriff auszugleichen, so dass eine weitere Maßnahme notwendig wird. Es handelt sich hierbei um eine planexterne Maßnahme (außerhalb des Geltungsbereichs), die durch Vertrag zu sichern ist. Als planexterne Ausgleichsmaßnahme A3 sind auf den Grundstücken Flst.-Nr. 9796, 9795, 9791 mindestens 16 Obst- und / oder Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz) sind nicht notwendig.

7.9. Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet werden bestehende Eingrünungen wie Hecken und Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Damit werden vorhandene grünordnerisch wirksame Strukturen erhalten. Zur Einbindung des neuen Bauvorhabens in die umgebende Landschaft sind weitere grünordnerische Maßnahmen wie das Anpflanzen von Bäumen und Hecken vorgesehen. Es handelt sich zum einen um die Anpflanzung einer Hecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Außenbereich. Zum anderen um die grünordnerische Einbindung der Zufahrt und der Stellplätze im Norden des Plangebiets. Dazu dienen die in Ziffer 7.8 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dächer und Dachaufbauten

Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen. Demnach sind im Sondergebiet für die bestehenden Gebäude Satteldächer mit einer Neigung von 35°-45° zulässig. Für das Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet ist ein gegenläufiges Pultdach mit einer Neigung von 10°-18° zulässig. Zur Klarstellung dass die Vorgaben lediglich für die Hauptgebäude gelten sollen wird aufgenommen, dass für An- und Vorbauten wie z.B. Kopfbauten, Balkonüberdachungen, usw. auch Flachdächer und flach geneigte Dächer gebaut werden können.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird es aus städtebaulicher Sicht nicht für notwendig erachtet, Vorgaben für die Dachneigung aufzunehmen.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden aus gestalterischen Gründen Regelungen aufgenommen. Es kann damit die Unterordnung der Dachaufbauten im Verhältnis zum Hauptgebäude sichergestellt werden. Damit sind die vorhandenen Dachaufbauten im Sondergebiet planungsrechtlich gesichert. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten wegen der geringen Dachneigung und der Dachform nicht zulässig.

Zur Dacheindeckung der Gebäude im Sondergebiet Bibelheim und im Allgemeinen Wohngebiet sind ziegelartige Materialien in Rot- und Rotbrauntönen zu verwenden. Alle Dächer sind blendfrei herzustellen. Die Einschränkung der Farbabstufungen und die Vorgaben der Blendfreiheit von Dächern sind notwendig, um ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und um eine gestalterisch verträgliche Fernwirkung der gesamten Dachlandschaft des Bibelheims zu erreichen. Auch dem Denkmalschutz wird dadurch Rechnung getragen. Für An- und Vorbauten (Kopfbauten, Balkonüberdachungen, usw.) sind aus konstruktiven Gründen Metall- und Blechabdeckungen und sonstige Abdeckungen zulässig. Die Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 6.3 (Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig) ist zu beachten.

Fassaden

Ergänzend zur Festsetzung, dass Fassadenbekleidung aus Kunststoff unzulässig ist werden weitere Regelungen aufgenommen. Zur Unterstützung des Einfügens des geplanten neuen Baukörpers in die Landschaft wird festgesetzt, dass sich das 2. Obergeschoss durch Material- oder Farbwechsel absetzen muss. Aus gestalterischer Sicht wird damit eine Gliederung der Fassade sichergestellt und das Erscheinungsbild des Baukörpers gerade für die Fernwirkung gemildert.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden weder im Sondergebiet Bibelheim noch im Allgemeinen Wohngebiet benötigt. Sie würden auch das Erscheinungsbild der Gesamtanlage stören und werden von daher generell innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen.

Einfriedungen

Es ist städtebauliches Ziel der Planung, dass sich Einfriedungen im Plangebiet einheitlich präsentieren, da diese gerade von der freien Landschaft aus 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. Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Damit

kann eine einheitliche Gestaltung gesichert und gleichzeitig der Schutz vor Einsehbarkeit auf dem privaten Grundstück gewährleistet werden. Nicht zulässig sind damit Mauern, Geflechtzäune oder sonstige geschlossene Einfriedungen.

9. ERNEUERBARE ENERGIEN / KLIMASCHUTZ

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 Bauleitung 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, weist keine besonderen klimatischen Funktionen auf. Zwar handelt es sich hierbei planungsrechtlich um eine Außenbereichsfläche, jedoch ist die Fläche bereits baulich genutzt.

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 ermöglicht eine Südost- und Südwestorientierung für den Neubau im Allgemeinen Wohngebiet. Die bestehenden Gebäude im Sondergebiet besitzen eine Südorientierung, wodurch die aktive und passive Nutzung von Solarenergie mit einem guten Wirkungsgrad erfolgen kann.

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.

10. BODENORDNUNG

Sofern die Bildung neuer Grundstücke für erforderlich gehalten wird, kann dies über Veränderungsnachweise geschehen.

11. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zwischen der Gemeinde Karlsbad und dem Grundstückseigentümer wird gem. § 11 BauGB ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der alle erforderlichen Modalitäten regelt.

12. STATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs	10.930 m ²
Sondergebiet	6.338 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.968 m ²
Verkehrsfläche, privat	319 m ²
Private Grünfläche, Maßnahmenfläche	1.305 m ²

13. ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Nachfolgende Zusammenfassung ist entnommen aus: Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH: Dipl.-Ing. Thomas Senn: Umweltbericht, Oberhausen-Rheinhausen, April 2015, Ziffer 9.

„Durch den Bebauungsplan sollen die vorhandenen Gebäude des Bibelheims Bethanien um ein Wohngebäude mit 18 Wohneinheiten ergänzt werden. Dadurch kommt es zum Verlust von ca. 4.500 m² Garten,- Wiesen- und Ackerfläche, wovon ca. 1.725 m² in Ausgleichsfläche umgewandelt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung werden die möglichen Umweltauswirkungen dieses Vorhabens beschrieben und bewertet. Der Naturhaushalt wird über die Elemente Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt in seinem derzeitigen Zustand erfasst und bewertet. Anschließend werden die möglichen Folgen bei einer Durchführung des Vorhabens abgeschätzt.

Der Bebauungsplan führt zu geringen Eingriffen in Natur und Landschaft, die teilweise vermieden, gemindert und planintern ausgeglichen werden. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben.

Standortalternativen waren nicht zu prüfen. Eine Verwirklichung der Planziele durch Flächenrecycling, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung ist nicht möglich. Ohne wesentliche Abstriche an den Planzielen führt eine Änderung der Ausgestaltung des Bebauungsplans im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange zu keiner verträglicheren Lösung. Die Bodenschutzklausel, die Umwidmungssperrklausel und die Eingriffsregelung wurden beachtet bzw. angewendet (§ 1 a BauGB).

Für die planungsrelevanten Artengruppen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht erfüllt sind. Die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten zulässigen Nutzungen steht im Einklang mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG. Empfohlen wird das Anbringen von 10 Nistkästen für Fledermäuse und Vögel.

Umweltschäden im Sinne von § 19 BNatSchG bzw. § 90 Wasserhaushaltsgesetz können ausgeschlossen werden. Aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung besteht eine Haftungsfreistellung nach § 19 Abs. 1 S. 2 BNatSchG.

Trotz vorgesehener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt das Vorhaben zu nachteiligen Umweltauswirkungen für die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere für das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung und Flächenbefestigung sowie für das Schutzgut Pflanzen aufgrund der Freiflächen- und Lebensraumverluste.

Für den Ausgleich sind eine Parkplatzeingrünung, die Anlage einer Streuobstwiese auf einem bisherigen Acker und die Pflanzung von 16 Bäumen vorgesehen. Der Rückbau einer versiegelten Fläche, um die verloren gehenden Funktionen der betroffenen hochwertigen Böden wieder herzustellen, ist nur kleinflächige durch den Abbruch eines ehem. Fahrsilos möglich.

Die negativen Umweltfolgen für Boden und Pflanzen sowie die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange durch den Verlust von Nutzflächen sind im Rahmen der vom Gemeinderat vorzunehmenden Abwägung aller betroffenen Belange besonders zu berücksichtigen.“