

## S A T Z U N G

### Über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ettlinger Straße" in Karlsbad-Langensteinbach

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGB1. I., S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 24. November 1993 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ettlinger Straße" in Karlsbad-Langensteinbach als Satzung beschlossen.

#### § 1 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind die beigelegten schriftlichen und zeichnerischen (Maßstab 1:500) Festsetzungen und die Begründung.

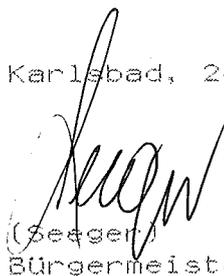
#### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan dargestellt.

#### § 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.

Karlsbad, 24. November 1993

  
(Seeger)  
Bürgermeister



Landkreis Karlsruhe  
Gemeinde Karlsbad  
Gemarkung Langensteinbach

**BEBAUUNGSPLAN**  
**ETTLINGER STRASSE**  
**KARLSBAD LANGENSTEINBACH**

Maßstab 1:500

**Übereinstimmungsvermerk**  
Ausfertigung:

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat am 24.11.1993 als Satzung beschlossen wurde. Die Rechtmäßigkeit des Verfahrens wurde vom Landratsamt am 24.03.1994 bestätigt.

Karlsbad, den 10.04.1994

*Seeger*  
Bürgermeister



Karlsbad, 24. November 1993

*Seeger*  
Bürgermeister

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG**  
(§9 Abs. 1 und 2 BauGB)

- |         |   |
|---------|---|
| GE      | Gewerbegebiet   |
| MI      | Mischgebiet   |
| 0,4 0,5 | Grundflächenzahl  |
| 2 0     | Geschöflächenzahl   |
| o       | Offene Bauweise   |
| b       | Besondere Bauweise, die Länge der Gebäude dürfen 50 m überschreiten   |
|         | Baugrenze   |
|         | Straßenverkehrsfläche innerhalb des Gewerbegebietes mit Versiegelungsmöglichkeit                            |
|         | Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes, nicht versiegelt, (wasserdurchlässiger Belag)                |
|         | Mögliche Flächen für Teiche und Kiesfläche zur Regenwasserversickerung. Untergeordnete Erschließung möglich |
|         | Zu erhaltende Grünfläche  |
|         | Zu beplanzende Grünfläche   |
|         | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches   |
|         | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  |
|         | Bahnanlagen   |
|         | Seilbahnen  |
|         | Unterirdischer Solar-Wasserspeicher   |
|         | Einzelbaum mit Erhaltungsgebot  |
|         | Obstbaumwiese   |
|         | Obstbaum mit Erhaltungsgebot  |
|         | Entfallender Baum   |
|         | Vorhandener Baum im Grünbestand   |
|         | Pflanzgebot für Einzelbäume   |
|         | Pflanzgebot freiwachsende Hecke   |
|         | Holzzaun mit Vorpflanzung   |

**Bebauungsplan "Ettlinger Straße"**  
**Gemeinde Karlsbad**  
**Ortsteil Langensteinbach**  
**Landkreis Karlsruhe**

---

**Textliche Festsetzungen**

**In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:**

---

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

1.1 Mischgebiet § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO  
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet § 8 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO

1.2.1 Ziel der Nutzung des Gewerbegebietes ist die Ansiedlung ökologisch verträglicher Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie mittelständischer Produktionsbetriebe. Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I-IV der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 - SMBl.NW.283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

1.2.2 Zu- und Abfahrtsverkehr zum Gewerbegebiet durch LKW sowie be- und entladen von LKW's sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Nachtstunden von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht zulässig. Die Lärmimmissionen auf das angrenzende Wohngebiet dürfen nachts die im WA zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)**

2.1 Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl sind Höchstwerte.

**3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)**

3.1 Von den festgesetzten Baugrenzen kann lt. § 23 Abs. 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB unter Beachtung folgender Richtlinien abgewichen werden:

- 
- Wintergärten sind in den Abmessungen von max. 3,0 m auf max. 6,0 m Länge grundsätzlich zulässig, unbachtlich ob sie Baugrenzen ganz oder teilweise überschreiten. Der Mindestabstand zwischen einzelnen Wintergärten darf 2,50m nicht unterschreiten.
  - Balkone, Erker, Treppen usw. sind bis auf eine Tiefe von 1,50 m und nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5,00 m zulässig.
  - Zwischen Gebäuden sind Verbindungsbauten bis 5,0 m Breite auch außerhalb bebaubarer Grundstücksflächen möglich, soweit reine Pflanzgebots- und Grünerhaltungsflächen nicht berührt werden.

#### 4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 22 BauGB), Verkehrserschließung

##### 4.1 Stellplätze (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Befestigung der Stellplätze sind nur in einer Tiefe von 4,30 m ab Fahrbahnrand zulässig.

Ein Überhang von 70 cm ist als Vegetationsfläche herzustellen. Stellplätze, ausgenommen Behindertenstellplätze, dürfen weder geschlossen überdacht, noch versiegelt werden. Stellplätze sind mit mindestens 2,50 m breiten Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum auf 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten. Arten nach Artenliste (siehe Anhang).

##### 4.2 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Flächen für Fahrbahnen und Lagerplätze sind auf das für die Betriebsabläufe Notwendige zu beschränken.

Straßen von mehr als 4,50 m Breite für LKW-Verkehr können asphaltiert werden, vor Laderrampen sind Betonbefestigungen zulässig. Andere Straßen und Wege sind in wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen.

Notwendige Wendemöglichkeiten (Wendehammer) sollen, sofern sie nicht bereits in der dargestellten Verkehrserschließung enthalten sind, in dem Baufenster erfolgen.

Fußwege innerhalb von Grünflächen sind in nicht oberflächenversiegelnder Bauart auszubilden und bis 1,50 m Breite zulässig. Zu Stämmen vorhandenen Bäume ab 20 cm Durchmesser und zu vorhandenen Sträuchern ab 1,50 m Höhe ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

Flächen, die nicht mehr als befestigte Flächen benötigt werden, sind zu entsiegeln.

---

4.3 Im Pflanzgebotsstreifen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für unterirdische Stellplätze und Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberkante. In der zu erhaltenden Grünfläche sind Tiefgaragen und unterirdische Stellplätze nicht zulässig.

4.4 Private Verkehrsflächen sind im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Grünflächen zulässig.

#### 5. Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

##### 5.1 Einzelbaum mit Erhaltungsgebot (§ 9, Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Alters- oder krankheitsbedingt abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Obstbäume, die im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet sind, sind durch Apfel- und Birnenhochstämme in geeigneten Sorten, andere Bäume nach Artenliste 1 (siehe 4.1) zu ersetzen.

Von der Erhaltung von Einzelbäumen kann in begründeten Fällen eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.

Entfernte Bäume sind grundsätzlich zu ersetzen. Eine Abweichung vom ursprünglichen Standort bis 30 m ist zulässig.

Eine Befreiung von der Ersatzpflanzung kann in begründeten Ausnahmefällen erteilt werden.

##### 5.2 Zu erhaltende Grünfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist der gesamte Vegetationsbestand aus Bäumen, Sträuchern und krautigem Unterwuchs dauerhaft zu erhalten, insbesondere sind unzulässig direkte Eingriffe aller Art, Abgrabungen, Überfüllungen und Änderungen des Grundwasserstandes.

Die notwendigen Versorgungstrassen im Hangbereich sind im Bereich der Seilbahntrassen herzustellen.

##### 5.3 Pflanzgebot für Einzelbaum (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebot für mindestens 1 heimischen Laubbaum auf je 250 qm Grundstücksfläche, abzüglich überbaubare Flächen und geschlossene Baumbestände. Einzelbaumbestand wird angerechnet.

Bei festgelegten Baumstandorten im Plan sind Abweichungen bis zu 10 m zulässig.

Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen müssen eine Größe von mindestens 10 qm aufweisen.

---

5.4 Herzustellende Grünfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Die im Plan ausgewiesene Grünflächen müssen im Zuge der einzelnen Bauabschnitte dauerhaft begrünt und erhalten werden.

Stellplätze und Garagen sind in diesen Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für unterirdische Stellplätze und Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberkante.

Der Gehölzbestand muß zu mindestens 90 % aus Arten der Liste 1 - 3 bestehen. Flächen außerhalb der Baufenster, die nicht als Grünflächen oder als Verkehrsflächen ausgewiesen sind, sind mindestens zu einem Drittel der Flächen dauerhaft zu begrünen und dürfen maximal zu Hälfte versiegelt werden.

5.5 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Flachdächer sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Befestigte Aufenthaltsflächen sind zulässig. Der Anteil dieser Flächen an der Gesamtfläche der Flachdächer je Gebäude darf 10 % nicht übersteigen.

5.6 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Mindestens 50 % der geschlossenen Fassadenflächen jeder Ansicht sind dauerhaft mit Kletterpflanzen und/oder vorgepflanzten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und zu erhalten.

Bäume gelten als Fassadenbegrünung bei einem Fassadenabstand bis zu 5 m. Sträucher bei einem Abstand bis zu 3 m.

5.7 Im Bereich der Straßeneinmündung (7,5 m gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke) darf die künftige Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

-----  
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
- 6.1 Bei Gebäuden im Mischgebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 28 - 48° zulässig.
- 6.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind zugelassen, im Mischgebiet jedoch nur sofern sie nicht mehr als 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge einnehmen. Dacheinschnitte sind im Mischgebiet nicht zulässig.
- 6.3 Einfriedungen (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)
- 6.3.1 Einfriedungen an der Ettlinger Straße sind nur als Holzzaun zulässig. Dieser ist um mindestens 50 cm gegenüber der Mauer zurückzusetzen.
- Die Gesamthöhe von Mauer und Zaun darf 2 m nicht überschreiten.
- Der Holzzaun ist straßenseitig dauerhaft zu beranken und mit einer Vorpflanzung zu begrünen. Ausnahme ist im Bereich der vorhandenen Bruchsteinmauer möglich.
- 6.3.2 Eine Einfriedung zwischen Gleiskörper und den Privatgrundstücken als geschlossene, mindestens einreihige freiwachsende Hecke ist bindend vorgeschrieben.
- Arten nach Artenliste 3 (siehe Anhang)
- 6.3.3 Maschendrahtzäune sind bis 1 m Höhe zulässig. Sie müssen gegenüber öffentlichen Wegen um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sein (soweit nicht unter 6.3.1 anders festgesetzt) und eine geschlossene, mindestens einreihige Vor- und Hinterpflanzung aus Sträuchern der Artenliste 3 aufweisen.

-----  
7. UMWELTSCHUTZ

7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Aufschüttungen dürfen nur mit sickerfähigem und unbelastetem Material und bis max. 2 m Höhe vorgenommen werden.

7.2 Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB)

Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist soweit es nicht als Brauchwasser genutzt werden kann im unmittelbaren Bereich der Gebäude (sofern das Gefälle es zuläßt) durch Versickerung über Schotterkörper dem Grundwasser zuzuführen oder über Teichflächen zu verdunsten.

Versiegelte Verkehrsflächen sind in das Kanalnetz zu entwässern.

7.3 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastung bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

8. HINWEISE

8.1 Die Gebäude sollen mit Nahwärmeversorgung aus der Kraft-Wärme-Kopplung oder durch leitungsgebundene Gasversorgung gespeist werden. Heizungsanlagen sind mit schadstoffarmer Verbrennung und energiesparender Heiztechnik auszuführen.

8.2 Teichflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB)

- In der gekennzeichneten Fläche sind Teichflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Mindestens 20 % der Teichfläche ist als Flachwasserzone mit Wassertiefen von 6 bis 20 cm herzustellen.
- Foliendichtungen sind bei ständig wasserführenden Gräben und Wasserflächen zulässig.
- Die Bepflanzung muß zu mindestens 90 % aus heimischen Arten bestehen.

BEBAUUNGSPLAN : ÖKOLOGISCHER GEWERBEPARK  
ETTLINGERSTRASSE in  
KARLSBAD-LANGENSTEINBACH.

BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das Privatgelände eines Sägewerkes. Diese Nutzung wird aufgegeben.

Um eine geordnete zukünftige Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes zu gewährleisten wurde von der Gemeinde Karlsbad die Aufstellung eines Bebauungsplans gefordert.

Dabei geht es um eine städtebauliche Neuordnung, die die Realisierung eines ökologischen Gewerbeparks fördert, unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen.

Der Schwerpunkt dieser Neuordnung liegt auf folgenden Bausteinen des ökologisch-orientierten Bauens:

1. Entwicklung von flächensparenden und multifunktional-nutzbaren Gewerbe-Baustrukturen mit minimiertem Erschliessungsaufwand für Zu- und Auslieferung,
2. Städtebaulich kompakte Fügung mit hohem Anteil ökologisch-optimierten Freiraumes als Ausgleichsfläche,
3. Räumlicher Abschluss im Übergang zur freien Landschaft als offene biosolare Bebauung ( teils Wohnbebauung)
4. Solares Energiekonzept mit Fernwärmenetz für das Gesamtareal.  
Solarnutzung auf den Sheddächern mit Langzeitspeicherung.

## STÄDTEBAU

---

### ERSCHLIESSUNG:

---

die Erschließung des Geltungsbereiches ist von der Ettlingerstraße gesichert: es handelt sich um die bestehende Einfahrt zum ehemaligen Sägewerk. Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt eine private Erschließung. Der vorhandene Bahnanschluß wird weiterhin benötigt und unterstützt die ökologische Ausrichtung der gewerblichen Anbindung (Transportverschiebung von der Straße auf Schienen.)

Durch Bündelung entsteht ein relativ geringer Erschließungsaufwand, so daß der Anteil der versiegelten Fläche reduziert bleibt.

### NUTZUNG:

---

Das Gesamtgebiet gliedert sich topographisch in zwei Bereiche:

- eine ebene Fläche, auf der sich die großflächigeren Hallenstrukturen in Nordsüd-Richtung zwecks Scheddachsolaranlagen anordnen.
- eine leicht geneigte Hangfläche in Anschluß an die Obstwiesenlandschaft mit offener Bebauung und kleinteiligen Baufenstern. Hier auch ist die Nordsüd-Ausrichtung wegen Aktiv- sowie Passiv-Solarenergiegewinnung gewählt worden. Diese Bebauungsstruktur eignet sich für Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Forschungs- und Entwicklungsbüros. Im Mischgebiet kann eine integrierte Solar-Wohnbebauung realisiert werden.
- Die Höhenentwicklung ist im Bereich Süd-Ost, mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung auf zweigeschossige Bauweise begrenzt. Die Ausdehnung der neuen Grün- und Wasserfläche bildet den Übergang zur Wohnbebauung und erweitert auch hier die bestehende Grünfläche.

## FREIRAUM und KLIMAKONZEPT

---

Das Freiraumkonzept wird als ökologische Ausgleichsmaßnahme für die neue Baumasse verstanden. Hauptbaustein ist das Wasserkonzept.

### WASSERKONZEPT:

-----

#### - Wassersammlung:

das Regenwasser der Dächer wird zum größten Teil in dezentral angeordnete Zisternen geleitet. Der Überlauf der Zisternen erfolgt -soweit möglich- in das angelegte Oberflächengewässer. Ein Teil der Dachentwässerung wird über offene Rinnen in das Oberflächenwasser-System direkt geleitet. Zum Sammeln des Regenwassers von Grünflächen und Dächern (Überschußwasser) werden Teiche angelegt.

#### - Wassergestaltung

Trockenrinnen und Feuchtbereiche bilden ein reiches Biotop-Milieu mit wertvolle Vegetation. Um die Teiche sind üppige Pflanzmassen angeordnet. Es entsteht dadurch eine klein-klimatisch wertvolle Wirkung durch Verdunstungskälte und Staubbinding. (Mikroklima)

#### - Wassernutzung

Gartenbewässerung, WC-Spülung, evtl. LKW-Reinigung, Biotop- und Kleinklimabildung.

FREIRAUMKONZEPT:

- der vorhandene Grüngürtel wird in seinen wertvollen Bestandteilen erhalten und durch neue Grün- und Wasserflächen erweitert. Hierfür werden alle nicht-versiegelten Flächen herangezogen.
- Neue Grünflächen bilden die Zäsur zwischen den Gewerbebauten und tragen im Verbund mit den Wasserflächen verstärkt zur Kleinklima-Verbesserung bei.
- In diesen Grünzonen sind nur Fußwege mit einem wasser-durchlässigen Belag angeordnet.
- Sämtliche Vegetationsflächen werden mit heimischen Gehölzen bepflanzt.
- Im Rahmen der Biotopvernetzung wird außerdem als Ausgleichsmaßnahme beabsichtigt, das Baugebiet durch Streuobst- und Heckenpflanzungen zusätzlich einzugrünen. Auf die Maßnahmen 45 + 47 a der Biotopvernetzung wird verwiesen.

## ENERGIEKONZEPT

---

Das Energiekonzept wird mit der Maßgabe realisiert, die derzeit auf dem Markt befindlichen, ökologisch günstigsten Versorgungssysteme einzusetzen.

Sonnenkollektoren, Gaswärmepumpen und Blockheizkraftwerke in Verbindung mit einem Warmwasser-Langzeitspeicher sollen zur Verwendung kommen.

Das Projekt wird im Bereich der Verknüpfung der zuvor genannten Bauteile als Forschungsprojekt betrieben (europäisches Förderprogramm "Thermie")

Die Anlage soll den Charakter eines annähernd autarken Systems darstellen, das in Zukunft speziell in der kommunalen Energieversorgung eingesetzt werden soll.

### SOLARANLAGE.

---

Zur Deckung des thermischen Energiebedarfs ist eine im Dach integrierte Großkollektoranlage vorgesehen.

### BLOCKHEIZKRAFTWERK

---

Aufgrund der benötigten elektrischen Energie wird die Spitzenlast sowie eine über 80% des Tagesverlaufs auftretende Grundlast von BHKW-Modulen erzeugt.

### GASWÄRMEPUMPE/LANGZEITSPEICHER

---

Der Aquifer-Wärmespeicher, der nach den Erfahrungen des ITW-Stuttgart gebaut und integriert werden soll, sichert die Speicherung der thermischen Energie der zuvor beschriebenen Solaranlage, sowie der thermischen Überlast aus dem Betrieb des Blockheizkraftwerks, bei der Erzeugung der elektrischen Energie.

In einem Begleitforschungsprogramm soll das Zusammenwirken verschiedener thermischer Energielieferanten (Sonnenenergie, BHKW) geprüft werden.

Um die Temperaturschwankungen des im System befindlichen Aquiferspeichers auszugleichen, wird dem System aus ökologischen Gründen eine Gaswärmepumpe zugeschaltet, zur Deckung des thermischen Energiebedarfs für eine konstante, nutzbare Temperatur der nachfolgenden Verbraucher.

#### NAHWÄRME- VERTEILERNETZ

-----

Die in einer gemeinsame Heizzentrale aufbereitete thermische Energie wird als Niedertemperatur-Nahwärmeverteilung zu den einzelnen Gebäuden geführt.

#### REGENWASSERNUTZUNG

-----

Die Regenwasserrückhaltung erfolgt über Zisternen. Das Wasser kann für unterschiedliche Zwecke genutzt werden:

- Grünflächenbewässerung/Teichanlage/Feuchtbiotop
- WC-Spülung
- Waschplatz für gewerbliche Nutzung

