

Geschäftsbereich (Bauamt)

Karlsruhe, den 5. Juni 1974

Landratsamt Karlsruhe

- Ordnungszahl 1 -

Laufzahl:

gg. D. Müller

S A T Z U N G



zur Änderung der Satzung über den Bebauungsplan "Strietwiesen"

in Karlsbad-Langensteinbach

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 1. März 1974 die Änderung des Bebauungsplanes "Strietwiesen" in Karlsbad-Langensteinbach vom 7.10.1964 als Satzung beschlossen.

§ 1.

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist die Bebauungsplanzeichnung (Gestaltungsplan und Straßen- und Baulinienplan) mit zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen und Schnitten M. 1: 1000, festgestellt vom Landratsamt Karlsruhe am 7.10.1964 mit Änderungen.

§ 2.

Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf das Grundstück Flurst.Nr. 6104 an der Jahnstraße im Bereich A3 - C4 bzw. auf die Grundstücke Flurst.Nr. 8419 und 8420 an der Erlisrainstraße.

§ 3.

Art der Änderung und Bestandteile des Änderungsplanes

Die Änderung ergibt sich aus dem beigeschlossenen Änderungsplan mit Übersichtsplan, Bebauungsplan, Zeichenerklärung, schriftlichen Festsetzungen und Begründung, der wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 4.

Inkrafttreten

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

Karlsbad, den 1. März 1974

(Hoffmann)

Bürgermeister



## Schriftliche Festsetzungen

- zur Änderung des Bebauungsplans "Strietwiesen",  
Ecke Jahn- und Goethestraße.  
Gemeinde Karlsbad, Ortsteil Langensteinbach,  
Landkreis Karlsruhe
- in Ergänzung der Planzeichnung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- (1) Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 21a (2) BauNVO wird der Flächenanteil an der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgarage (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG) zur Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO hinzugerechnet.

§ 2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
§ 9 (1) Nr. 1b BBauG

- (1) Bauliche Anlagen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, haben einen Mindestabstand von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, soweit nach anderen Vorschriften nicht größere Abstände gefordert werden.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in Abweichung von § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem 3,00 m breiten Streifen entlang den Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Anlagen des Sichtschutzes und für Pergolen.
- (3) Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen bis zu 3,00 m Tiefe ist zulässig. Diese Überschreitung darf jedoch für jedes Grundstück nicht mehr als 12 m<sup>2</sup> Grundfläche betragen.

§ 3 Höhenlage der baulichen Anlagen  
§ 9 (1) Nr. 1d BBauG

Erfordert die Abwasserbeseitigung, die Aufschüttung oder Abgrabung der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche eine Überschreitung der festgesetzten Höhenlage, so kann diese als Ausnahme zugelassen werden.

§ 4 Flächen für Stellplätze und Garagen  
§ 9 (1) Nr. 1e BBauG

Garagen sind ausschließlich auf den hierfür im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

§ 5 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG

Das Sichtfeld bei der Straßeneinmündung ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 6 Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen  
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG

Auf der mit dem Gehrecht belasteten Fläche ist der ständige Zugang zu allen Anliegergrundstücken zu gestatten. Das Recht besteht zugunsten der Allgemeinheit.

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

§ 7 Flächen für Gemeinschaftsgaragen  
§ 9 (1) Nr. 12 BBauG

Bewohner, auf deren Grundstück der Bebauungsplan keine Garage ausweist, haben die ausgewiesene Gemeinschaftsgarage zu benutzen.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### § 8 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 111 (1) Nr. 1 LBO

- (1) Zwingend sind Satteldächer, deren östliche Dachflächen  $60^{\circ}$  und deren westliche  $28^{\circ}$  geneigt sind.

Dachgauben werden nur auf den  $60^{\circ}$  geneigten Dachflächen gestattet. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als ein Drittel der First- bzw. Trauflänge betragen.

- (2) Auf Garagen und Sammelgaragen sind nur Flachdächer zulässig.
- (3) Bei geneigten Dächern sind engobierte Dachziegel zu verwenden.
- (4) Anlagen des Sichtschutzes sind max. 2,00 m hoch, nur in Holz und nur senkrecht zur Firstrichtung statthaft.
- (5) Stützmauern dürfen nicht mehr als 0,20 m über das höher liegende Gelände hinausragen.
- (6) Pergolen sind nur in Holz zulässig.

### § 9 Gestaltung der Einfriedigungen

§ 111 (1) Nr. 6 LBO

Als Einfriedigung der Grundstücke werden nur Hecken, die eine Drahtzauneinlage enthalten können gestattet. Ebenso ist bei der Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander, soweit nicht Stützmauern oder Garagen auf der Grenze stehen, zu verfahren.

Karlsbad, 1. März 1974

Genehmigt (§ 11 BauG, § 111 LBO)  
 Karlsruhe, den 5. Juni 1974  
 Landratsamt Karlsruhe  
 - Ordnungsamt I -  
 Im Auftrag:



*g. Dr. roller*

+0,00 KANALDECKEL

WR	I
0,4	0,5

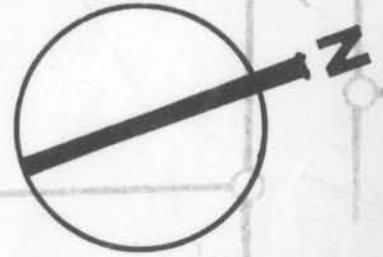
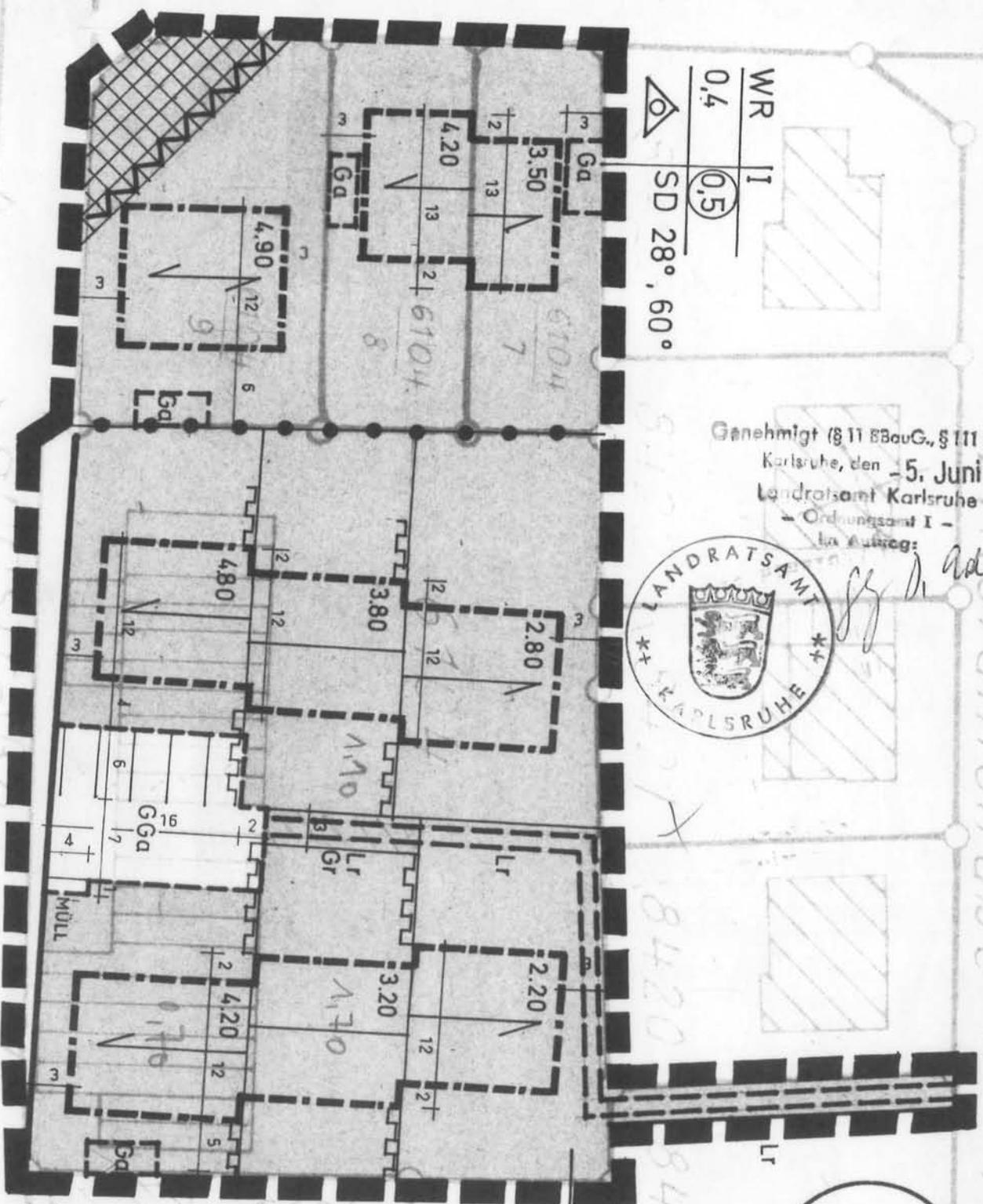
SD 28°, 60°

Genehmigt (§ 11 BBauG., § 111 LBO.)  
 Karlsruhe, den 5. Juni 1974  
 Landratsamt Karlsruhe  
 - Ordnungssamt I -  
 im Auftrag:



*S. D. Adler*

Rainstraße 8420



M = 1 : 500

WR	I
0,4	0,5

SD 28°, 60°

AUSGEFERTIGT 1. März 1974

6104

6

6104

4

6104

8420

8419

Gemeinde Karlsbad  
 Ortsteil Langensteinbach  
 Landkreis Karlsruhe

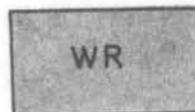
Änderung des Bebauungsplans "Strietwiesen",  
 Ecke Jahn- und Goethestraße

Zeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Art der baulichen Nutzung  
 § 9 (1) Nr. 1a BBauG, BauNVO



Reine Wohngebiete  
 § 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
 § 9 (1) Nr. 1a BBauG, §§ 16 und 17 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse  
 § 18 BauNVO, § 2 LBO

0,4

Grundflächenzahl  
 § 19 BauNVO

0,5

Geschoßflächenzahl  
 § 20 BauNVO

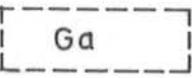
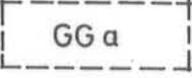
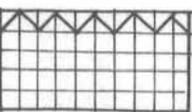
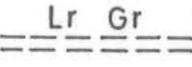
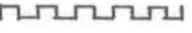
Bauweise, Baugrenze sowie die Stellung  
 der baulichen Anlagen  
 § 9 (1) Nr. 1b BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und  
 Doppelhäuser zulässig  
 § 22 (2) BauNVO

g

Geschlossene Bauweise  
 § 22 (3) BauNVO

	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	Richtung der Gebäudeaußenseiten und Firstrichtungen
	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 3 BBauG
	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	
	Fläche für Garagen § 9 (1) Nr. 1e BBauG, § 4 der schriftlichen Festsetzungen
	Gemeinschaftsgarage § 9 (1) Nr. 12 BBauG, § 7 der schriftlichen Festsetzungen
	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke, Sichtflächen § 9 (1) Nr. 2 BBauG, § 5 der schriftlichen Festsetzungen
	Leitungsrecht und Gehrecht § 9 (1) Nr. 11 BBauG, § 6 der schriftlichen Festsetzungen
SD	Satteldach
z.B. 2.80	Max. Höhenlage des Erdgeschoßfuß- bodens Bezugshöhe + - 0,00 = Kanaldeckel Goethestraße - Erlisrainstraße
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (4) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (5) BauNVO
	Stützmauer

## Begründung § 9 (6) BBauG

zur Änderung des Bebauungsplans "Strietwiesen",  
Ecke Jahn- und Goethestraße im Ortsteil Langen-  
steinbach der Gemeinde Karlsbad, Landkreis Karls-  
ruhe

- In der Sitzung vom 14.12.1973 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad den Aufstellungsbeschluß für die Bebauungsplanänderung gefaßt. Geändert werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des am 7.10.1964 genehmigten Bebauungsplans für die Grundstücke Lgb. Nr. 6104, 6104/7, 6104/8, 6104/9.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan hat die Überbauung der genannten Grundstücke auf die Grundfläche eines vorhandenen, gewerblich genutzten Behelfsbaus beschränkt. Mit der Verlagerung des Gewerbebetriebs hat diese Einschränkung ihren Sinn verloren.

Um die Grundstücke einer in den umliegenden Flächen vorgegebenen Wohnbebauung zuzuführen, wird die Bebauungsplanänderung erforderlich.

- Für die Bebauungsplanänderung wurden neue schriftliche Festsetzungen getroffen. Die durch den Grundstückszuschnitt bedingte, vom Einzelhaus abweichende Bauform erfordert dies. Die neuen schriftlichen Festsetzungen orientieren sich aber an den bestehenden Bindungen und gleichen sich weitgehend an.

Zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Die ausschließlich dem Wohnen dienende, von jeglichen Immissionen freie Fläche erlaubt es, anstatt allgemeinem Wohngebiet, reines Wohngebiet festzusetzen und auf Ausnahmen (§ 3 (3) BauNVO) zu verzichten.

Um bei den relativ kleinen Grundstücken ausreichende Wohnungsgrößen zu ermöglichen, wird das für eingeschossige Bauweise höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung gestattet.

Mit der allgemein festgesetzten Eingeschossigkeit und mit der offenen Bauweise für die Grundstücke 6104/7, 6104/8, 6104/9 wird dem Siedlungsbild entlang der Goethestraße entsprochen. Die rückwärtige, durch einen Wohnweg erschlossenen Reihenhausbauweise wurde wegen der günstigeren Grundstücksausnutzung gewählt.

Um eine wünschenswerte Gliederung der Bauten anzuregen, wurde die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen zugelassen (schriftl. Festsetzungen § 2 (3)).

Die Ausrichtung der Reihenhäuser in die Grundstückstiefe legt die Firstrichtung senkrecht zum Hang fest.

Das Gelände fällt nach Norden hin ab. Die Entwässerung der Reihenhausgrundstücke kann daher, sieht man von einer Hebeanlage ab, weder in die Jahnstraße noch bei vertretbarem Aufwand in die Goethestraße erfolgen. Die Bebauungsplanänderung setzt aus diesem Grund ein Leitungsrecht zur Erlisrainstraße fest. Das Leitungsrecht liegt bei dem betroffenen Grundstück im Grenzabstand, sodaß die daraus entstehende Belastung so gering wie nur möglich gehalten wird.

Für jedes Haus wurde die max. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt. Als Bezugshöhe wurde der Kanaldeckel Ecke Goethestraße - Erlisrainstraße gewählt.

Die ungleich geneigten Satteldächer bieten im Gegensatz zu den gleich geneigten Dachformen eine vorteilhaftere Ausnutzung des Dachraumes an. Die Möglichkeit, Dachgauben einzusetzen, zielt in die gleiche Richtung.