

Satzung

über

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplan „Ob den Gärten“
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Ob den Gärten“
in Karlsbad-Auerbach

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 27.06.2007

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I., S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung,
- b) aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung,
in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ob den Gärten“ sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Ob den Gärten“ im vereinfachten Verfahren n. § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der Plan vom 21.06.2007 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 20.07.2007/Maßstab 1:500)
 - b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 20.03.2007)
- 2) die örtlichen Bauvorschriften (Stand vom 20.03.2007).

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB / Stand 20.03.2007)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne

- a) von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften
- b) von § 213 BauGB den dort genannten Bestimmungen zuwiderhandelt.

§ 4 Außerkrafttreten

Für das Plangebiet werden die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ob den Gärten“ und „Ob den Gärten 1.Änderung“ aufgehoben.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 20. 07. 2007




(Knodel)
Bürgermeister

2. Bebauungsplanänderung "OB DEN GÄRTEN"

Landkreis: Karlsruhe
Gemeinde: Karlsbad
Gemarkung: Auerbach

LEGENDE:

-  Räumlicher Geltungsbereich
-  Baugrenze
-  Verkehrsfläche
-  Pflanzgebot
-  Grenze untersch. Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Mischgebiet Dorf
- I, II Anzahl der Vollgeschosse
- 0,3 Grundflächenzahl
- b besondere Bauweise
- o offene Bauweise



2. Bebauungsplanänderung "OB DEN GÄRTEN"

ORTSTEIL:
Auerbach

PLANUNG:
Gemeinde Karlsbad
Bauamt
Rathausplatz 1
76307 Karlsbad

MAßSTAB:
M 1:500

DATUM:
20.07.2007

AUSFERTIGUNG

Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Satzungsverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat am 27.06.07 als Satzung beschlossen wurde.

Karlsbad, 20.07.07



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. 2414)
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.1990
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 in der aktuellen Fassung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO zugelassen. Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 4+5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

Im Dorfgebiet sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundfläche (§§17,19 BauNVO)

entsprechend Planeintrag d. zeichnerischen Teils (Nutzungsschablone)

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

entsprechend Planeintrag d. zeichnerischen Teils (Nutzungsschablone)

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

o = offene Bauweise

3.2 besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

b = besondere Bauweise

Im Bereich der besonderen Bauweise sind bei den im Bestand eingezeichneten Gebäuden, Abstandsflächen nicht einzuhalten. Für Neubauten und Erweiterungen gelten die gesetzlichen Abstandsvorschriften im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1. Baugrenzen (§ 23 III BauNVO)

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete Bauteile bis 10 qm Grundfläche und einer max. Tiefe von 2 m je Gebäudeseite zulässig.

4.2. Nebenanlagen (§§ 23 V BauNVO, § 14 BauNVO)

Innerhalb des Dorfgebietes sind außerhalb der überbaubaren Grundfläche Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 70 m² zulässig.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen

Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), in der derzeit gültigen Fassung

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Flachdächer sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen. Flachdächer von Garagen sind jedoch dauerhaft zu begrünen. Anteilige Terrassenflächen sind zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Es darf jeweils 50% der Gebäudeseite nicht überschritten werden. Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

1.3 Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist jeweils parallel oder senkrecht zur Verkehrsfläche auszubilden, sofern kein Planeintrag vorhanden ist.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Pflanzgebote (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der im Bebauungsplan ausgewiesene 6 m breite Pflanzgebotstreifen ist mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Obstbäumen so zu bepflanzen, dass eine aufgelockerte, nicht zu dichte Bepflanzung ausgebildet wird. Die Pflanzung darf keine Sperre bilden. Der Pflanzgebotstreifen darf zum Außenbereich nicht eingefriedigt sein.

Auf den Grundstücken Flst.Nr. 1765 u. 1766 ist zusätzlich zu dem obigen Pflanzgebotstreifen je 500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

2.2. Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten bzw. Zugänge

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine). Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf das funktionale Mindestmaß zu beschränken. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen

C Hinweise

Altlasten/ Bodenverunreinigungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte, oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind dem LRA Karlsruhe- Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- zu melden..

Karlsbad, den 20.07.07

Rudi Knödel, Bürgermeister

