

GEMEINDE KARLSBAD, ORTSTEIL AUERBACH
 LANDKREIS KARLSRUHE
 BEBAUUNGSPLAN "IN DER KAIL"
 ÄNDERUNG

WR II
0.4 (0.8)
- g
DN 30°

WR I+IU
0.4 (0.7)
- o
DN 22-38°

WR II
0.4 (0.8)
- g
DN 30°

WA II
0.4 (0.6)
- o
DN 22-38°

WA II
0.4 (0.8)
- g
DN 30°

WR I+IU
0.4 (0.6)
- o
DN 22-38°

WR I+IU
0.4 (0.6)
- o
DN 22-38°

WA I+IU
0.4 (0.7)
- o
DN 22-38°

WA I+IU
0.4 (0.7)
- o
DN 22-38°

WA I+IU
0.3 (0.7)
- o
DN 22-38°

WA II
0.4 (0.7)
- g
DN 30°

WA I+IU
0.4 (0.6)
- o
DN 22-38°

WA I+IU
0.4 (0.6)
- o
DN 0°

WR I+IU
0.4 (0.6)
- g
DN 0°

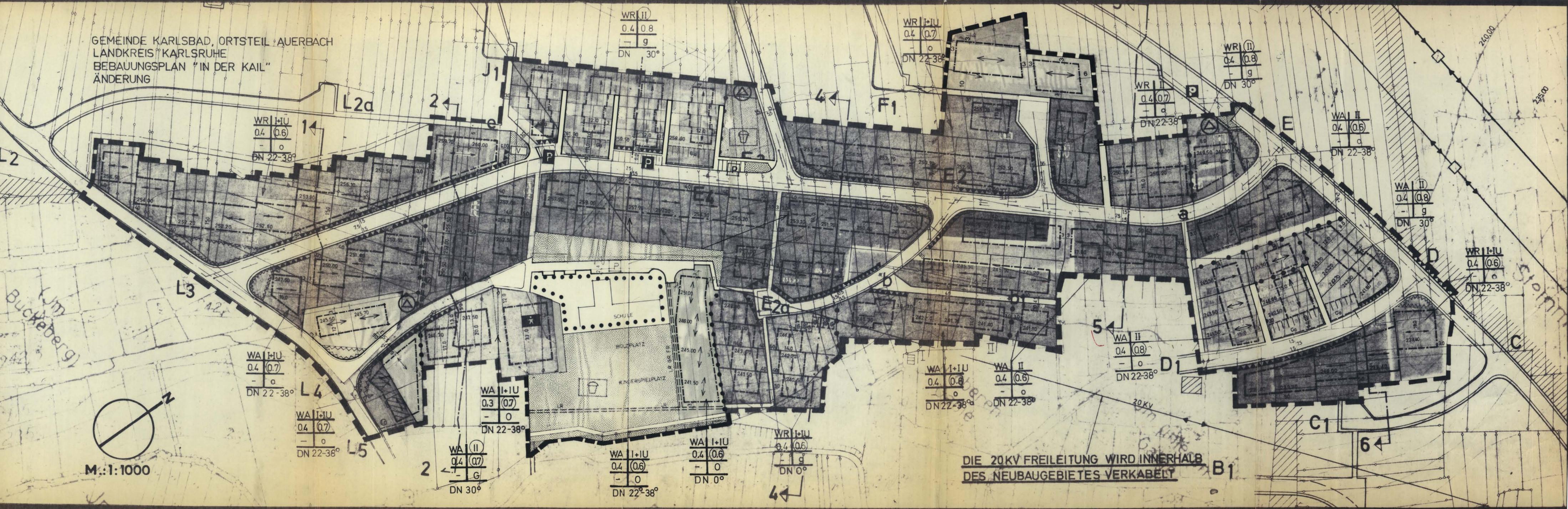
WA I+IU
0.4 (0.6)
- o
DN 22-38°

WA II
0.4 (0.6)
- o
DN 22-38°

WA II
0.4 (0.8)
- o
DN 22-38°



**DIE 20KV FREILEITUNG WIRD INNERHALB
 DES NEUBAUGEBIETES VERKABELT**



Schriftliche Festsetzungen

- zum Bebauungsplan "In der Kail" im Ortsteil Auerbach der Gemeinde Karlsbad, Landkreis Karlsruhe
- in Ergänzung der Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- (1) In allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) Nr. 4, 5 und 6 aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 21a (2) BauNVO wird der Flächenanteil an der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgarage (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG) zur Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO hinzugerechnet.

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

- (1) Die angegebene max. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn der Erdgeschoßfußboden bei Einhaltung der festgesetzten Höhenlage das natürliche Gelände anschneidet. Dabei darf der Erdgeschoßfußboden zumindest an einer Stelle nicht höher als 30 cm über dem natürlichen Gelände zu liegen kommen.
- (2) Die für die Anrechnung der Vollgeschosse bzw. Untergeschosse nach § 2 LBO festzulegende Geländeoberfläche ist unabhängig von Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Baugrundstücken die heute vorhandene (natürliche) Geländeoberfläche.

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

Die Sichtfelder bei Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 (1) Nr. 9 BBauG

- (1) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
- (2) Die notwendigen Abgrabungen für ausreichende Sichtverhältnisse an den Straßeneinmündungen sind innerhalb der Sichtfelder zu gestatten.

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

- (1) Auf den mit Gehrecht belasteten Flächen ist der ständige Zugang zu allen Anliegergrundstücken zu gestatten. Das Recht besteht zugunsten der Allgemeinheit.
- (2) In den mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen ist die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser zu gestatten. Das Recht besteht zugunsten der Versorgungsträger.
- (3) Das Geh- und Fahrrecht entlang dem Schulgrundstück besteht zugunsten der angrenzenden Grundstücke und zugunsten der Grundstücke Lgb-Nr. 771, 772, 776/3, 776/4, 776/6.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 6 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 111 (1) Nr. 1 LBO

- (1) Es dürfen bei geneigten Dächern nur Dachdeckungsmaterialien mit dunklem Farbton verwendet werden.
- (2) Bei aneinander gebauten Gebäuden sind einheitliche Dachdeckungsmaterialien zu verwenden.
- (3) Garagen müssen mit einem Flachdach oder mit dem Dach des Hauptgebäudes überdeckt werden. § 7 (3) LBO bleibt davon unberührt.
- (4) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

(1) Die Krone der Aufschüttungen und die Sohle der Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,00 m über bzw. unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Davon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den in § 4 der schriftlichen Festsetzungen bezeichneten Flächen.

(2) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur gestattet.

a) Sockelmauern, die nicht mehr als 0,30 m über das höher liegende Gelände ragen oder

b) Holzzäune bis max. 0,80 m über dem Gelände oder

c) Hecken

Die Einfriedigungsarten a) und b) können mit Hecken hinterpflanzt werden.

(3) Als Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander sind, soweit nicht Stützmauern oder Garagen auf der Grenze stehen, nur Hecken, die eine Drahteinlage enthalten können, zulässig.

§ 8 Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 111 (1) Nr. 1 LBO

Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Kniestockhöhe von max. 0,80 m, bei zweigeschossigen Gebäuden eine Kniestockhöhe von max. 0,30 m zulässig.

Gemessen wird an der Außenwand von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt Wand-Unterkante Sparren.

Begründung § § (6) BBauG

- zur Änderung des Bebauungsplans "In der Kail" im Ortsteil Auerbach der Gemeinde Karlsbad, Landkreis Karlsruhe

In der Sitzung am 18.6.1975 hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad beschlossen, den Bebauungsplan "In der Kail" zu ändern.

Die Änderungen berühren zwar nicht die Grundzüge der Planung, führen aber doch nach dem Bauleit-erlaß vom 11.11.1963 Nr. V 2 12e/33 zur noch-maligen Auslegung des Bebauungsplans.

Zeichnerische Änderungen

- 1) Das Schulgrundstück, Lgb. Nr. 782, wurde mit einbezogen.

Die für das Planungsgebiet erforderlichen öffentlichen Kinderspielflächen werden von dem Schulgrundstück abgetrennt. Im einzelnen ist dies ein Kinderspielplatz mit ca. 1.000 m² und ein Belzplatz.

Desweiteren wird am Rand des Grundstücks ein befahrbarer Wehweg ausgewiesen, von dem aus die Parkplätze für die Schule angefahren werden. Der Weg dient gleichzeitig zur Erschlies-sung von 3 neugebildeten Bauplätzen.

- 2) Der Spielplatz, Lgb. Nr. 3297, wird aufgehoben. An seiner Stelle werden 2 Baugrundstücke aus-gewiesen. Als Ersatz ist der unter 1) erwähn-te Kinderspielplatz unterhalb der Schule vor-gesehen.

Der Platz gelangt damit aus der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohngebäuden in eine weniger lärmempfindlichere Zone. Die räumliche Konzen-tration von Kindergarten, Schule und Spiel-fläche wird erreicht.

- 3) Die überbaubare Grundstücksfläche auf den Grund-stücken, Lgb. Nr. 769/4 und 769/2 wurde er-weitert. Auf dem baulichen nur in geringen Maß genutzten Grundstück Lgb. Nr. 769/2 wird der Bau eines weiteren Gebäudes möglich.

- 4) Grundstücks-Restflächen oberhalb der Schule und die Grundstücke Lgb. Nr. 786, 787, 788 wer-den ebenfalls in den Geltungsbereich des Be-bauungsplan mit einbezogen.

Soweit der Grundstückszuschnitt es zuließ, wurden Baugrundstücke gebildet. Im anderen Fall kam es zur Ausweisung von Grünflächen.

Drei Grundstücke können nur über einen privaten Fahrweg erreicht werden. Der Fahrweg ist als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen. Auf ihm liegt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die angrenzenden Grundstücke und für die gefangenen Grundstücke südlich der Schule mit den Lgb. Nr. 771, 772, 774, 776/3, 776/4, 776/6.

- 5) Die Grundstücke Lgb. Nr. 543/1, 543, 541 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen. Diese, bei der Umlegung entstandenen Restflächen werden dem Grundstück Lgb. Nr. 3373 zugeschlagen. Die Baugrenze wurde der neuen Grundstücksform angepaßt.
- 6) Die Firstrichtung auf dem Grundstück Lgb. Nr. 3360 und 3360/4 wird auf Wunsch des Grundstückseigentümers gedreht.
- 7) An der Danziger Straße und an der Breslauer Straße wurden kleine Korrekturen an der öffentlichen Verkehrsfläche vorgenommen. Der Bebauungsplan wurde mit den Tiefbauplänen in Übereinstimmung gebracht.

Um die Zufahrt zu den Grundstücken Lgb. Nr. 3373 und 3372 frei zu halten, wurden die öffentlichen Parkplätze in der Straße "Am Neubruch" aufgehoben.

- 8) Die Wohnwege der Reihenhäuser an der Danziger Straße sind öffentlich. Im Bebauungsplan wurde dies nachgetragen.

Textliche Änderungen

In § 5 (3) der schriftlichen Festsetzung wurde das Geh- und Fahrrecht bei der Schule bestimmt.