

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "E N L E N S B E R G" in Karlsbad-Ittersbach.

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. 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 29. März 1995 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Enlensberg" in Karlsbad-Ittersbach als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus den beiliegenden zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan

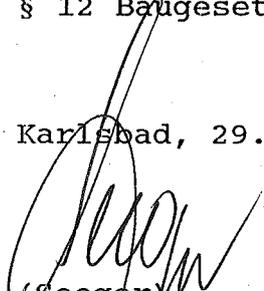
§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus der Satzung, der Begründung zum Bebauungsplan sowie aus den beigefügten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

§ 3 Inkrafttreten

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

Karlsbad, 29. März 1995


(Seeger)
Bürgermeister



3. Bauweise

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Gebiet WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In den Gebieten WA 2 bis WA 5 werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen festgelegt (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan). Bezugshöhe ist die Straßenmitte, Bezugspunkt ist die Gebäudemitte. Bei Hausgruppen gilt die Festsetzung für jedes Einzelgebäude. Punkt 14.3 dieser schriftlichen Festsetzungen ist zu beachten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastungen

----- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind im Gebiet "WA 1" auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb eines Streifens von 25 m von der Straßenbegrenzungslinie und in den Gebieten "WA 2, WA 3, WA 4, und WA 5" innerhalb eines Streifens von 15 m zulässig. Ansonsten sind sie unzulässig.
- 6.2 Nicht überdachte Stellplätze sind unmittelbar angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen und an den besonders ausgewiesenen Flächen anzuordnen. Ansonsten sind sie unzulässig.
- 6.3 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflaster-
rasen, Rasengittersteine). Garagenzufahrten und Hauszüge sind in ihrer Ausdehnung auf das funktionale Mindestmaß zu beschränken.

-
- 6.4 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 der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 6.5 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

7. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Grünfläche der Gemeinde Karlsbad für Kinderspielplatz
- 7.2 Grünfläche als öffentliche Grünfläche

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Als Fahrstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche und Fußwege, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

9. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzbindung für die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume. Die Pflanzbindung dient dem Erhalt der angepflanzten Bäume. Abgestorbene Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind zu erhalten.

9.2 Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- 9.2.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
Es sind standortgerechte Obstgehölze oder Laubgehölze ähnlicher Kronenausbildung als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.
- 9.2.2 Pflanzgebot für Baumgruppen
Es sind auf 15 lfm Grundstückslänge in Nord/Süd-Richtung mindestens 2, pro Grundstück jedoch mindestens 2 großkronige, standortgerechte Bäume als Hochstämme entspr. 9.2.1 zu pflanzen und zu unterhalten.
- 9.2.3 Pflanzgebot für Flächen
Die im Bebauungsplan bezeichneten Flächen sind zu bepflanzen und von Garagen und Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO freizuhalten.
- 9.2.4 Die unter den Punkten 9.2.1 bis 9.2.3 vorgeschriebenen Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Schlußabnahme bzw. Nutzungsbeginn des Bauvorhabens vorzunehmen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 10.1 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. (siehe Planeintrag)
- 10.2 Zur Verkürzung der Straßenböschungen ist die Errichtung von Stützmauern (nur in Sichtmauerwerk o. Sichtbeton), die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 10.3 Stützfundamente die zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,30 m zu dulden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 LBO)

11. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

11.1 Dachform und Dachneigung

- 11.1.1 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.
- 11.1.2 In den Gebieten WA3/WA4/WA5 sind geneigte Dächer von 30°-40° vorgeschrieben. In den Gebieten WA1/WA2 ist eine Dachneigung zwischen 25°- 48° zulässig. Abweichend davon ist für Doppel- und Reihenhäuser eine Dachneigung von 38° bindend vorgeschrieben.

11.2 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.

11.3 Firstrichtung

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

11.4 Traufhöhe

Als Traufhöhe wird festgelegt: Maximal 5,80 m über EFH (siehe Punkt 4, Höhenlage der Gebäude). Als Definition der Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut festgelegt.

12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

12.1 Fassadengestaltung

Die Außenflächen dürfen nicht mit grellen und dunklen (schwarz/anthrazit) Farben, sowie mit stark reflektierenden Materialien ausgeführt werden.

13. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nicht mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

14. Gestaltung der Außenanlagen

14.1 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Zäune aus Holz, Hecken oder Drahtgeflecht in Verbindung mit Hecken mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf die fertig angelegten Geländehöhen zulässig.

14.2 Stützmauern

Stützmauern, mit Ausnahme der in Punkt 10 geregelten Stützmauern, sind nur in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz zulässig. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,20 m müssen durch Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

14.3 Anschüttung des Untergeschosses

Das Untergeschoß ist unter Beachtung von Punkt 4 (Höhenlage der Gebäude), falls erforderlich, so dem Gelände anzupassen (Aufschüttung), daß es nach landesrechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschoß angerechnet wird.

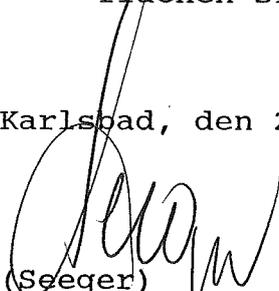
14.4 Anschüttungen und Abgrabungen

Unter Berücksichtigung von Punkt 14.3 sind Abgrabungen von max. 1,0 m und zusätzlich zu den Forderungen von Punkt 14.3 Aufschüttungen von max. 1,0 m zulässig. Anschüttungen und Abgrabungen müssen gegenüber das Nachbargrundstück und den öffentlichen Verkehrsraum abgesichert sein.

14.5 Heckenpflanzungen

Als Heckenpflanzungen angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind heimische Gehölze jeder Art zugelassen.

Karlsbad, den 29. März 1995


(Seeger)
Bürgermeister

