

SATZUNG

über den Bebauungsplan „Obere Grabenäcker“ in Karlsbad- Ittersbach

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I., S. 2253), der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 19.03.1997 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Obere Grabenäcker“ in Karlsbad-Ittersbach als Satzung beschlossen.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus den beigefügten schriftlichen Festsetzungen vom 19.03.1997 und den zeichnerischen Festsetzungen (Maßstab 1:500) vom 19.03.1997. Der Grünordnungsplan ist in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen eingearbeitet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

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

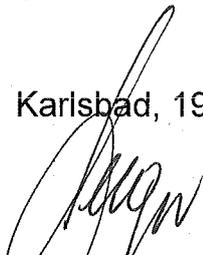
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

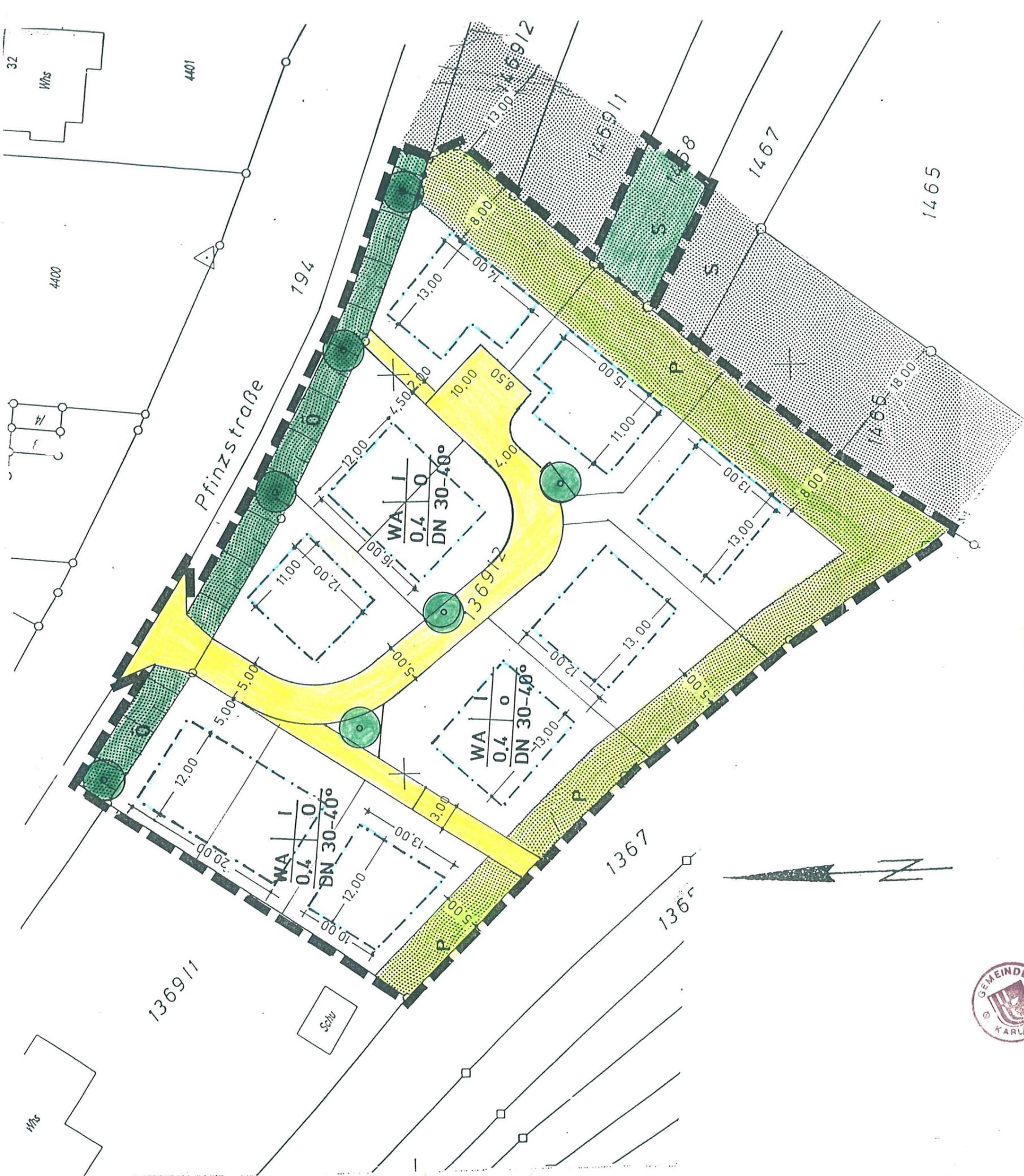
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.

Karlsbad, 19.03.1997


(Seeger)

Bürgermeister

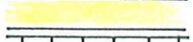




**Bebauungsplan
„Obere Grabenäcker“
Karlsbad-Ittersbach**

Maßstab 1:500

LEGENDE

- WA 1
- 0,4
- 0
- DN 30-40°
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- SUKZESSIONSFLÄCHE
-  BAUGRENZE
-  GRENZE DER ART DER NUTZUNG
-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
-  VERKEHRSFLÄCHE
- BÖSCHUNG
-  PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



Karlsbad, 19.03.1997



(Seeger)
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I., S. 2253),
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO).

Die als Ausnahme ausgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

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

- 2.1 Grundfläche gem. Planeintrag (Nutzungsschablone)
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

3. Bauweise

ffene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO.

berbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

echend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

lb der Baugrenze, jedoch nicht in den ausgewiesenen Grünflächen, sind
dnete Bauteile bis 10 qm Grundfläche und 2 m Tiefe je Gebäudeseite zulässig.
dsflächen gem. LBO bleiben unberührt.

in Karlsbad-Ittersbach

**5. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche zulässig.
- 5.2 Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine). Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in Ihrer Ausdehnung auf das funktionale Mindestmaß zu beschränken.

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, durchlässig gestaltet werden.

- 5.3 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.
- 5.4 Unterhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich die Altablagerung Pfnztalstraße. Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, wie z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt und das Wasser- u. Abfallamt zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sind mit dem Wasser- u. Abfallamt abzustimmen.

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

6.1 Grünflächen als öffentliche Grünfläche

Die Böschung entlang der Pfnztalstraße ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Grünfläche sind Pflanzgebote für Einzelbäume ausgewiesen.

Siehe hierzu § 8.1 der textl. Festsetzungen.

6.2 Private Grünflächen

Als Abschirmung der Bebauung gegen den Außenbereich wurden private Grünflächen angeordnet. In den privaten Grünflächen sind als Übergang zum Außenbereich hin, als Abschirmung gegen die freie Landschaft, Baumpflanzungen vorzusehen. Je 15 m an den Außenbereich hin angrenzende Grundstückslänge ist ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend beigefügter Pflanzliste B) zu pflanzen.

In den als Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksteilen sind Einfriedigungen zum Außenbereich hin nur als Hecken gem. beiliegender Pflanzliste zulässig.

in Karlsbad-Ittersbach

6.3 Grünfläche als Sukzessionsfläche

Im Südosten des zur Bebauung vorgesehene Bereiche zu den Pfinztalwiesen hin, hat sich eine dort vorhandene Böschung sukzessiv als eine dicht mit bodenständigen Laub- und Strauchgehölzen bewachsene heckenartige Bepflanzung entwickelt. Diese heckenartige Bepflanzung hat einen hohen ökologischen Wert und ist deshalb in dieser Form zu erhalten. Eingriffe des Menschen in diese Sukzessionsfläche sind zu vermeiden, um die natürliche Entwicklung nicht zu beeinträchtigen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser ökologisch hochwertigen Flächen, wurde ein Teilbereich der Böschungskante mit in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

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

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Zur Verkehrsberuhigung entlang der Verkehrsflächen sind Pflanzgebote mit Einzelbäumen vorgesehen.

Fußwege und nur für landwirtschaftlichen Verkehr gewidmete Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung auszuführen.

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

- 8.1 In der öffentlichen Grünfläche entlang der Pfinztalstraße und entlang der das Baugebiet erschließenden Stichstraße sind Pflanzgebote für Einzelbäume ausgewiesen. An den ausgewiesenen Stellen sind hochstämmige Bäume in Arten aus der beiliegenden Pflanzliste A) zu pflanzen.
- 8.2 Weitere Pflanzgebote sind bereits in den privaten Grünflächen unter 6.2 beschrieben.
- 8.3 Sämtliche im Bebauungsplan vorgesehene Pflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Schlußabnahme oder Nutzungsbeginn eines Bauvorhabens durchzuführen und zu unterhalten.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 9.1 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.
- 9.2 Zur Verkürzung der Straßenböschungen ist die Errichtung von Stützmauern (nur in Sichtmauerwerk oder Sichtbeton), die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

in Karlsbad-Ittersbach

9.3 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 und § 74 LBO)

10. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Dachneigungen von 30 - 40° im Baugebiet zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind, soweit sie nicht für begehbbare Terrassen und Balkone genutzt werden, dauerhaft zu begrünen.

10.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Größe der Dachaufbauten darf jeweils 50% der Gebäudeseite nicht überschreiten. Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

10.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe wird mit max. 4 m, gemessen ab natürlichen Gelände in Fassadenmitte und dem Schnittpunkt der Außenwand und mit der Oberkante Dachhaut, festgelegt.

11. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

12. Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3, § 74 Abs. 3)

12.1 Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als Einfriedigungen nur Hecken, die eine Drahteinlage enthalten können, zulässig. Die Auswahl der Arten hat sich nach der beiliegenden Pflanzliste C) zu richten.

12.2 Geländeanfüllung

Zur Vermeidung von Erdaushub ist das Gelände so anzufüllen, daß möglichst der gesamte Aushub auf dem Baugrundstück untergebracht wird.

13. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

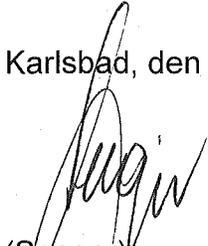
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

in Karlsbad-Ittersbach

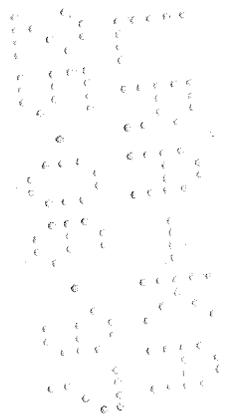
14. Zisternen (§ 74 Abs. 3.2 LBO)

Zur gärtnerischen Nutzung sind je Grundstück Zisternen von mindestens 3 cbm Inhalt zum Auffangen von Dachwasser anzulegen.

Karlsbad, den 19.03.1997



(Seeger)
Bürgermeister



in Karlsbad-Ittersbach

Pflanzliste A: Standortgerechte Bäume zweiter Wuchsklasse

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior 'Nana'	Kugelesche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche
Prunus fruticosa 'Globosa'	Kugelkirsche
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aucuparia 'Edulus'	Mährische Eberesche, eßbar
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde

in Karlsbad-Ittersbach

Pflanzliste B: Standortgerechte Obstbäume (Hochstamm)

Folgende Obstbäume, als Hochstämme gezogen, stehen zur Auswahl

Äpfel:

Bohnapfel
Brettacher
Jacob Fischer
Engelsberger Renette
Haux Apfel

Birenen:

Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichischer Weinbirne

Kirschen:

Adler Kirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Büttners Rote Knorbelkirsche
Kassins Frühe Herzkirsche

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Nüsse:

Walnuß

Das Umweltamt der Gemeinde Karlsbad berät bei Kauf, Standortwahl nach Vorgabe des Bebauungsplanes, Pflanzung und Pflege der alten Obstsorten.

in Karlsbad-Ittersbach

Pflanzliste C: Heckengehölze

1. Freiwachsende Hecken mit folgenden kleinwüchsigen Sträuchern

Spirea thunbergii	Frühlings-Spirea
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Philadelphus 'errectus'	Heckenjasmin

2. Freiwachsende Hecken mit folgenden mittelwüchsigen Sträuchern

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3. Geschnittene Hecken mit folgenden Pflanzen

Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche

4. Bepflanzung von (Maschendraht-)zäunen mit folgenden Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere