

Bebauungsplan "Stöckmädle/Hub/Mergelgrube"

Maßstab 1:1000

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  GE Gewerbegebiet
-  0,8 Grundflächenzahl
-  GH 21,0 maximale Gebäudehöhe
-  TH 14,00 Traufhöhe
-  b Besondere Bauweise
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Erdfilterbecken
-  Private Grünfläche
-  Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot für Bäume
-  Umspannstation
-  Leitungsrecht
-  Verkehrsfläche
-  Fußweg
-  Erhaltungsgebot für bestehende Bäume
-  Erhaltungsgebot für bestehende Sträucher
-  Zufahrtsverbot

Stand: 25.05.2000

Ausfertigung:  
 Der vorliegende Bebauungsplan ist der authentische Plan, der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde lag und vom Gemeinderat am 15.11.2000 als Satzung beschlossen wurde.

Karlsbad, 06.02.2001  
*R. Knode*  
 (KNODEL)  
 Bürgermeister



---

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141),
- 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)**

Gewerbegebiet (GE) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. (GE § 8 BauNVO)

Die aufgeführten Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

In der Zone eingeschränkter Nutzung sind nur Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen zulässig, die keine Feuerstätten enthalten und nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (§ 4 Abs. 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg).

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

- 2.1 Grundfläche gem. Planeintrag (Nutzungsschablone)
- 2.2 Festgesetzte max. Gebäudehöhe gem. Planeintrag (Nutzungsschablone)

Die Gebäudehöhe wird gemessen von dem höchsten Punkt des an dem Gebäude anstehenden Geländes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Traufhöhe wird gemessen ab dem höchsten Punkt des an dem Gebäude anstehenden Geländes bis zu einem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika.

#### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Besondere Bauweise entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die besondere Bauweise wird wie folgt festgesetzt:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann bis zu einer Gebäudehöhe von 6,50 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Wird nicht an die Grundstücksgrenze gebaut, sind die Abstandsflächen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten



-----

Mit Gebäuden oder Gebäudeteilen, die höher als 6,50 m sind, sind die Abstandsflächen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

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

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

#### **5. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1000 qm festgesetzt.

#### **6. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastungen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Stellplätze sind innerhalb der den Erschließungsstraßen zugeordneten privaten Grünstreifen zulässig; bei Grundstücken über 20,0 m Breite jedoch nur bis max. 50% der Straßenfront. Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen und die unter Punkt 9 festgesetzten Pflanzgebote sind zu beachten.
- 6.2 Stellplätze und Zufahrten sind, soweit nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig auszuführen.  
  
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.
- 6.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.4 Die Dächer von Flachdachgaragen sind dauerhaft zu begrünen.

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

- 7.1 Böschungen, 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.
- 7.2 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.



---

## **8. Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)**

Leitungsrecht für Elektrokabeltrasse und Wasserleitungen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

## **9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 1a BauGB)**

### 9.1. Private Grünflächen

9.1.1 Werden in den Pflanzgebotsstreifen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen Stellplätze und Zufahren angelegt, so sind diese nach höchstens 12,50 m durch einen 3 m breiten, unbefestigten Grünstreifen zu unterbrechen. In diesem Grünstreifen ist ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der im Grünordnungsplan für die betreffende Straße vorgesehenen Art zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand zur Gehweghinterkante beträgt mindestens 1,0 m.

9.1.2 Pflanzgebotsflächen, entlang den Erschließungsstraßen, die nicht zur Anlage von Stellplätzen benutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen, mit Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (pro 15 m Straßenfront ein Laubbaum, Art gemäß Grünordnungsplan).

9.1.3 Für jeden Baum ist eine mit Efeu, Immergrün, oder bodendeckenden Strauchrosen bepflanzte oder mit Gras angesäte Grünfläche vorzusehen. Erforderliche Leitungen sind so zu verlegen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

9.1.4 **Qualitäts- u. Größenbindung:** Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 12-14 cm.

Zur Wahrung eines alleeartigen Straßenbildes, ist im jeweiligen Straßenabschnitt nur die im Grünordnungsplan vorgesehene Baumart zu pflanzen.

### 9.2 Öffentliche Grünflächen

In den öffentlichen Grünflächen sind Baumpflanzungen mit den im Grünordnungsplan für die jeweilige Straße vorgeschlagenen Baumarten durchzuführen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte können, wenn es für die Erschließung der dahinter liegenden Privatgrundstücke notwendig wird um bis zu 5 m vom vorgeschlagenen Standort verschoben werden, oder auch teilweise ganz entfallen. Der Abstand zwischen den Bäumen darf aber nicht größer als 18 m sein.



In den öffentlichen Grünflächen sind Zufahrten, soweit diese zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke notwendig sind und, falls erforderlich auch öffentliche Stellplätze zulässig.

- 9.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebotsflächen zum Außenbereich (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,- Natur und Landschaft, sowie zur Einfügung der Bauten in den landschaftlichen Kontext) sind einheimische Baum- und Straucharten zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist von folgender Artenliste für Sträucher und Bäume auszugehen:

**Sträucher:**

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna/oxyacantha)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Strauch-Weiden	(Salix spec.)
Wasser-Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hirsch-Holunder	(Sambucus racemosa)

**Qualitäts- und Größenbindung:** Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100 bis 150 cm hoch, mindestens 3-triebzig. Je qm ist ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

In die Strauchpflanzungen sind in wechselnden Abständen zwischen 15 bis 25 m Bäume, Arten wie unter 9.4 aufgeführt, einzubringen.

Für die Baumarten gilt innerhalb von Strauchpflanzungen:

**Qualitäts- und Größenbindung:** Heister, 2x verpflanzte Ware 100 bis 150 cm hoch

**Bäume 1. Größenordnung:**

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Faxinus excelsior)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)

**Qualitäts- und Größenbindung:** Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 12-16 cm

- 9.4 Die innerhalb der festgesetzten Grünstreifen zum Außenbereich hin vorhandenen



Obstbäume sind zu erhalten und in die Gehölzbepflanzung einzubeziehen.

- 9.5 Ungegliederte Fassadenteile ohne Öffnungen von mehr als 25 qm Größe sind mit Pflanzen entsprechend nachfolgender Liste für Kletterpflanzen zu begrünen.

Waldrebe	(Clematis vitalba)
Efeu	(Hedera helix)
Feuer-Geißschlinge	(Lonicera x heckrotti)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)

- 9.6 Flachdächer und Dächer mit einer Neigung < 8° sind flächenhaft zu begrünen. Als Dachbegrünung ist eine artenreiche Pflanzengemeinschaft anzusiedeln, die einen geringen Pflegeaufwand erfordert und eine flächendeckende Begrünung gewährleistet. Der Substratauftrag muß mindestens 10 cm betragen.

- 9.7 Für Einfriedigungen sind folgende Maßnahmen zulässig:

1. Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen;
2. Drahtgeflecht auf einer max. 20 cm hohen Sockelmauer mit einer Umpflanzung aus heimischen Laubgehölzen

- 9.8 Im Bereich der privaten, nicht überbauten und nicht versiegelten Bauparzellen ist auf je angefangene 200 qm ein standortheimischer Laubbaum 1. o. 2. Größenordnung wie unter 9.3 oder unten angegeben, zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sind von den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke innerhalb eines Jahres nach Erstellung der Gebäude durchzuführen. Die durch Pflanzrecht zugunsten der Gemeinde in den Vorgartenbereichen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet. Ebenfalls angerechnet wird der Erhalt vorhandener Obstbäume.

**Bäume 2. Größenordnung:**

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

**Qualitäts- und Größenbindung:** Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 12-14 cm

**10. Pflanzrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB)**

- 10.1 Bei den in Ziff. 9.1 u. 9.3 festgelegten Pflanzgeboten in den Baugrundstücken handelt es sich gleichzeitig um ein Pflanzrecht der Gemeinde Karlsbad.



---

10.2 Die Baumpflanzungen erfolgen spätestens in der Pflanzperiode nach der Bauabnahme

**11. Aufschüttungen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)**

11.1 Geländeaufschüttungen sind maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Die Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen sind anzugleichen.

Hinweise:

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.

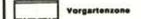
Der außerhalb des Gebietes liegende Waldweg ist nur für forstwirtschaftliche Zwecke benutzbar und kann nicht zur Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke herangezogen werden.

Karlsbad, den 15.11.2000

(Knodel)  
Bürgermeister

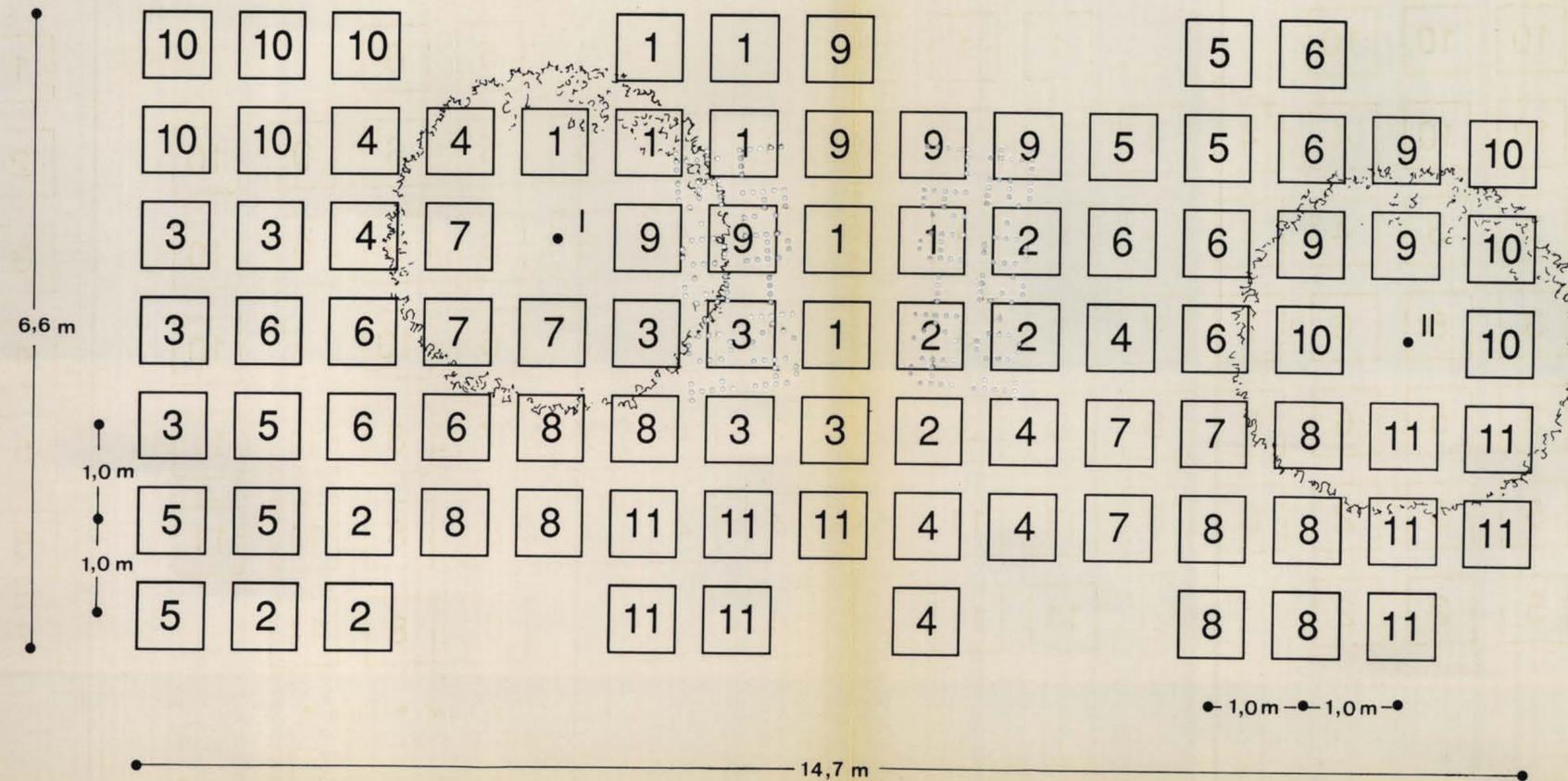
Stand: 25.05.2000



-  Fahweg (asphaltiert)
-  Gehweg (wassergebundene Decke, alt./nat.: "Obst./ma")
-  Abschirmende Feldgehölzpflanzung
-  Alleebäume
-  Vorgartenzone
-  Erdfilterbecken
-  Baum zu erhalten
-  Strauch zu erhalten
-  Baugrenze
-  Geltungsbereich

**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan  
"Stöckmühle/Hub/Mergelgrube"  
Karlsbad-Ittersbach**  
**Gestaltungsplan**  
 Auftraggeber: Gemeinde Karlsbad  
 Bearbeitung: Büro für Landschaftsplanung Miss + Miss  
 Friedhof-Hausmann-Str. 6 - 78197 Karlsruhe  
 Tel. 07231781174 - Fax 07231782219  
 Maßstab 1 : 1 000 Datum: 27.10.99 Stand 09/99

**Pflanzplan für periphere Umpflanzung mit Feldgehölzen**



- |   |                    |                                    |      |                   |                          |
|---|--------------------|------------------------------------|------|-------------------|--------------------------|
| 1 | Hasel              | <i>Corylus avellana</i>            | 8    | Pfaffenhütchen    | <i>Euonymus europaea</i> |
| 2 | Weißdorn           | <i>Crataegus monogyna/oxyantha</i> | 9    | Liguster          | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| 3 | Schlehe            | <i>Prunus spinosa</i>              | 10   | Hunds-Rose        | <i>Rosa canina</i>       |
| 4 | Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i>              | 11   | Wasser-Schneeball | <i>Viburnum opulus</i>   |
| 5 | Hirsch-Holunder    | <i>Sambucus racemosa</i>           | • I  | Eberesche         | <i>Sorbus aucuparia</i>  |
| 6 | Sal-Weide          | <i>Salix caprea</i>                | • II | Vogel-Kirsche     | <i>Prunus avium</i>      |
| 7 | Roter Hartriegel   | <i>Cornus sanguinea</i>            |      |                   |                          |

<b>Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Stöckmädle/Hub/Mergelgrube" Karlsbad-Ittersbach</b>	
<b>Pflanzschema</b>	
Auftraggeber:	Gemeinde Karlsbad
Bearbeitung:	Büro für Landschaftsplanung Miess + Miess Friedrich-Naumann-Str. 6 • 76187 Karlsruhe Tel. 0721/751174 • Fax 0721/752219
<b>Maßstab 1 : 50</b>	<b>Stand 09/99</b>