

**Satzung
über
den Bebauungsplan
„Außerhalb dem Kirchenweg /
Am Schelmenbusch“
in Karlsbad-Langensteinbach**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 26.10.2005 aufgrund der §§ 1, 2 u. 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Außerhalb dem Kirchenweg / Am Schelmenbusch“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 27.04.2005 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

der Bebauungsplan, bestehend aus

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 27.04.2005/Maßstab 1:500)
- b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 26.10.2005)

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) und ein Bestandsplan Biotoptypen (Stand vom 26.10.2005)

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 26.10.2005



(Khodel)
Bürgermeister

This architectural site plan shows a church complex with a yellow highlighted area. The plan includes various rooms, parking spaces, and landscaping elements like trees and shrubs. A yellow circle with a crosshair is located in the upper left corner. The text 'PLANZEICHNUNG' is visible in the top left corner. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The highlighted area is located in the central part of the complex, adjacent to a large rectangular building. The plan also shows a parking area with several cars parked. The text 'Außerhalb des Kirchengeländes' is written in the lower left corner. The plan is drawn on a grid of lines, with dimensions and labels for various areas. The highlighted area is a rectangular plot with a yellow background and a black border. It contains a small building and some landscaping. The plan is a detailed technical drawing of a church complex.

VERKEHRSPFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GEMEINDE KARLSBAD
LANDKREIS KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLAN
„AUßERHALB DEM KRICHENWEG /AM SCHELMENBUSCH“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132): in Kraft 27. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 93 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BauGB UND BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 5 (2) 2
§ 9 (1) 1 BauGB
§ 16 BauNVO

Die überbaubaren Flächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen sowie Zweckbestimmung Schule, ausgewiesen. Nach § 5 (2) 2 + (4), § 9 (1) 5 + (6) BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Gemeinbedarfsfläche 1: Sportlichen Zwecken dienendes
Gebäude: Sporthalle

Dieses Baufeld hat eine Größe von ca. 3000 m². Hier ist der Bau einer Dreifach- Sporthalle vorgesehen. Die maximal zugelassene Grundfläche (GR) wird auf 2500 m², die maximal zulässige Geschossfläche (GF) auf 4000 m² festgelegt. Es dürfen im Nebenraumbereich höchstens 2 Vollgeschosse errichtet werden. Die Höhe des Hallenbereiches mit einer lichten Raumhöhe von 6.0 m darf aus Konstruktionsgründen bis zu 10 m Firsthöhe betragen. Die Fertigfußbodenhöhe im Hallenbereich wird auf 283.00m ü.NN festgelegt. Die maximal zulässige Abweichung dieser Höhe beträgt 0.5 m.

1.2 Gemeinbedarfsfläche 2 : Öffentliche Einrichtung: Schule

Die überbaubare Fläche beträgt ca. 7550 m². Die maximal zugelassene Grundfläche (GR) wird auf 6000 m². Zu errichtende Baukörper dürfen bis zu 3 Vollgeschossen aufweisen, die maximale Firsthöhe beträgt 12.0 m. Die jeweilige Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss ist - je nach Lage des Baukörpers - von der Höhe der Straßenoberkante zu übernehmen, gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenmitte. Sie darf diese um max. 0.5 m über- oder unterschreiten.

2. Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB
 §§ 22 + 23
 BauNVO

Die Grenzen der bebaubaren Flächen sind als Baugrenzen zu sehen. Außerhalb dieser beiden Baufenster dürfen keine Gebäude, nach § 14 (1) BauNVO auch keine Nebengebäude, errichtet werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 2 (Schule) ist abweichende Bauweise zulässig. Die Gesamtlänge der einzelnen Baukörper darf 50.0 m überschreiten.

**3. Flächen für den Gemeinbedarf:
Sport- und Spielanlagen**

§ 5 (2) 2 + (4)
 § 9 (1) 5 + 15
 BauGB

Gemeinbedarfsfläche 3: Sportlichen Zwecken dienende
Einrichtung: Multifunktionsfläche

Die Fläche hat eine Größe von ca. 1750 m². Es dürfen keine Gebäude errichtet werden. Das Nutzungsfenster muss, der Höhe des Straßenverlaufes folgend, in zwei Ebenen ausgeführt werden, die über eine Rampe verbunden sind. Es kann komplett versiegelt werden und dient hauptsächlich dem Zweck der sportlichen Nutzung (Skaterpark u.ä.). Zusätzliche Einbauten wie Halfpipes oder Rampen müssen mobil eingebaut werden, um sie bei Veranstaltungen kurzfristig umorganisieren zu können. Die Anlage wird so dimensioniert, dass sie nach Abbau der Möblierung als Parkplatz genutzt werden kann. Von den angegebenen Fertighöhen 287.50m ü.NN und 286.00m ü.NN darf um bis zu 0.5 m abgewichen werden.

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11
 BauGB

4.1 Öffentliche Parkfläche:

Die Parkfläche in der Mitte des Plangebietes folgt dem Verlauf des natürlichen Geländes und fällt von Nord nach Süd um ca. 1.50 m, von West nach Ost um ca. 0.5 m. Die Fahrstreifen sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen, die Parkflächen werden in Rasengittersteinen gepflastert. Die Parkfläche wird von Bepflanzung weitgehend freigehalten.

4.2 Kurzzeitparkfläche:

Senkrecht zur Erschließungsstraße „Am Schelmenbusch“ entstehen je nach Bedarf Kurzzeitparkplätze, die mit Rasengittersteinen angelegt und durch Baumpflanzungen unterbrochen werden.

- 4.3 Fußgängerbereich:
Die fußläufige Erschließung zu den einzelnen Gebäuden ist als wassergebundene Decke mit teilweiser Pflasterung zur besseren Begehrbarkeit auszuführen. Einfache Ausrichtung und Barrierefreiheit sind einzuhalten. Anfahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungswagen müssen gegeben sein. Anlieferverkehr ist zulässig.
- 4.4 Rettungswege:
Die notwendigen Feuerwehruzufahrten sind abhängig von den zu erstellenden Gebäuden in ausreichender Breite nachzuweisen und mit Rasengittersteinen unauffällig in die Außenanlagen zu integrieren. Die fußläufigen Anbindungen an die Gebäude sollen barrierefrei und in ausreichender Breite gestaltet werden, um die Zufahrt eines Rettungswagens jederzeit zu ermöglichen.
- 5 Grünflächen** § 5 (2) + (4)
§ 9 (1) 15 + (6)
BauGB
- 5.1 Gärtnerische Anlage mit Kurzzeitparkern:
Der ca. 5 m breite Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße „Am Schelmenbusch“ wird als Extensivrasen angelegt und mit einer Reihe in regelmäßigen Abständen stehender Spitz-Ahorn gegliedert. Die notwendigen Kurzzeitparker werden in Rasengittersteinen angelegt.
- 5.2 Extensivrasen:
s. PKT. 8.3
- 5.3 Ortsrandeingrünung: s. PKT. 8.2.2, 8.2.3 sowie 8.4
- 6. Wasserflächen / Hochwasserschutz** § 9 (1) 16.
BauGB
Regelung des Wasserabflusses
- 6.1 Dachflächenwasser:
Das Dachflächenwasser wird, soweit technisch und gefällebedingt möglich, in einen Graben am südlichen Gebietsrand geführt und in den weiter südlich in der Talsenke verlaufenden Entwiesengraben geführt. Die Abstimmung mit der Flurbereinigung muss noch erfolgen. Die davon ausgeschlossenen Dachflächen werden in die Trennkanalisation entwässert. (siehe Grünordnung).
- 6.2 Oberflächenwasser:
Das Oberflächenwasser der Multifunktionsfläche und das durch das Gefälle ablaufende Regenwasser der Parkfläche wird ebenfalls in diesen Graben entwässert. Diese natürliche Entwässerung ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen und wird zeitnah angelegt.

- 7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** § 9 (1) 17. BauGB
- Die in der Planzeichnung dargestellten Aufschüttungen und Abgrabungen mit den im PKT. 8 festgesetzten Pflanzgeboten sind so auszuführen, dass sie sich in die vorhandene Topographie bestmöglich einfügen. Kleinere Abweichungen zur Plandarstellung sind erlaubt, wenn sie dem Gesamtbild zuträglich sind.
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) 20. + 25. BauGB
- 8.1 Zu entfernende Gehölze:
Im Plangebiet befinden sich 37 Obstbäume. Überwiegend handelt es sich hierbei um halbstämmige, mittelalte bis alte Bäume. Sie sind zu entfernen und werden im Plangebiet durch Neupflanzungen ersetzt.
- 8.2 Zu pflanzende Gehölze:
Bäume mit einem Mindestumfang von 16-18 cm sowie Sträucher sind an den dafür in der Planzeichnung ungefähr vorgesehenen Standorten anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.2.1 Allee entlang der Erschließungsstraße am Schelmenbusch:
Baumreihe aus Spitz- Ahorn (*Acer platanoides*) mit geeigneten Hochstämmen mit einem Mindestumfang von 16-18 cm
- 8.2.2 Baumpflanzungen für die Ortsrandeingrünung:
Für die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind Hochstämmen folgender Baumarten mit einem Mindeststammumfang von 16 -18 cm zu verwenden:
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stiel- Eiche (*Quercus robur*)
- 8.2.3 Pflanzung einer Hecke:
Die Multifunktionsfläche wird zur offenen Feldflur mit einer Hainbuchenhecke umgeben.
- 8.3 Extensivrasen:
Auf den Grünflächen um und zwischen den Gebäuden und Plätzen werden magere, artenreiche Rasen entwickelt. Hierzu wird ein handelsüblicher Landschaftsrasen aus anspruchlosen Gräsern eingesät. Dabei ist auf die Verwendung gebietheimischen Saatguts zu achten. Auf eine vorherige Bodenverbesserung der Einsaatflächen ist zu verzichten. Die Rasen werden in Abhängigkeit von ihrer Wüchsigkeit 3- bis 5-mal jährlich gemäht und nicht gedüngt.
- 8.4 Anlage einer Obstwiese:

Südlich angrenzend an das Planungsgebiet wird eine Streuobstwiese angelegt. Dazu werden Hochstämme regionaltypischer Sorten von Apfel, Birne und Süßkirsche verwendet. Je 100 m² wird ein Baum gepflanzt. Die Pflege erfolgt unter Aufsicht des Garten- und Umweltamtes. Die Wiese kann aufgrund angrenzender Wiesenbestände entweder durch Selbstbegrünung entwickelt werden oder durch Einsaat einer landwirtschaftlich gebräuchlichen Wiesenmischung. In den ersten Jahren muss die Wiese zwei- bis dreimal jährlich gemäht und das Mähgut abgeräumt werden. Nach Ausmagerung des Bodens ist eine Mahd nur noch ein- bis zweimal jährlich erforderlich.

9. Höhenangaben

§ 9 (2) BauGB

Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 11m, von Nord nach Süd um ca. 2 m.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen sind verbindlich, es kann aber je nach planerischer Anforderung Abweichungen um bis zu 0.5 m geben.

10. Räumlicher Geltungsbereich

§ 9 (7) BauGB

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 6450, 6454 - 6458, 6467, 6389/1, 6390 – 6396 und Teile der Flurstücke Nr. 6449, 6451, 6453, 6462, 6463, 6464, 6466, 6468 - 6470 im Ortsteil Langensteinbach der Gemeinde Karlsbad. Die Gesamtfläche beträgt etwa 2.05 ha.

D. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten etc.) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

2. Grundwasser

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser oder Hangschichtenwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt- Amt für Wasser- und Bodenschutz- angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grund- oder Hangwasserableitung während der Bauzeit und eine Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Aufgrund der geplanten Geländeabtragungen und – aufschüttungen und der im weiteren Umfeld bekannten hydrogeologischen Verhältnisse ist nicht auszuschließen, dass Schichten tangiert werden, die Grundwasser oder Hangschichtwasser führen. Zur Vermeidung von Bauverzögerungen wird daher dringend empfohlen, bereits im Vorfeld die örtlichen Grundwasserverhältnisse zu erkunden (Anzeigepflicht gemäß § 37 Abs. 2 WG).

3. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Liegen dem Planungsträger Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen.

E. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

F. ANHANG

1. Begründung mit Erläuterungen und grünordnerischen Maßnahmen

2. Schnitte

Gefertigt: Januar 2003, 1. Änderung April 2005, 2. Änderung Juli 2005

Fritz- Hauch Architekten GmbH, Hauptstr. 34, 68 259 Mannheim Tel: 0621 / 79973-0

& Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Bahnhofstraße 38, 76 137 Karlsruhe Tel. 0721 / 9379386

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|--|-------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am | 15.11.2000 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | im Mitteilungsblatt am | 20.06.2002 |
| 3. Bürgerbeteiligung | gemäß § 3 BauGB vom 15.07.2002 bis | 29.07.2002 |
| 4. Auslegungsbeschluss | gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am | 27.04.2005 |
| 5. Beteiligung Träger öffentlicher Belange | gemäß 4 BauGB vom 11.05.2005 bis | 15.06.2005 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung | gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am | 12.05.2005 |
| | Auslegung vom 20.05.2005 bis | 20.06.2005 |
| 7. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am | 26.10.2005 |

8. Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in dem Beschluss vom 26.10.2005 zum Ausdruck kommt, überein.

Karlsbad, den **28.10.2005**



 (Rudi Knodel), Bürgermeister

- | | |
|-------------------------------|---|
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung | gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt am 03.11.2005 |
| 10. In Kraft getreten | am 03.11.2005 |

Zur Beurkundung
Karlsbad, den **04.11.2005**



 (Rudi Knodel), Bürgermeister

Gefertigt: Januar 2003, 1. Änderung April 2005, 2. Änderung Juli 2005

Fritz- Hauch Architekten GmbH, Hauptstr. 34, 68 259 Mannheim Tel: 0621 / 79973-0

& Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Bahnhofstraße 38, 76 137 Karlsruhe Tel. 0721 / 9379386