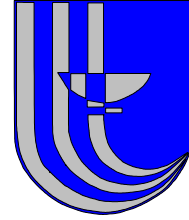


Gemeinde Karlsbad



Bebauungsplan

„Obere Striet“

Satzungsbeschluß:

22.09.1999

Ausfertigung:

24.09.1999

Rechtskraft:

30.09.1999



SATZUNG

über

- a) den Bebauungsplan „Obere Striet“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Striet“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 22.09.1999

- a) aufgrund der §§ 1, 2 u. 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung,
- b) aufgrund § 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 den Bebauungsplan „Obere Striet“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Striet“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 19.05.1999 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 19.05.1999/Maßstab 1:500)
 - b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 19.05.1999)
- 2) die örtlichen Bauvorschriften (Stand vom 19.05.1999).

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB), sowie ein Grünordnungsplan (Stand 12.11.1998/04.11.1998).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten




























Für den Bereich der Überschneidung mit dem bestehenden Bebauungsplan „Schneidergärten I“ treten dessen Festsetzungen außer Kraft und gelten die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberes Striet“. Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Karlsbad, 22.09.1999

(Knodel)
Bürgermeister

Gemeinde Karlsbad Ortsteil Langensteinbach Bebauungsplan "Obere Striet"

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

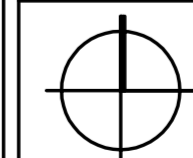
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO)**
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Firstrichtung
- Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,29 und Abs. 6 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchst. a) und Abs. 6 BauGB)
 Anpflanzungen von Bäumen
 Anpflanzungen von kleinkronigen Bäumen
 Erhaltung von Bäumen
 Fassadenbegrünung
- Sonstige Planzeichen**
 Garagen
 Stellplätze
 Zufahrt
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 offener Wassergraben
 Mit Leitungsrchten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)
 bestehende Grenzen
 aufgehobene Grenzen
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Straßenleuchte
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**
 Gehwege
 öffentliche Parkflächen
 Straßen
 gemischt genutzte Verkehrsfläche
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 öffentliche Grünfläche

Die zeichnerischen Aussagen dieses Originalbebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser im Beschluß vom 19.05.1999 zum Ausdruck kommt, überein.
Karlsbad, den

Bürgermeister

Gemeinde Karlsbad Ortsteil Langensteinbach Bebauungsplan "Obere Striet"

KB07-302



Maßstab 1:500



Stand: 19.05.1999

Architekturwerkstatt Ludwigsburg
- Dipl.-Ing. Hans Schänzel -
Schorndorfer Straße 42
71638 Ludwigsburg
Tel. 07141 - 920 511
Fax 07141 - 902 995



Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe

Bebauungsplan "Obere Striet" Langensteinbach

Stand: 19.05.1999

Textteil

1.1 Rechtsgrundlagen

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. Seite 2141).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995, (Gbl. S. 617).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert am 21.09.1998 (BGBl. I. S. 2994).

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert am 17.06.1997 (GBl. S. 278).

1.2 Teile des Planes

- Planteil M 1: 500
- Textteil

1.3 Anlage

- Flurkarte des Katasterzustandes vom 08.04.1999

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und BauNVO

2.1 Bauliche Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

§§ 1-15 BauNVO

2.1.1.2 Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die Nutzungsarten im Sinne des § 4 (2) 2 BauNVO "Schank- und Speisewirtschaften" sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen des § 4 (3) 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 und (2) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

2.1.2.1 Grundflächenzahl: 0,3.

2.1.2.2 Gebäudehöhen:

Maximale Traufhöhe (TH) 3,80 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. hierzu Ziffer 2.6.1) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Maximale Firsthöhe (FH): Einzelhäuser (FH) 8,80 m
Doppelhäuser (FH) 9,50 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. hierzu Ziffer 2.6.1) bis Oberkante Firstziegel.

Bei Über- oder Unterschreitung der im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. hierzu Ziffer 2.6.1) gilt als zulässige Gebäudehöhe die rechnerisch ermittelte Höhe über der im Lageplan festgesetzten EFH.

Beispiel:

EFH ü NN			326,00	
Zul. TH	3,80 m=	= TH ü NN	329,80)
Zul. FH	8,80 m	= FH ü NN	334,80)
) diese Höhen sind einzuhalten

2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22, 23 BauNVO

2.2.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

E/ D offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
§ 22 (2) BauNVO.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend den Planeintragungen im zeichnerischen Teil verbindlich.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

2.4 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten
§ 9 (1) 4 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der für Garagen, Stellplätze und Zufahrten ausgewiesenen Fläche zulässig.

2.5 Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB i. V. mit § 14 (1) letzter Satz BauNVO

Pro Baugrundstück ist außerhalb der Pflanzgebotsflächen eine Nebenanlage als selbständig in Erscheinung tretendes Gebäude wie Geschirr- oder Gerätehütte mit einem umbauten Raum von maximal 25 cbm zulässig.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO ist einzuhalten.

2.6 Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen, Abgrabungen
§ 9 (1) 17, § 9 (2) BauGB

2.6.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhen sind einzuhalten.

Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB

Von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe kann abgewichen werden, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe (s. hierzu Ziffer 2.1.2.2) nicht überschritten wird, die übrigen Festsetzungen eingehalten werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden darf maximal betragen:

bei Einzelhäusern - 2 Wohneinheiten,

bei Doppelhäusern - 1 Wohneinheit je Haushälfte.

2.8

Leitungsrecht

§ 9 (1) 21 BauGB

Entlang der Südgrenze der Baugrundstücke ist ein Leitungsrecht zur Oberflächenwasserableitung aus den landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

Die Art der Ableitung wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Geländeänderungen dürfen den Wasserabfluß nicht behindern.

An dieses Entwässerungsnetz dürfen keine Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden.

Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe

Bebauungsplan "Obere Striet" Langensteinbach

Stand: 19.05.1999

1.0 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung § 74 (1) 1 LBO

1.1.1 Hauptgebäude

Einzelhäuser: Satteldach mit Dachneigung von 35 - 48°.

Doppelhäuser: Satteldach mit Dachneigung von 41°.

Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB
Ausnahmsweise können Dachneigungen zwischen 40 - 48° zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine.

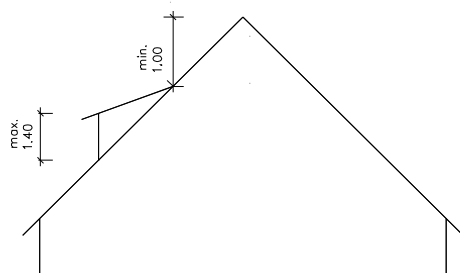
1.1.2 Nebengebäude und Garagen

Satteldach oder Pultdach mit DN mindestens 20° oder bepflanzte Flachdächer.

1.2.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf die halbe Länge der Dachseite nicht überschreiten. Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die maximale Höhe der Gauben darf, gemessen vom Anschnitt mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims/Traufe, 1,40 m nicht überschreiten. Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mindestens 1,0 m, senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst liegen.



Bei Giebelgauben und Zwerchhäusern muß die Firsthöhe 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen, bei gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude.

1.3 Stellplatzverpflichtung § 74 (2) 2 LBO

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.
Bei der Ermittlung ist je Gebäude auf eine ganze Stellplatzzahl aufzurunden.

2.0 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen und Vorschriften § 9 (1) 25 BauGB, § 74 LBO

(Garten- und Umweltamt der Gemeinde Karlsbad)

2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 9 (1) 25a BauGB, § 74 (1) 3 LBO

2.1.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.1.1.1 Pflanzungen entlang der Straße "Obere Striet"

An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind jeweils nach Planeinschrieb groß- oder kleinkronige Laubbäume in mit Bodendeckern bepflanzte Baumscheiben von mindestens 4 m² Flächengröße zu pflanzen. Die Baumstandorte können bei Bedarf im Eingangs-/Einfahrbereich um 1,5 - 2 m parallel zur Straße verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.

Baumarten:

An der nördlichen Straßenseite Zierapfelbäume (Malus "John Downie") als kleinkronige Bäume auf öffentlichem Grün.

An der Kreuzung zur Ittersbacher Straße als Pflörtnerbäume zwei schmalkronige chinesische Stadtbirnen (Phyrus calleryana) auf öffentlichem Grün. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm.

Die Bepflanzung der Baumscheiben soll mit Efeu (*Hedera helix*), Immergrün (*Vinca minor*, *Vinca major*) oder durch Einsaat mit Landschaftsrasen erfolgen.

2.1.2 Begrünung auf privaten Freiflächen

2.1.2.1 Pflanzen von Bäumen entlang der Straße "Obere Striet"

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind hochstämmige Obst- oder Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Baumarten:

Hochstämmige Obstbäume (Birne, Apfel, Süßkirsche),
Chinesische Stadtbirne (*Phyrus calleryana*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
nicht fruchtende Art der gefüllt blühenden Vogelkirsche (*Prunus avium* "Plena").

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

2.1.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Als Abgrenzung zur freien Feldflur ist entlang des Entwässerungsgrabens ein Pflanzgebot (Breite 2,50 m) mit heimischen Wildsträuchern festgesetzt.

Wildstraucharten:

Feldahorn (*Acer campestre*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Kornelkirsche (*Cornus mas*),
Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Schlehe (*Prunus spiosa*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Purpurweide (*Salix pupurea*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*).

Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm hoch, mindestens 3 - triebig.

2.1.2.3 Private Freiflächen

Die Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Koniferen mit einer zu erwartenden Größe von mehr als 3 m sind nicht zulässig, ebenso Koniferenschnitthecken.

2.1.2.4 Wandflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Fassaden sowie Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 10 m² Wandfläche sind mit Kletterpflanzen zu be-ranken. Als selbstklimmende Pflanzen können z.B. Wilder Wein oder Efeu verwendet werden. Ebenso Glycinien und Rankrosen, die eine Kletterhilfe benötigen.

2.1.2.4 Entwässerungsmulden

Die Entwässerungsmulden (Leitungsrecht 2,50 m breit) sind mit einer Erdschicht aus 25 - 30 cm belebtem Oberboden (Mutterboden) auszukleiden und mit Landschaftsrasen anzusäen. Die Mulden selbst sind zur Sicherung des Abflusses von Gehölzpflanzen freizuhalten.

2.2 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher § 9 (1) 25 b BauGB

Vorhandene Bäume und Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind zu erhalten. Die Bäume sind nach DIN 18920 bei Baumaßnahmen zu schützen. Bei natürlichem Abgang sind sie durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

2.3 Gestaltung der privaten Stellplätze und Zufahrten und der öffentlichen Gehwege und Einfahrten

Private Stellplätze und Zufahrten, sowie öffentliche Gehwege und Einfahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit Fugen in Sand verlegt, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke) herzustellen.

3. **Hinweise**

3.1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

3.2 Erschließen von Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.3 Abfall- / Altlastenbeseitigung

Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Karlsruhe umgehend zu verständigen.

3.4 Bodenschutzgesetz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

4. **Empfehlungen**

4.1 Zisternen

Es wird empfohlen, für Gebrauchswasser außerhalb der Gebäude auf den Baugrundstücken Zisternen unterzubringen

5. **Grünordnerische Hinweise**

5.1 **Schlupflöcher** in Dachräumen fördern besonders gefährdete Vogelarten (siehe auch Faltblatt des NABU Naturschutzbund Deutschland / Architektenkammer Baden-Württemberg).

5.2 Bei der **Wandberankung** sollen Nordwände zur Minderung von Energieverlusten mit immergrünen Pflanzen, z. B. Efeu berankt werden ("Grüner Pelz"), die Südwände mit laubabwerfenden Pflanzen (z. B. Wilder Wein). Ohne Laub kann die Südwand in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten von der Sonne bestrahlt werden (Energiegewinn). Im belaubten Zustand im Sommer wird die Südwand vor Überwärmung geschützt.

5.3 Soweit nicht **Hecken** - freiwachsend oder geschnitten - zur Abgrenzung der privaten Grundstücke gepflanzt und unterhalten werden, sollen Maschendraht-, Gitter- oder Staketenzäune berankt werden. Besonders geeignet ist Efeu (ganzjährig grün, erfordert keinen Schnitt, beansprucht wenig Platz, hat kaum Laubabfall).

5.4 **Lichtmasten** sollen - mit Natriumdampflampen bestückt - zur Vermeidung von Insektenanfall für nachtaktive Insekten beitragen. Dem (etwas) höheren Preis für Natriumdampflampen steht ein geringerer Energiebedarf gegenüber, so daß längerfristig die Investition auch ökonomisch sinnvoll erscheint.

aufgestellt: Ludwigsburg, 19.05.1999

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|---|---|---------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluß | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am | 25.06.1997 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | im Mitteilungsblatt am | 23.10.1997 |
| 3. | Nochmaliger Aufstellungsbeschluß | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am | 12.11.1998 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | im Mitteilungsblatt am | 19.11.1998 |
| 5. | Bürgerbeteiligung | gemäß § 3 BauGB vom 23.11.1998 bis | 07.12.1998 |
| 6. | Auslegungsbeschluss | gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am | 24.02.1999 |
| 7. | Beteiligung Träger öffentlicher Belange | gemäß 4 BauGB vom 03.03.1999 bis | 09.04.1999 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung | gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am | 04.03.1999 |
| | | Auslegung vom 12.03.1999 bis | 12.04.1999 |
| 9. | Abwägung des GR zu den eingegangenen Anregungen | am | 19.05.1999 |
| 10. | Ortsübliche Bekanntmachung der nochmaligen Entwurfsauslegung | gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am | 22.07.1999 |
| | | Auslegung vom 30.07.1999 bis | 16.08.1999 |
| 11. | Satzungsbeschluß | gemäß § 10 BauGB durch GR am | 22.09.1999 |
| 12. | Ausgefertigt: | | |
| | Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in dem Beschluß vom 22.09.1999 zum Ausdruck kommt, überein. | | |
| | Karlsbad, den 24.09.1999 | | |
| | | | (Knodel)
Bürgermeister |
| 13. | Ortsübliche Bekanntmachung | gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt am | 30.09.1999 |
| 14. | In Kraft getreten | am | 30.09.1999 |

Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe

Bebauungsplan "Obere Striet" Langensteinbach

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: 19.05.1999

Anlagen:

Eigriffsbewertung des Garten- und Umweltamtes der Gemeinde Karlsbad
Lageplan M 1 : 2 500 - Lage und Größe der Flächen für die Ersatzmaßnahme
Schnitte 1, 2 und 3 zur Straßengestaltung

1. Erfordernis der Planaufstellung, bisherige Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil die Baulandreserven in Langensteinbach weitgehend erschöpft sind und in der Gemeinde Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken bestehen. Vorrang vor "echten Außenentwicklungen" hat die Nachverdichtung und die Nutzung bereits teilerschlossener Flächen, z. B. die freie Seite bisher einseitig bebauter Erschließungsstraßen.

Der Bedarf für die weitere Erschließung von Wohnbauland wurde im einzelnen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

Das Plangebiet ergänzt das Baugebiet "Schneidergärten I", es erstreckt sich entlang der bisher einseitig angebauten Straße "Obere Striet". Gleichzeitig wird mit der Neubebauung der Ortsrand nach Süden ausgeformt.

Schon im Jahre 1993 faßte der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan "Obere Striet". Im Anschluß daran fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Im Zusammenhang mit der Änderung des Geltungsbereiches wurde am 25.06.1997 vom Gemeinderat ein weiterer Aufstellungsbeschuß gefaßt.

Um zu klären, ob das Baugebiet verwirklicht werden kann, - es sind 23 private Teilgrundstücke betroffen - , wurden schon frühzeitig Verhandlungen mit den beteiligten Grundstückseigentümern geführt. Dabei wurde geklärt, ob die Bereitschaft besteht, an einer Baulandumlegung teilzunehmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,05 ha, er bezieht die nördlichen Abschnitte der Flurstücke Nr. 7997 bis 8019 auf eine Tiefe von ca 35 m ein. Des weiteren wird die Straße "Obere Striet" (Flst. Nr. 7996) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

3. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt am 10.05.1996, entwickelt, der das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche darstellt.

Einbezogen in den Geltungsbereich wird die von der Neubebauung tangierte Fläche der Straße "Obere Striet", die im Bebauungsplan "Schneidergärten I" bereits enthalten war. Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes sind Umgestaltungen der Straße "Obere Striet" vorgesehen, die durch den aktuellen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen.

4. Bestand

4.1 Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Nordrand von Langensteinbach. Es handelt sich um ein leicht nach Norden geneigtes Hanggelände.

Die Grundstücke werden derzeit als Grünland genutzt, auf einem Teil der Fläche befindet sich eine Pferdekoppel. Auf einer ehemaligen Gartenhausparzelle hat sich durch Nutzungsaufgabe ein "Vorwaldstadium" entwickelt. Im westlichen und mittleren Bereich bestehen einzelne Obstbäume.

Die Straße "Obere Striet" ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m ausgebaut, Gehwege sind nicht vorhanden.

4.2 Außerhalb des Plangebietes

Nördlich der Straße "Obere Striet" bestehen Wohngebäude, eingeschossige Einzelhäuser mit geneigten Dächern.

Im Süden erstreckt sich zunächst die freie Feldflur, im Abstand von ca 100 m befindet sich das Feuerwehrgerätehaus.

Das Plangebiet wird im Westen von der Ittersbacher Straße tangiert, jenseits dieser Straße liegen Kureinrichtungen.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Bauliches Konzept

Aufgrund der Tiefe des Baugebietes und mit Rücksicht auf die Wünsche der betroffenen Grundstückseigentümer, wird eine einzeilige Bebauung entlang der Straße konzipiert.

Die Planung sieht Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern vor. Die Dachneigung läßt ein ausbaufähiges Dachgeschoß zu.

Im westlichen Abschnitt werden die Einzelhäuser giebelständig zur Straße angeordnet. Im mittleren und östlichen Bereich werden traufständige Doppelhäuser geplant.

Um die Durchlässigkeit zwischen den Baukörpern zu gewährleisten, sind bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke die Garagen nicht in den Abstandsflächen sondern "vor Kopf" der Gebäude vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht insgesamt 19 Grundstücke vor, davon für Doppelhäuser 12 und für Einzelhäuser 7 Grundstücke. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 300 qm und 650 qm.

5.2 Erschließungskonzept

Alle Grundstücke werden von der vorhandenen Straße "Obere Striet" erschlossen. Es ist vorgesehen, im Zusammenhang mit der Erschließung der Baugrundstücke die Straße umzugestalten.

Im westlichen Einfahrtsbereich soll eine Baumpforte den Eingang zum Baugebiet markieren. Des weitern soll an der Südseite ein durchgehender paralleler Gehweg geführt werden. Die Pforte soll eine gewisse Privatheit des Wohngebietes gegenüber dem Kurklinikbereich signalisieren und auch verkehrslenkende Maßnahmen unterstützen (wildes Parken).

Längsparkplätze im westlichen Abschnitt an der Südseite und im östlichen Abschnitt an der Nordseite mit Pflanzflächen und Baumstandorten gliedern den Straßenraum und sollen zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Die notwendigen Stellplätze und Garagen können jeweils auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht werden.

5.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Siehe hierzu auch die Eingriffsbewertung der Gemeinde Karlsbad vom 12.11.1998.

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild und um die "Durchlässigkeit" zum Außenbereich zu gewährleisten, werden zwischen der vorhandenen Straße und der freien Feldflur in Nord-Süd-Richtung Bereiche von jeglicher Bebauung freigehalten.

Vorhandene Obstgehölze werden erhalten und im Bereich der Straße "Obere Striet" durch Neuanpflanzung von Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen ergänzt.

Entlang dem südlichen Rand des Baugebietes wird eine 5,0 m breite Fläche mit Pflanzgebot belegt. Sie nimmt ein Leitungsrecht auf für die Ableitung des Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Bepflanzung der Pflanzgebotsfläche mit Wildsträuchern stellt den Übergang und die Abgrenzung zur freien Feldflur her. Die Entwässerungsanlage und die Begleitpflanzung werden im Rahmen der Erschließung nach einer durchgängigen Konzeption angelegt.

Der Bebauungsplan nimmt die in der Eingriffsbewertung enthaltenen Vorschläge durch planungsrechtliche Festsetzungen auf.

Ein vollständiger Ausgleich für den Eingriff ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich. Deshalb wird als Ersatzmaßnahme die Talaue der

Pfanz im Bereich zwischen Röhrbrunnen und neuer Kläranlage durch Ausstockung geöffnet und durch einmalige, jährliche Mahd langfristig als Wiesental erhalten. Lage und Größe der Grundstücke sind dem Lageplan M 1 : 2 500 (Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die Nutzungsart nach § 4 (2) 2 BauNVO "Schank- und Speisewirtschaften" und die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 1 - 5 BauNVO nicht zugelassen werden sollen.

Aufgrund der Lage des Gebietes (Umgebung, Erschließung), der geplanten Baustruktur, der Grundstücksgrößen und der Topographie würden sich diese Nutzungen mit der Eigenart der angrenzenden und der geplanten Nutzung nicht vertragen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Orientierung an der städtebaulichen Konzeption wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Firsthöhe sowie der Traufhöhe über EFH definiert.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da nur die Gebäudehöhe städtebauliche Bedeutung hat. Bei der zulässigen Gebäudehöhe und Dachneigung entsteht ein "anrechenbares Dachgeschoß". Für die Wassersatzung gilt demnach zweigeschossige Bauweise.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahlen werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht erreicht. Für das gesamte Plangebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,3.

6.3 Bauweise

Die Gebäude sind als Einzelhäuser oder als Doppelhäuser im Sinne der Plankonzeption festgelegt.

6.4 Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der "Wohneinheiten in Wohngebäuden" wird beschränkt, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Wohngebiet vertretbar zu halten. Gleichzeitig wird der Gefahr entgegengewirkt, dass auf den teilweise großen Grundstücken Nutzungen mit städtebaulich divergierender Korngröße entstehen. Ziel ist es auch, mit dieser Festsetzung den Gebietscharakter der Umgebung fortzuführen.

6.5 Stellplätze

Im Sinne einer sparsamen Erschließung werden im Plangebiet die Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß beschränkt. Deshalb ist es notwendig, daß die im Zusammenhang mit der Neubebauung erforderlich werdenden Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken in ausreichender Zahl hergestellt werden. Die Erfahrung in Karlsbad zeigt, daß in der Regel ein Stellplatz pro Wohneinheit - wie in § 37 (1) LBO gefordert - nicht ausreicht.

Der Bebauungsplan sieht deshalb vor, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze zu erhöhen.

Mit dieser Regelung soll erreicht werden, daß die PKWs auf den privaten Grundstücken abgestellt werden. Dies auch im Hinblick darauf, daß durch verkehrswidriges Parken im öffentlichen Straßenraum Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge nicht behindert werden.

7. Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Erste Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern haben bereits stattgefunden.

8. Ver- und Entsorgung, Behandlung des Oberflächenwassers

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Das Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Grundstücken im Süden wird über einen Regenwasserkanal mit Einläufen oder eine Drainleitung im Abstimmung mit dem Umweltamt abgeleitet. Das Regenwasser wird im Trennsystem in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

9. Kosten

Straßenbau		ca.	300 000,--DM
Beleuchtung		ca.	30 000,-- DM
Kanalisation	38 Hausanschlüsse a` 10 000,--DM/St.	ca.	380 000,-- DM
Wasserversorgung	19 Hausanschlüsse a` 5 000,--DM/St.	ca.	95 000,-- DM
Oberflächenwasserableitung aus den landwirtschaftl. Flächen		ca.	10 000,-- DM
Bepflanzung		ca.	10 000,-- DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme		ca.	5 000,-- DM
Insgesamt		ca.	830 000,-- DM

10. Flächenbilanz

	Bestand		Planung	
	qm	%	qm	%
Geltungsbereich	10549	100,0	10549	100,0

davon:				
Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün	1375	13,0	2108	20,0
			davon zusätzliche Planung	
			(733)	(7,0)
Öffentliche Grünflächen Ecke Ittersbacher Straße, Wassergraben	90	0,9	186	1,8
Äcker, Wiesen	9084	86,1	0	
Allgemeines Wohngebiet	0		8255	78,2

Aufgestellt: Ludwigsburg, 19.05.1999
Kb07/t9905192