

S A T Z U N G

Über die Bebauungsplanänderung "Schneidergärten I"

in Karlsbad-Langensteinbach

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in der derzeit geltenden Fassung, §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 20.03.1985 die Bebauungsplanänderung "Schneidergärten I" in Karlsbad-Langensteinbach mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung

Zeichenerklärung

Schriftliche Festsetzungen

Zur Erläuterung sind beigegeben:

Begründung

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 Bundesbaugesetz mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Karlsbad, den 20.03.1985



Mangler
.....
Mangler
Bürgermeisterstellvertreter

GEMEINDE KARLSBAD ORTSTEIL LANGENSTEINBACH

BEBAUUNGSPLAN SCHNEIDERGÄRTEN I

LEGENDE:



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHS

G.3

GEBIETSBEZEICHNUNG



GRUNDSTÜCKSGRENZEN, NACHRICHTLICH



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNG



BAULINIE



BAUGRENZE

BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
---------------------	---------------------------

GRZ	GFZ
DACHFORM	BAUWEISE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	REINES WOHNGEBIET
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MD	DORFGEBIET
MI	MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II+U	*ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZULÄSSIG; UNTERGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS ZUL.
------	---

Ergänzt entsprechend der Auflage Nr.1 des
Landratsamtes vom 04.06.1985:

I, II+D	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: EIN- U. ZWEIFGESCHOSSIGE BAUWEISE ENT- SPRECHEND DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS (KH) ZULÄSSIG; IM ZWEIFGESCHOSSIGEN TEIL DACHGESCHOSS ALS ZUSÄTZLICHES VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG.
---------	--

Ⓜ+D

Ⓞ,5

*ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND; DACHGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
*GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE

g-Z

GESCHOSSBAU, GESCHLOSSENE BAUWEISE

g-RH

REIHENHAUS, GESCHLOSSENE BAUWEISE

E-D

EINZEL- UND DOPPELHAUS, BESONDERE B.

RH

REIHENHAUS, BESONDERE BAUWEISE

KH

KETTENHAUS, BESONDERE BAUWEISE

HH

HOFHAUS, BESONDERE BAUWEISE

H

HAUSGRUPPE, BESONDERE BAUWEISE

O

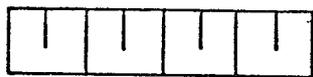
OFFENE BAUWEISE

GD

GENEIGTES DACH



HAUPTFIRSTRICHTUNG



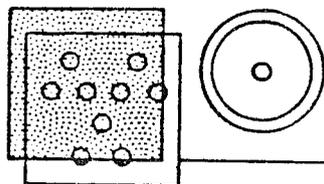
AUFSCHÜTTUNG / ABGRABUNG $H \geq 1,0$ M
ALS FOLGE DER ERSCHLIESSUNGSMASS-
NAHMEN, UNMASSTÄBLICH, NACHRICHTL.



STÜTZ- BZW. SICHTSCHUTZMAUER
 $H \geq 1,0$ M, NACHRICHTLICH

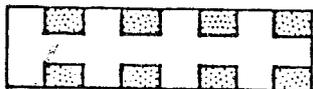


PFLANZGEBOT FÜR HECKEN,
FREIWACHSEND BZW. GESCHNITTEN

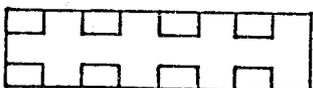


PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

PRIVATES GARTENLAND



MIT GEH- (GR), FAHR- (FR) UND
LEITUNGSRECHTEN (LR) ZUGUNSTEN DER
ALLGEMEINHEIT BELASTETE FLÄCHEN



GEH- UND FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
ZUGUNSTEN DER ANGRENZER

GGA
GST

GEMEINSCHAFTSGARAGEN
GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE



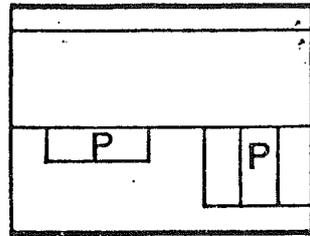
STANDORT FÜR VERSORGUNGSANLAGE
UMFORMERSTATION



ABSPANNMAST



ZUFAHRTSBESCHRÄNKUNG



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTL. WEG, GEHWEG

ÖFFENTL. STRASSE, FAHRBAHN

ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN

GEHWEG

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



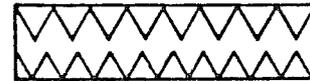
GRUNDSTÜCKSEINFAHRT



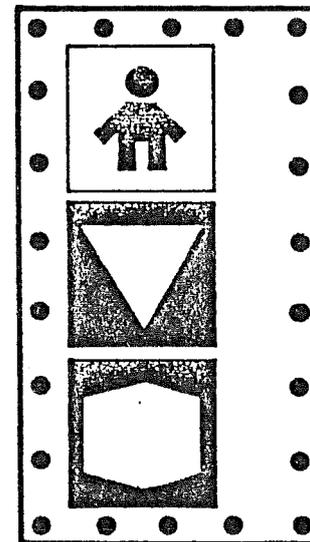
GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGEN



ÖFFENTL. FUSSWEG,
TREPPE NACHRICHTLICH



SICHTFLÄCHE; VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN; ANPFLANZUNGEN H \approx 0,8 M

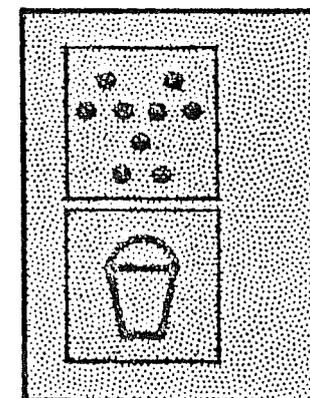


FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF :

KINDERGARTEN

KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDES GEBÄUDE

SOZIALEN ZWECKEN DIENENDES GEBÄUDE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN :

GRÜNANLAGE

STANDORT FÜR
KINDERSPIELPLATZ

ANMERKUNG :

ALLE NICHT VERMASSTEN ABSTÄNDE
SIND AUS DEM PLAN ABZUGREIFEN.

PLANUNG:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT
FRANK UND KRAMER
HEIDELBERG

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN " SCHNEIDERGÄRTEN 1 "
ORTSTEIL LANGENSTEINBACH DER GEMEINDE KARLSBAD
LANDKREIS KARLSRUHE

A Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 in der geltenden Fassung
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 in der geltenden Fassung
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO) vom 30.07.1981 in der geltenden Fassung
4. Die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 in der geltenden Fassung.

B Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Er ist in Gebiete verschiedener Nutzungen aufgeteilt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§§ 3, 4, 5, 6 BauNVO)

Die Baugebiete sind:

- | | |
|------------------------------------|------|
| - Reine Wohngebiete | (WR) |
| - Allgemeine Wohngebiete | (WA) |
| - Dorfgebiet | (MD) |
| - Mischgebiet | (MI) |
| - Grundstücke für den Gemeinbedarf | |

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 ff BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die im zeichnerischen Zeil im Füllschemata angegebenen Zahlen der Vollgeschosse und die Festsetzungen der Geschoßflächenzahlen.
- (2) Bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen entsprechend § 4 (2) b₁ und b₄ wird die Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit auf maximal 2 WE/HE festgesetzt (§§ 3.4 und 4.4 BauNVO).

§ 4 Bauweise

Die Bauweise ist unterschiedlich festgesetzt:

- (1) Geschlossene Bauweise für:
 - a) Reihenhäusergruppen (g - RH), die länger sind als 50 m
 - b) Zeilenbauweise (g - Z) d.h. Mehrfamilienhäuser, angeordnet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. im Sinne des Richtlinienplanes.
- (2) Abweichende, besondere Bauweise gemäß § 22.4 BauNVO für:
 - a) Garagen sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zu errichten. Sie sind in massiver Bauweise zu erstellen. Flachdächer bei Einzel- und Doppelgaragen sind nur dann zulässig, wenn sie als begehbbare Flächen angelegt und als Freisitz o.ä. genutzt werden.
Dies gilt nicht für offene Pkw-Unterstände.
 - b) 1. Einzel- und Doppelhäuser (ED)
die Garagen müssen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Absatzes 2 a) errichtet werden, ansonsten gelten die Bestimmungen entsprechend § 7 LBO.

- b) 2. Reihenhausbauung (RH) d.h. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. im Sinne des Richtlinienplans angeordnete Häuser jeweils gleicher Form und Gestaltung.
- b) 3. Kettenhäuser (KH) d.h. Häuser mit zwischenliegenden mindestens 3 m breiten Garagen oder anderen maximal eingeschossigen Gebäudeteilen. Hierfür ist Grenzbebauung zwingend. Absatz 2 a) findet entsprechend Anwendung.
- b) 4. Hausgruppen (H) d.h. Häuser, die aufgrund ihrer Stellung eine gestalterische Einheit bilden. Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände sind nicht einzuhalten, sofern die Brandschutzbestimmungen eingehalten sind.
- b) 5. Hofhäuser (HH) d.h. eingeschossige Häuser in Winkelform. Grenzbebauung ist im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(3) Offene Bauweise

§ 5 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Festsetzung der Strassenbegrenzungslinien erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.
- (2) Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14.1. BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht zulässig. § 23.5 BauNVO ist ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind die Hausgruppengrundstücke in den Bereichen G 1, I 1 und H 2 und die Erstellung von Schuppen und Ställen zur Kleintierhaltung in den Bereichen A 1, D 1 - D 4.

§ 6 Die Höhenlage der baulichen Anlagen

Für 50 % der strassenseitigen und gesamten Trauflänge eines Gebäudes wird als Höchstmaß eine Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Maß von Oberkante Strasse (Strassenbegrenzungslinie in Fassadenmitte) bis Schnittpunkte Aussenkante Mauerwerk/Unterkante Sparren.

Sie beträgt im einzelnen:

- a 1) bei eingeschossigen Gebäuden
talseits der Strasse max. 4.00 m
- a 2) bei eingeschossigen Gebäuden
bergseits der Strasse max. 4.00 m + d)
- b 1) bei zweigeschossigen Gebäuden
talseits der Strasse max. 6.50 m
- b 2) bei zweigeschossigen Gebäuden
bergseits der Strasse max. 6.50 m + d)
- c 1) bei dreigeschossigen Gebäuden
talseits der Strasse max. 9.00 m
- c 2) bei dreigeschossigen Gebäuden
bergseits der Strasse max. 9.00 m + d)
- d) Differenz des natürlichen Geländes zwischen
Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Fassade.

§ 7 Stellplätze und Garagen (§ 69 LBO)

Die Lage der Gemeinschaftsstellplätze, Einzel-, Gemeinschafts- und Tiefgaragen sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes angegeben.

§ 8 Die Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die Lage von Versorgungsleitungen

(1) Der Standort der Umspannstationen ist im Bebauungsplan festgelegt.

Alle Gebäude der Ver- und Entsorgung sind mit Hilfe der Aussenanlagengestaltung in die unmittelbare Umgebung einzubinden.

(2) Die Niederspannungsstromversorgung ist als Kabelnetz auszuführen.

§ 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Öffentliche Gehrechte sowie Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgung zugunsten der Gemeinde Karlsbad sind durch zeichnerische Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt.

§ 10 Die Gestaltung baulicher Anlagen und Nebenanlagen

(1) Hausgruppen und Hauszeilen sind einheitlich zu gestalten; Reihenhäuser in einer Gruppe sind möglichst gleichzeitig zu erstellen.

(2) 1. Flachdächer sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon siehe § 4 Abs. 2a).

2. Für die Dachgestaltung sind geneigte Dächer zulässig. Einseitige Pultdächer sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude.

a) Bei allen Häusern ausser Reihenhäusern und Doppelhäusern beträgt die zulässige Dachneigung 25° - 45° .

b) Bei Reihenhäusern und Doppelhäusern wird die Dachneigung auf 38° festgesetzt. Bei Einigung über eine einheitliche Dachneigung für alle Häuser einer Reihenhäusergruppe bzw. Doppelhaus gilt zulässige Dachneigung wie a). Voraussetzung hierfür ist die Gleichzeitigkeit aller Bauanträge einer Hausgruppe bzw. Doppelhaus bzw. die Übernahme entsprechender Baulasten.

c) Bei Einzelhäusern ist alternativ eine Dachneigung von 20° - 30° kombiniert mit 60° zulässig.

3. Sofern keine zeichnerische Festsetzung besteht, ist die Hauptfirstrichtung parallel oder rechtwinklig zur Strassenbegrenzungslinie vorzunehmen.

4. Dacheinschnitte und Gauben dürfen 50 % der Trauf-
länge nicht überschreiten.

5. Die zulässige Firsthöhe wird auf maximal 6,00 m festgesetzt. Gemessen wird von Oberkante Rohfussboden des 1. Dachgeschosses bis Oberkante (Firstziegel) Tragwerkskonstruktion.

(3) Oberflächen:

Für Verputz und Anstrich vorgesehene Gebäudeaussenwände sind spätestens zwei Jahre nach der Rohbauabnahme zu verputzen bzw. zu streichen.

(4) Rundfunk- und Fernsehantennen sind beim Geschossbau als Gemeinschaftsantennen auszuführen.

(5) Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig. Sie sind ausschliesslich in Verbindung mit einem Geschäftsbetrieb zulässig und dürfen nur auf dem Geschäftsgrundstück selbst und hier lediglich im Erdgeschossbereich untergebracht werden.

(6) Garagen:

1. Soweit Gemeinschaftsgaragen vorgesehen sind, müssen sie als Einheit gestaltet werden.

2. Dach- und Wandflächen unterirdischer Garagen von Mehrfamilienhäusern können infolge der Berücksichtigung der jeweiligen topographischen Verhältnisse aus dem gewachsenen Boden herausragen.

Die sichtbaren Wände sind anzuböschten oder mit Hilfe geeigneter Kletter- und Rankgewächse einzugrünen. Die Dachflächen unterirdischer Garagen sind als begehbare Grünflächen anzulegen.

§ 12 Die Gestaltung der Aussenanlagen

(1) Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

(2) Die Krone der Aufschüttungen und die Sohle der Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,00 m über bzw. unter der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche liegen. Davon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß Abs.3 und die im Bebauungsplan schematisch und nachrichtlich dargestellten Flächen.

(3) Abgrabungen und Aufschüttungen, bedingt durch den öffentlichen Strassen- und Wegebau, sind auf dem Grundstück zu dulden. Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 30 cm zu dulden.

(4) Stützmauern aus Beton, die höher sind als 1,50 m, sind durch geeignete Kletter- und Rankgewächse einzugrünen.

(5) 1. Die Beschaffenheit der Grundstückseinfriedungen ergibt sich, soweit bindend vorgeschrieben, aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Als Heckenpflanzen stehen zur Auswahl:

- | | |
|----------------------|------------|
| - acer campestre | Feldahorn |
| - carpinus betulus | Hainbuche |
| - ligustrum vulgare | Liguster |
| - thuja occidentalis | Lebensbaum |

jeweils als geschnittene Hecken, Höhe 1,50 m bis 2,50 m, Breite bis 1,00 m, für alle Bereiche mit Ausnahme ^{zu} den Bereichen J 6 und H 7 und zur offenen Feldlage hin.

- | | |
|-----------------------|----------------|
| - prunus laurocerasus | Zierkirsche |
| - spiraea van Houttei | Prachtspiere |
| - weigela | Weigelia |
| - Rosa I. | Wildrosenarten |

jeweils als freiwachsende Hecken, Höhe ca. 2 bis 3 m zur offenen Feldlage und zu den Bereichen J 6 und H 7 hin.

Weitere Heckenpflanzen, die im Charakter den vorgenannten entsprechen, sind zulässig.

3. Stacheldraht ist von der Verwendung ausgeschlossen.

(6) 1. Die im Bebauungsplan eingetragenen Neupflanzungen von Bäumen und Hecken sind an den vorgesehenen Standorten (Pflanzgebot) spätestens 2 Jahre nach Gebrauchsabnahme vorzunehmen.

2. Als Baumpflanzungen stehen zur Auswahl:

- acer pseudoplatanus Bergahorn
- acer platanoides Spitzahorn
- acer platanoides (globosum) Kugelspitzahorn
- platanus acerifolia Platane
- tilia tomentosa Silberlinde
- aesculus hippocastanum Rosskastanie

als breitkronig, regelmässig und geschlossen wachsende Bäume,

- acer rubrum Rotahorn

als breitkronig, regelmässig und locker wachsender Baum, sowie

- tilia cordata Winterlinde
- tilia intermedia Holländische Linde

als aufrecht, regelmässig und geschlossen wachsende Bäume.

(7) Für Neupflanzungen in den Bereichen I 6 und H 7 (Übergangsbereiche zur offenen Landschaft) stehen zur Auswahl:

- acer campestre Feldahorn (Maßholder)
- acer platanoides Spitzahorn
- acer pseudoplatanus Bergahorn
- aesculus hippocastanum Rosskastanie
- quercus cerris Ziereiche
- tilia intermedia Holländische Linde

- | | |
|----------------------|-------------|
| - tilia cordata | Winterlinde |
| - tilia tomentosa | Silberlinde |
| - ulmus carpinifolia | Feldulme |

Weitere Baumpflanzungen, die im Charakter den vorgenannten entsprechen, sind zulässig.

- (8) Das Pflanzgebot erlischt nicht bei Ausfall der Anpflanzungen.
- (9) Über die Erhaltung bestehender Anpflanzungen entscheidet die Baurechtsbehörde nach Vorlage des Baugesuchs.
- (10) Die privaten Grünflächen sind spätestens zwei Jahre nach Gebrauchsabnahme anzulegen und zu unterhalten.
- (11) Stellplätze sind grundsätzlich mit Bäumen zu bepflanzen; hierbei gilt: für höchstens 4 Stellplätze 1 Baum (Pflanzgebot).
- (12) Müllbehälter sind in die baulichen Anlagen bzw. Grundstückseinfriedungen zu integrieren.

Türen von Müllboxen dürfen nicht in die öffentlichen Wege schlagen.

Karlsbad, 20.03.1985



[Handwritten Signature]
(Mangler)
Bürgermeister-Stellvertreter