

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Schneidergärten II + III“

**Karlsbad-
Langensteinbach**

Satzungsbeschluss: 01.02.2006

Ausfertigung: 14.03.2006

Rechtskraft:

SATZUNG

über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

zur Teiländerung der Bebauungspläne „Schießhüttenäcker II und III“

(Vorhabenträger: Firma „Profi-Schroth“)

Aufgrund § 10 i. V. m. § 12 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad in seiner Sitzung am 01. Februar 2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Teiländerung der Bebauungspläne Schießhüttenäcker II und III als Satzung beschlossen.

§ 1 Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 2902)
unter Berücksichtigung der Änderung durch
das Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 3108)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
3. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2110)
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. I, S. 617)
6. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 03. Oktober 1993 (GBl. S. 577), zuletzt geändert durch Gesetz vom
18. Dezember 1995 (GBl. '96 S. 29)

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil (Deckblatt) in der Fassung vom 02.09.1998 maßgebend. Von der Änderung sind Teilflächen der Bebauungspläne „Schießhüttenäcker II und III“ betroffen.

§ 3**Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) in der Fassung vom 02.09.1998,
2. den unter den § 4 dieser Satzung aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen,
3. der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Anlage 1),
4. den Durchführungsverträgen zwischen Vorhabenträger und Gemeinde (Anlage 2)

Folgende Anlagen werden der Satzung beigelegt, ohne deren Bestandteile zu sein:

- Hinweise und Empfehlungen (Anlage 3)
- Begründung zur Satzung (Anlage 4)

§ 4**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB**

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**1.1 Sondergebiet gemäß § 11 (1) BauNVO**

Art der Nutzung und Zweckbestimmung: „Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter“

- 1.1.1 Im Sondergebiet sind die maximal zulässigen Verkaufsflächen gemäß § 1 (9) BauNVO beschränkt. Diese Beschränkung gilt für bestehende und geplante Nutzungen zusammen. Demnach sind zulässig:

Für die Baumarkt-Nutzung:

Insgesamt maximal 2.200 m² überdachte Verkaufsfläche.

Für die Gartencenter-Nutzung:

Insgesamt maximal 2.200 m² überdachte Verkaufsfläche zuzüglich maximal 700 m² Gewächshausfläche für Zimmer- und Balkonpflanzen.

- 1.1.2 Die maximal zulässige Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente beträgt für Baumarkt und Gartencenter zusammen 800 m² (inklusive Bestand). Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Liste unter Anlage 1, welche Bestandteil dieser Satzung ist, zu entnehmen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 sowie 18 - 20 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Eintrag im Deckblatt.
- 2.2 Die Gebäudehöhe wird gemessen in Fassadenmitte ab Oberkante Bordstein der das Grundstück erschließenden Straße bis zum höchsten Punkt des zu errichtenden Gebäudes.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nrn. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. B. m. § 22 (1) und (2) BauNVO)

Die im Baugebiet festgesetzte „besondere Bauweise“ wird wie folgt definiert: Die Gebäude sind unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten. Sind die brandschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten, können die Gebäude auch ohne Einhaltung der Abstandsflächen unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden, sofern nicht die festgelegten Baugrenzen einer Grenzbebauung entgegenstehen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil von Baugrenzen eingeschlossen. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Mit Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Eine Überbauung der im zeichnerischen Teil mit einem Leitungsrecht zugunsten des Badenwerks belasteten Fläche ist nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig.

§ 6**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Satzung verlieren die bisherigen B-Pläne „Schießhüttenacker II und III“ im Bereich der durch diese Satzung überplanten Flächen ihre Gültigkeit.

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB | am 06.07.98 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB | am 09.07.98 |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Frist bis zum) | am 30.07.98 |
| 4. Enturfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB | am 22.07.98 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | am 30.07.98 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit | vom 10.08.1998 bis 25.08.1998 |
| 7. Erneute Offenlage
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit | vom 21.09.2001 bis 22.10.2001 |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB | am 01.02.2006 |
| 9. Genehmigungsvermerk des Landratsamtes Karlsruhe | am |
| 10. Ausgefertigt | am 14.03.06 |

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Karlsbad, den 14.03.2006



 R. Knodel
 Bürgermeister

11. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB

Liste zentrenrelevanten Sortimente

(Anlage 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Bestandteil der Satzung)

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe
- Beschläge, Eisenwaren
- Blumen
- Elektroartikel
- Gardinenzubehör
- Hohl- und Stahlwaren

DRAISSTRASSE

DIESELSTRASSE

BENZSTRASSE

AVG-TRASSE

maximale Gebäudehöhe = 13.50 m

maximale Gebäudehöhe = 4.50 m

SO	III
0.8	1.6
siehe Plan	b

entfallende Abgrenzung zum Geltungsbereich des B-Plans "Schiebhüttenöcker, 2. Abschnitt"

Bestehender Baumarkt

bestehendes Leitungsrecht für ein 20 KV-Doppelkabel sowie Lichtwellenkabel der Badenwerk AG

geplanter Grenzverlauf neue Abgrenzung zum Geltungsbereich des B-Plans "Schiebhüttenöcker, 2. Abschnitt"

146
6969

8969

35.50

3.00

5.00

5.00

5.00

3.00

8966

8922

16.50

5.00

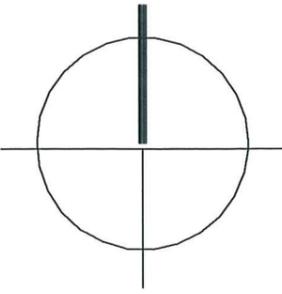
5.00

5.00

7987

891

N



PLANZEICHEN - LEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (I) Nr. 1 BauGB, §§ 1-II BauNVO

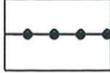
 SONDERGEBIET
BAUMARKT UND GARTENCENTER

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (I) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

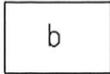
 0.8 GRZ, GRUNDFLÄCHENZAHL

 1.6 GFZ, GESCHOSSFLÄCHENZAHL

 III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS MAXIMALE FESTSETZUNG

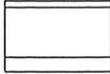
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
GEBÄUDEHOHEN

3. BAUWEISE § 9 (I) Nr. 2 BauGB, §§ 22.23 BauNVO

 b BESONDERE BAUWEISE

 BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (I) Nr. 11 BauGB

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DER ÄNDERUNGSSATZUNG

 AUFGEHOBENE GELTUNGSBEREICHSGRENZE
(nachrichtliche Darstellung)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grund - flächenzahl GRZ	Geschoß - flächenzahl GFZ
maximale Gebäudehöhe in Metern	Bauweise

PROJEKT NR.:	GEMEINDE KARLSBAD ORTSTEIL LANGENSTEINBACH Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Teiländerung der Bebauungspläne "Schießhüttenacker II und III" (Vorhabenträger: Firma Profi - Schroth)	FASSUNG
197		02. SEPT. 1998
MASSTAB		ÄNDERUNGEN
1 : 500		
PLANGROSSE		
116*29.70		
VOEGELE & PARTNER FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER DWB, SRL, BDA WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE TEL.: 0721 / 83 10 30 FAX.: 0721 / 85 34 10		