

# S a t z u n g

## Über den Bebauungsplan "Au" in Karlsbad-Mutschelbach

Aufgrund der §§ 1, 2, und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F.v. 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351) hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 20.04.1977 gemäß § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.07.1955 (Ges.Bl. S. 129) den Bebauungsplan "Au" 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 Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung M 1 : 1000  
Zeichenerklärung  
Schriftliche Festsetzungen

Zur Erläuterung ist beigegeben:

Begründung

### § 3

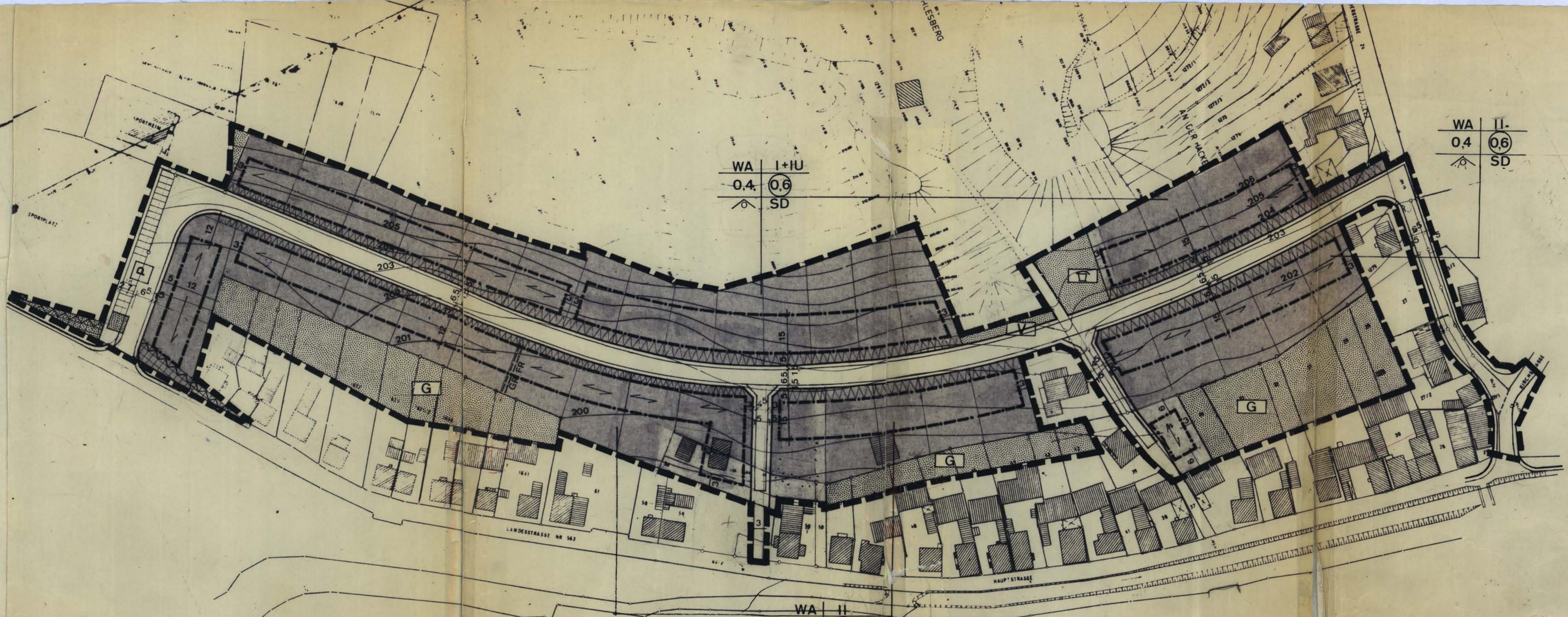
#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, den 20. April 1977



*Handwritten signature*



WA	I+IU
0,4	0,6
	SD

WA	II.
0,4	0,6
	SD

WA II  
0,4 0,6  
 SD

*Stoll*



M 1:1000

GEMEINDE KARLSBAD

ORTSTEIL MUTSCHELBACH

LANDKREIS KARLSRUHE

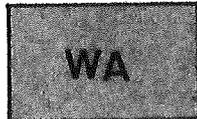
BEBAUUNGSPLAN "FRÜSCHENBERG"  
*Au*

ZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1a BBauG, BauNVO



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1a BBauG, §§ 16 und 17 BauNVO

Z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
§ 18 BauNVO, § 2 LBO

Z.B. 0,4

Grundflächenzahl  
§ 19 BauNVO

Z.B. (0,6)

Geschoßflächenzahl  
§ 20 BauNVO

Bauweise, Baugrenze sowie die Stellung  
der baulichen Anlagen  
§ 9 (1) Nr. 1b BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser *+ Doppel*  
zulässig  
§§ 22 (2) BauNVO

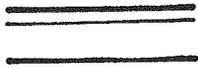


Baugrenze  
§ 23 (3) BauNVO



Richtung der Gebäudeaußenseiten  
und Firstrichtung

Verkehrsflächen  
§ 9 (1) Nr. 3 BBauG



Gehweg  
Fahrbahn

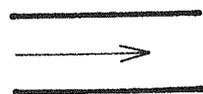


Straßenbegrenzungslinie

Höhenlage der Verkehrsflächen so-  
wie der Anschluß der Grundstücke  
an die Verkehrsflächen  
§ 9 (1) Nr. 4

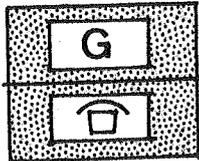


Höhenlage des Straßenkörpers  
nicht bindend



Straßenlängsgefälle  
nicht bindend

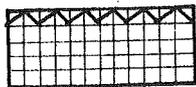
Grünflächen  
§ 9 (1) Nr. 8 BBauG



Gartenland

Spielplatz

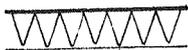
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Von der Bebauung freizuhaltende  
Grundstücke, Sichtflächen  
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, § 3 der  
schriftlichen Festsetzungen



Flächen für Versorgungsanlagen  
§ 9 (1) Nr. 5 BBauG  
Umformerstation, Grundfläche 5,00x6,00 m



Flächen für Aufschüttungen und Ab-  
grabungen  
§ 9 (1) Nr. 9 BBauG, § 4 der schrift-  
lichen Festsetzungen

SD

Satteldach



Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reichs des Bebauungsplans  
§ 9 (5) BBauG

I+IU

1 Vollgeschoß und 1 als VG anzu-  
rechnendes Untergeschoß

GR FR

Geh- und Fahrrecht  
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG  
zugunsten des Grundstücks Lgb.Nr.1639/2

Schriftliche Festsetzungen

- zum Bebauungsplan "<sup>Au</sup>~~Fröschleberg~~" im Ortsteil Mutschelbach der Gemeinde Karlsbad, Landkreis Karlsruhe
- In Ergänzung der Planzeichnung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1a BBauG

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen § 4 (3) Nr. 3 bis 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
- (2) Die Ausnahmen § 4 (3) 1 und 2 BauNVO sind dagegen allgemein zulässig.

§ 2 Höhenlage der baulichen Anlagen  
§ 9 (1) 1d BBauG

- (1) Die Oberkante-Erdgeschoßfußboden darf über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche im jeweiligen Grundstücksbereich
  - 1) hangaufwärts max. 3,00 m;
  - 2) hangabwärts max. 0,30 m liegen.
- (2) Die Überschreitung der festgesetzten Höhenlage bei hangabwärtsliegenden Bauten kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn und soweit dies die Abwasserbeseitigung erforderlich macht.

§ 3 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG

Die Sichtfelder bei Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
§ 9 (1) Nr. 9 BBauG

- (1) Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

- (2) Die notwendigen Abgrabungen für ausreichende Sichtverhältnisse an den Straßeneinmündungen sind innerhalb der Sichtfelder zu gestatten.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### § 5 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 111 (1) Nr. 1 LBO

- (1) Es dürfen bei geneigten Dächern nur Dachdeckungsmaterialien mit dunklem Farbton verwendet werden.

- (2) Garagen müssen mit einem Flachdach oder mit dem Dach des Hauptgebäudes überdacht werden. § 7 (3) LBO bleibt davon unberührt.

- (3) Auf zweigeschossigen Bauten sind nur Satteldächer mit  $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  Neigung, auf eingeschossigen Bauten nur Satteldächer mit  $28^{\circ}$  -  $38^{\circ}$  Neigung zulässig.

- (4) Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Kniestockhöhe von max. 0,80 m, bei zweigeschossigen Gebäuden eine Kniestockhöhe von max. 0,30 m zulässig. Gemessen wird an der Außenwand von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt Wand-Unterkante Sparren.

#### § 6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen

§ 111 (1) Nr. 6 LBO

- (1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur gestattet

a) Sockelmauern, die nicht mehr als 0,30 m über die angrenzende Verkehrsfläche ragen oder

b) Holzzäune bis max. 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche oder

c) Hecken

Die Einfriedigungsarten a) und b) können mit Hecken hinterpflanzt werden.

(2) Als Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander sind, soweit nicht Stützmauern oder Garagen auf der Grenze stehen, nur Hecken, die eine Drahteinlage enthalten können, zulässig.

§ 7 Niederspannungsfreileitungen  
§ 111 (1) Nr. 4 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.