

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "STEINSTRASSE"

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 28.11.2007 aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I., S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, sowie § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der derzeit aktuellen Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sowie die örtlichen Bauvorschriften "Steinstraße" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Plan vom 17.09.2007 maßgebend. Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke Flst.Nr. 2032 und 2032/1 der Gemarkung Karlsbad-Mutschelbach.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 17.09.2007/Maßstab 1:500)
- b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 17.09.2007)
- c) Örtliche Bauvorschriften (Stand vom 17.09.2007)

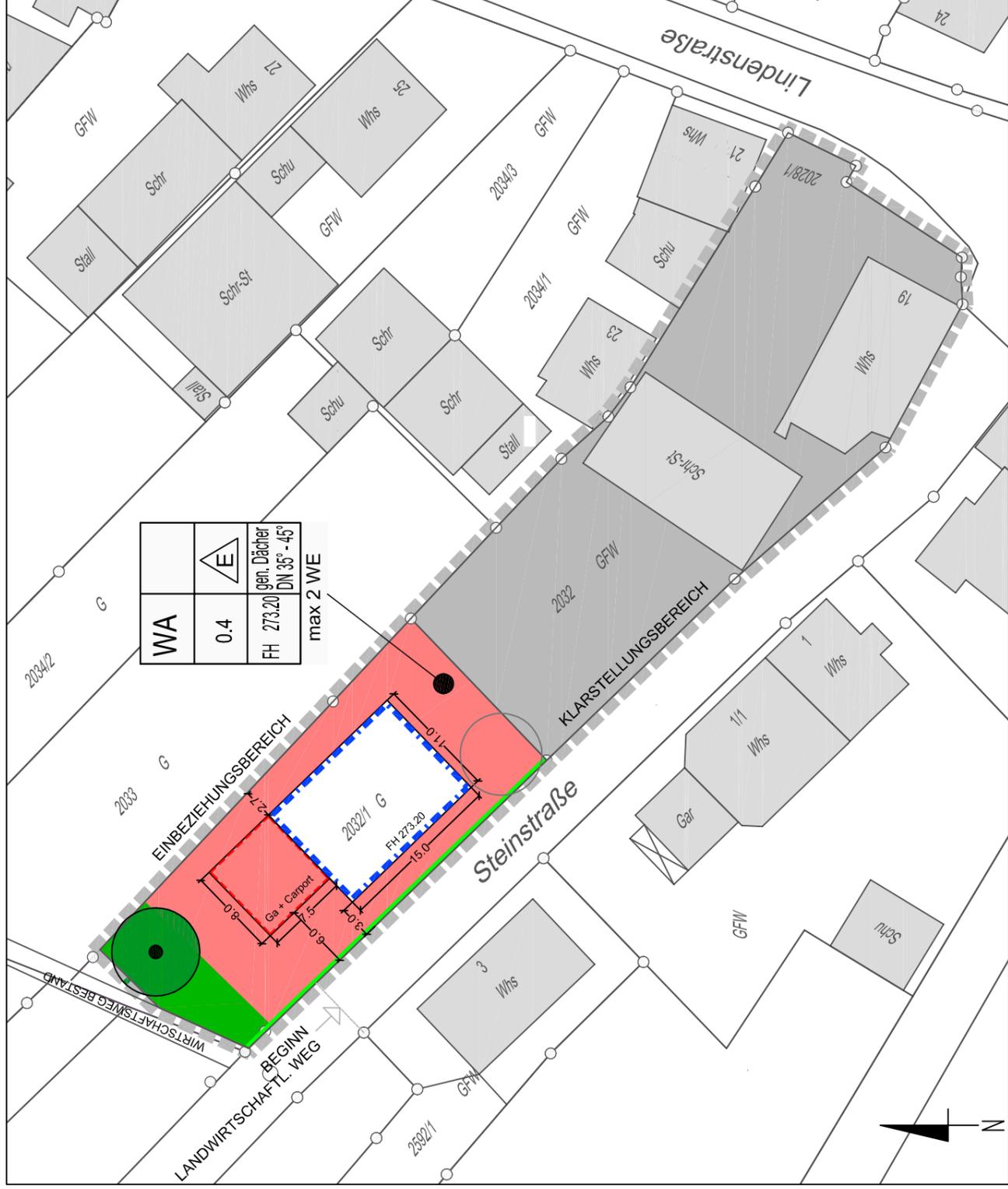
Beigefügt ist eine Begründung und ein grünordnerischer Planungsbeitrag.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Karlsbad, 28.11.2007

(Knodel)
Bürgermeister



Zeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- FH 273.20 Firsthöhe max. 273.20 m über NN
- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ) nicht festgesetzt
- DN 35°- 45° geneigte Dächer, Dachneigung 35°- 45° (siehe örtliche Bauvorschriften)
- max 2 WE maximal 2 Wohneinheiten
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Ga + Carport Flächen für Garagen und Carports
- zu erhaltende Bäume
- private Grünfläche: Garten
- Grenze des Geltungsbereiches
- Kennzeichnung**
- Einziehungsbereich
- Klarstellungsbereich
- Gebäude Bestand
- bestehende Bäume ohne Erhaltungsgebot

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss 04.07.2007
 Öffentliche Bekanntmachung und Offenlegung
 Entwurfsbilligung
 a) Öffentliche Bekanntmachung
 b) Öffentliche Auslegung vom bis

Satzungsbeschluss
 Anzeige
 Inkrafttreten

Gemeinde Karlsbad

Landratsamt Karlsruhe

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Genehmigung der Klarstellungs- und Einziehungssatzung wurde im Gemeindemittlungsblatt Nr. vom öffentlich bekannt gemacht.
 Die Klarstellungs- und Einziehungssatzung ist damit rechtsverbindlich.



Klarstellungs- und Einziehungssatzung "Steinstraße" Karlsbad - Mutschelbach

PS. Planungsbüro Schippalies
 Dipl.-Ing. P. Schippalies
 Freie Stadtplanerin
 Tel. 07202/938613

Nr.:
 Maßstab: 1:500

Ettlinger Straße 6
 76307 Karlsbad
 Fax 012120 - 283346
 e-mail: ps@ps-stadplanung.de

bearb.: PS
 gez.: EK

Stand: 17.09.2007
 weitergeführt:

Dateiname:

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Steinstraße“

im Ortsteil Mutschelbach

17.09.2007

Festlegung des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit aktuellen Fassung.*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung 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, in der derzeit aktuellen Fassung.*
- *5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.*
- *Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), in der derzeit aktuellen Fassung.*

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) festgesetzt.

1.1 Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe)

Die Firsthöhe (oberer Abschluss des Dachs) beträgt max. 273,20 m ü. NN.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baubereichs oder innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Erhaltung von Bäumen

Der im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen mit heimischen Bäume zu ersetzen. Der Baum ist im gesamten Wurzel- und Kronentraufbereich vor schädigenden Einflüssen – insbesondere bei Baumaßnahmen – zu schützen.

7. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Satzungsgebiets (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Die im grünordnerischen Planungsbeitrag beschriebene und dargestellte Ersatzmaßnahme auf dem Grundstück Flst.Nr. 2666/1 dient als Maßnahme zum Ausgleich der durch die Satzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. 50 % dieser Maßnahme wird als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB dem Einbeziehungsbereich zugeordnet.

B. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

- *Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der derzeit aktuellen Fassung.*

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Als Dachform sind nur geneigte Dächer (Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer) mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

2. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Stauraum, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

C. Hinweise

1. Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, Denkmalschutz einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, Denkmalschutz abzustimmen.

2. Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt auf dem Baugrundstück zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

3. Regen- und Brauchwasseranlagen, Trinkwasser

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

Erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser nicht über das öffentliche Netz der Gemeinde, sondern durch den Grundstückseigentümer über einen eigenen Brunnen, so hat dieser ein separates Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Eine Mitteilung über den Untersuchungsumfang und –häufigkeit geht dem Betreiber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nr. 2 Buchstabe b TrinkwV 2001 nach Zustimmung des Wasserrechtes gesondert durch das Gesundheitsamt zu.

4. Altlasten und Schadensfälle

Falls im Zuge der weiteren Planung bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – abgestimmt werden.

Karlsbad, den 17.09.2007

Bürgermeister Rudi Knodel