



# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

**„Albtalstraße / Schwarzwaldstraße“**

**Satzungsbeschluss:**

**31.10.2001**

**Ausfertigung:**

**05.11.2001**

**Rechtskraft:**

**08.11.2001**

## Satzung über



- a) den Bebauungsplan  
„Albtalstraße/Schwarzwaldstraße“
- b) die örtlichen Bauvorschriften  
„Albtalstraße/Schwarzwaldstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 31.10.2001

- 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) zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760),
- in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Albtalstraße/Schwarzwaldstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Albtalstraße / Schwarzwaldstraße“ als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der Plan vom 26.09.2001 maßgebend.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
  - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 26.09.2001/Maßstab 1:500)
  - b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 26.09.2001)
  - c) Grünordnungsplan (Stand 01/2000)
- 2) die örtlichen Bauvorschriften (Stand vom 26.09.2001).

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB),

### § 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

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 31.10.2001

gez.:

(Knodel)  
Bürgermeister



**PLANZEICHEN nach der PlanzV90**

1. Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 Nutzungsschablone (Beispiel)

WA	TH 3,80m FH 8,80m	Allgemeine Wohngebiete	Traufhöhe über EFH Firsthöhe über EFH
0,3	E	Grundflächenzahl	Bauweise

Höhe baulicher Anlagen :  
 TH 3,80 m Traufhöhe max. 3,80 m (Beispiel)  
 FH 8,80 m Firsthöhe max. 8,80 m (Beispiel)  
 EFH 200,50 Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN (Beispiel)  
 0,3 Grundflächenzahl (Beispiel)

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen,  
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, § 74 LBO)

- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- ↔ Firstrichtung

6. Verkehrsflächen  
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßen
- Gehwege
- Öffentliche Parkflächen
- Gemischt genutzte Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Fläche für Versorgungsanlagen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

9. Grünflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen und Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

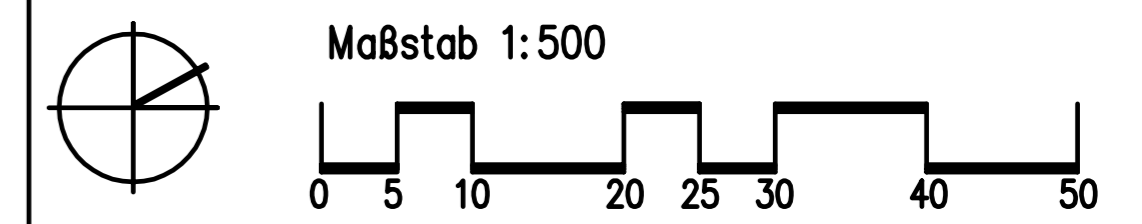
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a) und Abs.6 BauGB
- Anpflanzungen von Bäumen
- Fassadenbegrünung
- Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Ga Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Hinweise
- Geplante Gebäude
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Geplante Straßenhöhen

Die zeichnerischen Aussagen dieses Originalbebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser im Beschluß vom 31.10.2001 zum Ausdruck kommt, überein.  
 Karlsbad, den ..... Bürgermeister

**Gemeinde Karlsbad  
 Bebauungsplanentwurf  
 "Albtalstraße/Schwarzwaldstraße" Spielberg**



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

## **Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe**

### **Bebauungsplan "Albtalstraße / Schwarzwaldstraße" Spielberg**

**Stand: 26.09.2001**

#### **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), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521).

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

## 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 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

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) 8,80 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 )	diese Höhen
Zul. FH	8,80 m	= FH ü NN	334,80 )	sind einzuhalten

### 2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22, 23 BauNVO

#### 2.2.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

jeweils nach Planeinschrieb:

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig,

E/D offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,

D offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

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. Darüberhinaus sind offene Stellplätze im Anschluß an die Verkehrsflächen 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 eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (Fertigfußboden) 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.

3. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen  
§ 9 (1) 25 BauGB

3.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen  
§ 9 (1) 25a BauGB

3.1.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.1.1.1 Pflanzungen entlang der Straße auf öffentlicher Fläche

An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind jeweils nach Planeinschrieb groß- oder kleinkronige Laubbäume in mit Bodendeckern bepflanzte oder mit Gras Baumscheiben von mindestens 4 m<sup>2</sup> 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: Siehe unter 3.1.2.2

Dabei soll zur Wahrung der Einheitlichkeit in jeder Straße nur eine Baumart verwendet werden.

In Nebenerschließungsstraßen sind Bäume 2. Größenordnung zu pflanzen.

3.1.2 Begrünung auf privaten Freiflächen

3.1.2.1 Pflanzen von Bäumen

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

Baumarten: Laubbäume wie unter 3.1.2.2 aufgeführt.

Alternativ: Kernobst, Steinobst, Schalenobst in bewährten Lokalsorten.

3.1.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Als Abgrenzung zur freien Feldflur und als Straßenbegleitgrün ist ein Pflanzgebot mit heimischen Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Es dient der Einfügung des Ortsrandes in den landschaftlichen Zusammenhang und gleichzeitig einem Teilausgleich des baulichen Eingriffs.

Als Bäume 1. Ordnung sind beispielweise zu pflanzen: Traubeneiche, Stieleiche, Sommerlinde, Winterlinde, Spitzahorn. Abstände 15 – 20 m.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3 x verpflanzte Ware, 14-16 cm Stammumfang.

Als Bäume 2. Ordnung sollen z. B. gepflanzt werden: Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere, Feldulme. Abstände: 10 – 15 m (Innerhalb der randlichen abschirmenden Strauchpflanzung).

Qualitäts- und Größenbindung für die zu pflanzenden Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzte, 100-150 cm hoch.

Als Sträucher sind beispielsweise zu pflanzen: Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Liguster, Wolliger Schneeball, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen und Hundsrose, Holzapfel, Wildbirne, Salweide, Wasserschneeball. Pflanzabstände für Sträucher: 1 x 1 m.

Qualitäts- und Größenbindung für die zu pflanzenden Sträucher: 2 x verpflanzte Ware, 80 – 100 cm hoch.

#### 3.1.2.3 Private Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen auf den privaten Gartenparzellen sind einzugrünen. Dabei ist auf jedem Grundstück, das 300 m<sup>2</sup> überschreitet, mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten, wobei Baumarten 2. Größenordnung (kleinkronige Bäume) vorgesehen sind, wie z. B. Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere.

Außer den aufgeführten Laubbaumarten können alternativ gepflanzt werden: Apfel-, Birnen-, Walnuß- sowie Kirschen- und andere Steinobsthochstämme.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 2 x verpflanzte, 12 – 14 cm Stammumfang, bei Obstbäumen 10 – 12 cm Stammumfang.

#### 3.1.2.4 Vorgärten

Vorgärten sind Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze. Diese dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind zu mindestens 50 % der Vorgartenfläche einzugrünen. In die begrünten Flächen ist mindestens ein kleinkroniger Baum der unter Ziffer 3.1.2.2 aufgeführten Laubbaumarten einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 3.1.2.5 Wandflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Fassaden sowie Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> Wandfläche sind mit Kletterpflanzen zu beranken. Als selbstklimmende Pflanzen können z.B. Wilder Wein oder Efeu verwendet werden. Ebenso Glycinien und Rankrosen, die eine Kletterhilfe benötigen.



### 3.2 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.

### 3.3 Gestaltung der Gehwege und Einfahrten

Gehwege und Einfahrten sind zu pflastern (s. hierzu auch Empfehlung Ziffer 5.1).

## 4. **Hinweise**

### 4.1 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

### 4.2 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.

### 4.3 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.

### 4.4 Stau- und Sickerwasser

Für das Baugebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durch den Baugrundsachverständigen Hartmut Banholzer, Kapellenstraße 58, 76676 Graben-Neudorf erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten Dränagemaßnahmen gemäß DIN 4095 gegen nicht drückendes Wasser vorzusehen sind.

#### 4.5 Abfall- / Altlastenbeseitigung

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt – zu informieren.

#### 4.6 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.

#### 4.7 Hinweise zum Einsatz von Zisternen

Für den Einsatz von Zisternen ist das Dachablaufwasser entsprechend den Regeln der Technik mit einem Rücklaufventil zu sichern, damit es nicht in die Trinkwasserleitung im Hause oder des Ortsnetzes gelangen kann.

Auf die Empfehlungen des Bundesgesundheitsamtes über die Nutzung von Dachablaufwasser im Haushalt und Nutzen und Risiken der Verwendung von Dachablaufwasser im Haushalt wird hingewiesen.

### 5. **Empfehlungen**

#### 5.1 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

Offene Kfz-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster mit Fugen in Sand verlegt, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu versehen.

### 6. **Grünordnerische Hinweise**

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

6.2 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.

6.3 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).

- 6.4 **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, 26.09.2001  
KB06/t0109261

## Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe

### Örtliche Bauvorschriften "Albtalstraße / Schwarzwaldstraße" Spielberg

Stand: 26.09.2001

#### A Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB und § 74 LBO

##### A.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung § 74 (1) 1 LBO

##### A.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.

##### A.1.2 Nebengebäude und Garagen

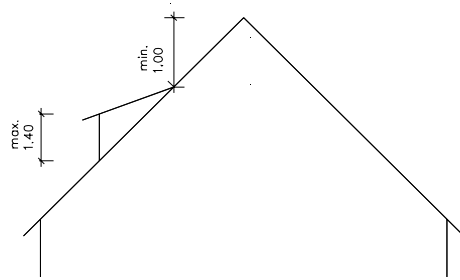
Satteldach oder Pultdach mit DN mindestens 20° oder bepflanzte Flachdächer.

##### A.2.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf die halbe Länge der Dachseite (Gebäudeseite) 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.

Zwei Gauben übereinander sind nicht zulässig.



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

A.3 Stellplatzverpflichtung  
§ 74 (2).2 LBO und § 37 (1) LBO

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

A.4 Zisternen  
§ 74 (3) 2 LBO

Von den Dachflächen abfließendes Niederschlagswasser ist in Zisternen von mindestens 3 cbm Inhalt aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Die Zisternen sind außerhalb der Gebäude auf den Baugrundstücken unterzubringen.

A.5 Elektrische Freileitungen  
§ 74 (3) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

aufgestellt: Ludwigsburg, 26.09.2001  
KB06/t0109261

**VERFAHRENSVERMERKE**

- |     |   |  |   |
|-----|---|--|---|
| 1.  | Aufstellungsbeschuß   | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR             | am 16.06.1993   |
| 2.  | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  | im Mitteilungsblatt                      | am 25.06.1993   |
| 3.  | Bürgerbeteiligung   | gemäß § 3 BauGB                          | vom 18.11.1996 bis 02.12.1996                                   |
| 4.  | Auslegungsbeschuß   | gemäß § 3 (2) BauGB durch GR             | am 28.03.2001   |
| 5.  | Beteiligung Träger öffentlicher Belange   | gemäß 4 BauGB                            | vom 30.05.2001 bis 13.07.2001                                   |
| 6.  | Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung  | gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt  | am 31.05.2001   |
|     | Auslegung   |  | vom 08.06.2001 bis 09.07.2001 und vom 12.10.2001 bis 26.10.2001 |
| 7.  | Satzungsbeschuß   | gemäß § 10 (1) BauGB durch GR            | am 31.10.2001   |
| 8.  | Ausgefertigt:<br>Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Originalbebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser im Beschluß vom 31.10.2001 zum Ausdruck kommt, überein. | Karlsbad, den 05.11.2001                 | gez.:<br>.....<br>Knodel, Bürgermeister                         |
| 9.  | Ortsübliche Bekanntmachung  | gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt | am 08.11.2001   |
| 10. | In Kraft getreten   |  | am 08.11.2001   |
|     | Zur Beurkundung   | Karlsbad, den 08.11.2001                 | gez.:<br>.....<br>Knodel, Bürgermeister                         |

## **Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe**

### **Bebauungsplanentwurf "Albtalstraße / Schwarzwaldstraße" Spielberg**

#### **Begründung zum Bebauungsplan** gemäß § 9 (8) BauGB

**Stand: 26.09.2001**

- Anlagen:
1. Grünordnungsplan gefertigt durch:  
Büro für Landschaftsplanung Miess + Miess  
Friedrich-Naumann-Straße 6  
76187 Karlsruhe
  2. Lageplan für Ersatzmaßnahme

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung, bisherige Verfahrensschritte**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil die Baulandreserven in Spielberg weitgehend erschöpft sind und in der Gemeinde Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken bestehen.

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

Das Plangebiet stellt eine Ergänzung der Baugebiete "Albtalstraße" und „Im oberen Berg" dar, es handelt sich um eine Abrundung zwischen der Albtalstraße (talseits) und der Schwarzwaldstraße (bergseits). Gleichzeitig wird mit der Neubebauung der Ortsrand von Spielberg nach Südwesten ausgeformt.

Schon im Jahre 1993 faßte der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad den Einleitungsbeschuß für den Bebauungsplan „Albtalstraße / Schwarzwaldstraße“. Zu einem ersten städtebaulichen Entwurf fand im Jahre 1996 die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,4 ha

## 3. Rechtliche Grundlagen

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

## 4. Bestand

### 4.1 Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Südwestrand von Spielberg. Es handelt sich um ein mit ca. 10 % nach Süden geneigtes Hanggelände.

Die Grundstücke werden derzeit als Ackerflächen, Ackerbrachen und Grünland genutzt, auf einem Teil der Fläche befindet sich ein stark eingewachsenes „Freizeitgrundstück“. Im mittleren Bereich bestehen einzelne Obstbäume.

Das Plangebiet queren verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen, die bei der Realisierung des Baugebietes zum Teil verlegt werden müssen.

### 4.2 Außerhalb des Plangebietes

Nördlich schließt sich ein lockeres durchgrüntes Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet an.

Im Osten bestehen entlang der Albtalstraße ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

Nach Süden und Westen grenzt der Außenbereich mit Acker- und Wiesengrundstücken an.

## 5. Städtebauliche Planung

### 5.1 Bauliches Konzept

Anhand von Modellstudien und wurden verschiedene Bebauungsalternativen untersucht und in den Gremien diskutiert.

Dabei wurde besonderer Wert auf eine einheitliche Gebäudekörnung und eine lockere durchgrünte Bebauung gelegt. Weiter wurde eine Alternative ausgewählt, die auf die Aussichtssituation und die topographischen Gegebenheiten eingeht.

Der Entwurf zeigt am Ortsrand ein Spiel von Einzel- und Doppelhäusern, im Quartiersinnern eine Wohngruppe, erschlossen durch eine Wohnstraße als Mischverkehrsfläche. Entlang der Schwarzwaldstraße wird die bestehende Bauzeile nach Westen weitergeführt.

Die Planung sieht Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern vor. Im Vorfeld der Planung wurden die Wünsche der Umlegungsbeteiligten erhoben. Die vorgesehene Mischung der Bauformen entspricht den Vorstellungen der Beteiligten.



Die Dachform orientiert sich am traditionell steilen Satteldach im alten Ortskern, die Dachneigung läßt ein ausbaufähiges Dachgeschoß zu.

Das Gelände fällt auf Grundstückstiefe um ca. 2,0 bis 3,0 m. Die Neigung wird von den Gebäuden aufgenommen, was in einigen Fällen zu einer Zweigeschossigkeit tal-seits führen kann.

Der Bebauungsplan sieht insgesamt 23 Grundstücke vor. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 295 qm und ca. 800 qm.

## 5.2 Erschließungskonzept

Durch die durch das Plangebiet führenden vorhandenen Wasserleitungen zum Hochbehälter wird die Erschließungsstruktur weitgehend vorgegeben. Die Haupteerschließungsstraße verläuft senkrecht zum Hang auf der Leitungstrasse (bisherige Feldwegparzelle). An ihrer Ostseite werden im talseitigen Abschnitt öffentliche Parkplätze angeordnet.

Ein Stichweg nach Nordosten bildet die Erschließung für die Wohngruppe im Quartiersinnern.

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

## 5.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Siehe hierzu auch die Grünordnungsplanung des Büros Miess + Miess, Karlsruhe (Anlage zur Begründung).

Vorhandene Obstgehölze werden soweit wie möglich erhalten und im Bereich der Erschließungsstraße durch Neuanpflanzung von Bäumen auf öffentlichen und privaten Flächen ergänzt.

Das bauliche Konzept ermöglicht eine weitgehende Vernetzung der Grün- und Gartenbereiche untereinander und eine Vernetzung mit den Freiflächen des Außenbereichs.

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 werden folgende Ersatzmaßnahmen durchgeführt:

Auf dem in Privateigentum befindlichen Grundstück Flst. Nr. 4967 und dem Wegegrundstück Flst. Nr. 4966 sollen nicht standortgerechte Gehölze entfernt werden. Hierbei handelt es sich um 2 große Lärchen und ca. 10 Fichten unterschiedlicher Größe. Mit der Eigentümerin wurde hierüber bereits Einigung erzielt. Ebenfalls auf diesem Grundstück sollen mehrere Obstbäume und Wildsträucher gepflanzt werden.

Auf den nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teilen der angeschnittenen Privatgrundstücken Flst. Nrn. 4969, 4974, 4976, 4977, 4979, 4980, 4981, 4982 und 4983 sowie auf den Flurstücken Nr. 4968 und 4973 sollen auf freiwilliger Basis Obstbaumpflanzungen vorgenommen werden (Lage und Umfang siehe beigefügten Lageplan – Anlage 2 zur Begründung).

Diese Maßnahmen sind in dieser Form mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## **6. Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die 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 stark voneinander abweichenden Gebäudegrößen 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**

### 8.1 Versorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert. Das Neubaugebiet wird an 2 Punkten an das bestehende Ortsnetz angebunden. Es wird eine Ringleitung DN 150 GGG hergestellt.

### 8.2 Entsorgung

Die häuslichen Abwässer und die Oberflächenabflüsse aus den befestigten Straßenflächen werden in einen Mischwasserkanal DN 300 Stahlbeton geleitet und über den neuen Kanal in der Albtalstraße (DN 300) der Kläranlage zugeführt.

Für die Ableitung des Drainagewassers wird eine zusätzliche Leitung eingerichtet, die an den Wassergraben entlang der Albtalstraße angeschlossen wird.

Des Weiteren wird für jedes Baugrundstück für das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser eine Zisterne mit einem Inhalt von mindestens 3 cbm vorgeschrieben.

### 8.3 Oberflächenwasser

Zum Bebauungsplan wurde durch den Baugrundsachverständigen Hartmut Banholzer, Graben-Neudorf eine Baugrunduntersuchung erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß eine Versickerung von Niederschlagswässern nicht in Frage kommt.

**9. Kosten (jeweils Bruttobaukosten ohne Baunebenkosten)**

Straßenbau	ca.	365.000,- DM
Beleuchtung	ca.	55.000,- DM
Kanalisation einschl. Hausanschlüsse	ca.	269.000,- DM
Wasserversorgung einschl. Hausanschlüsse	ca.	125.000,- DM
Umverlegung der bestehenden Verbandswasserleitung	ca.	110.000,- DM
Verlegung Wassereitungen (Aktenvermerk Gemeinde Karlsbad vom 20.03.2000)		21.000,- DM
Bepflanzung / Ausgleichsmaßnahmen	ca.	10.000,- DM
Ersatzmaßnahmen außerhalb Umwandlung Tannenschonung in Obstwiese:	ca.	10 000,- DM
Insgesamt	ca.	965.000,- DM

**10. Flächenbilanz**

	ca. ha	%
Geltungsbereich	1,41	100,0
davon:		
Verkehrsflächen	0,25	17,7
Öffentliche Grünflächen	0,06	4,3
Allgemeines Wohngebiet	1,10	78,0

Aufgestellt: Ludwigsburg, 26.09.2001  
/Kb06/t0109262