

SATZUNG



über

- a) den Bebauungsplan „Waldstraße I“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Waldstraße I“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 16.12.1998

- 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),

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Waldstraße I“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Waldstraße I“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 09.12.1998 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 09.12.1998/Maßstab 1:500)
 - b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 09.12.1998)
- 2) die örtlichen Bauvorschriften (Stand vom 09.12.1998).

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 16.12.1998

(Seeger)
Bürgermeister

Gemeinde Karlsbad-Spielberg Bebauungsplan "Waldstraße I"



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

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

☉ Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

0,30 Grundflächenzahl

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

⚠ Nur Einzelhäuser zulässig
⚠ Nur Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze
↔ Firstrichtung

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

■ Gehwege
■ Strasse
■ gemischt genutzte Verkehrsfläche
■ öffentliche Parkflächen
--- Einfahrtsbereich

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

■ öffentliche Grünfläche

13. Anpflanzen von Bäumen, Strüchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

☉ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

● Anpflanzungen von Bäumen
● Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

□ Umgrenzung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
■ Garagen

≡ Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

▨ Böschung (§9 Abs.1 Nr.17 und Abs. 6 BauGB)

* (325,00) Böschungs-Oberkante ü. NN

EFH 326,00 Erdgeschossfußbodenhöhe

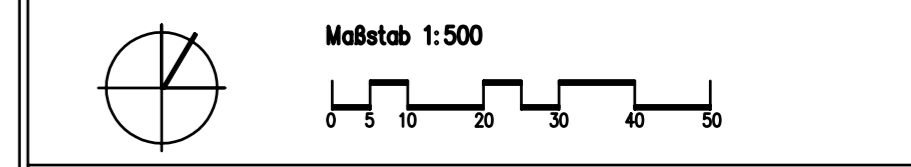
⚡ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

⚡ Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)

— Grundstücksgrenze

Gemeinde: Karlsbad
Bebauungsplan
"Waldstraße I"



Architekturwerkstatt Ludwigsburg
- Dipl.-Ing. Hans Schänzel -
Schorndorfer Straße 42
71638 Ludwigsburg
Tel. 07141 - 920 511
Fax 07141 - 902 995
Stand: 09.12.1998

Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe

Bebauungsplan "Waldstraße I" Spielberg

Stand: 09.12.1998

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).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert am 06.03.1993 (BGBl. I. S. 1458).

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 21.10.1975, zuletzt geändert am 07.02.1994 (GBl. S. 77, 100).

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 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: jeweils nach Eintragung im Lageplan.

Bei Doppelhausgrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu 75 % (anstelle 50 %) erhöht werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

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

- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO.
 D offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO.
- 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 ausgewiesenen Fläche zulässig. Darüberhinaus sind offene Stellplätze im Anschluß an die Verkehrsflächen (öffentliche und private Flächen) zulässig mit Ausnahme des Straßenabschnittes der Waldstraße zwischen Marktstraße und Turmbergstraße, der einen Parallelparkstreifen aufweist.
- Entlang der Waldstraße sind Zufahrten nur an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen zulässig.
- 2.5 Nebenanlagen
 § 9 (1) 4 BauGB i. V. mit § 14 (1) letzter Satz BauNVO
- Pro Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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, des künftigen Geländes, Aufschüttungen, Abgrabungen
 § 9 (1) 17, § 9 (2) BauGB
- 2.6.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
- Die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhen 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.

2.6.2 Höhenlage des künftigen Geländes

(Siehe hierzu Schnitt 1 und Schnitt 2, Anlagen zur Begründung.)

Als festgelegtes Gelände gilt die Geländelinie, die sich aufgrund der im Plan eingetragenen Böschungsoberkante am Nordrand des Plangebietes in geradliniger Verbindung mit der Höhe der Gehweghinterkante ergibt. Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen bis zu dieser Höhe herzustellen.

Die Geländedifferenz zum bestehenden Gelände ist im Bereich der im Lageplan eingetragenen Böschung im Verhältnis 1 : 1,5 abzuböschern, Stützmauern sind hier nicht zulässig.

Ausnahme (§ 31 (1) BauGB)

In begründeten Fällen sind Abweichungen bis maximal 50 cm ab festgelegtem Gelände zulässig, dabei ist die Geländedifferenz auf dem jeweiligen Baugrundstück gegenüber dem Nachbargrundstück standsicher abzuböschern. Stützmauern an der Grenze sind unzulässig.

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.

§ 13 BauNVO (Räume für freie Berufe) bleibt davon unberührt.

2.8 Leitungsrecht

§ 9 (1) 21 BauGB

Siehe hierzu Ziffer 3.4

3.0 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO

3.1 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

§ 74 (1) 1 LBO

3.1.1 Hauptgebäude

Einzelhäuser: Satteldach mit Dachneigung von 40 - 48°.

Doppelhäuser: Satteldach mit Dachneigung von 43°.
Nur bei einvernehmlicher Erklärung oder gemeinsamem Antrag benachbarter Haushälften sind Dachneigungen zwischen 40 - 48° zulässig.

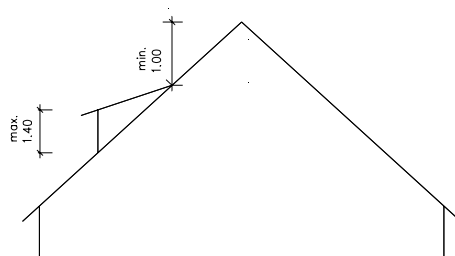
Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine.

3.1.2 Nebengebäude und Garagen

Satteldach mit DN mindestens 20° oder bepflanzte Flachdächer.

3.2.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf die halbe Länge der Dachseite nicht überschreiten. Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 2,50 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.



3.2.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3.3 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.

3.4 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser, Leitungsrechte § 9 (1) 16 und 21 BauGB, § 74 (3)2 LBO

Das Dachwasser wird im Trennsystem über offene Gräben abgeleitet. Dazu ist auf den im Lageplan eingetragenen Flächen im Sinne eines Leitungsrechts ein offener Wassergraben zu dulden und zu unterhalten. Geländeänderungen dürfen den Wasserabfluß nicht behindern.

An dieses Grabennetz dürfen keine Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden.

3.5 Niederspannungsleitungen § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

4.0 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen und Vorschriften § 9 (1) 25 BauGB, § 74 LBO

(Büro Prof Dr. Michael Miess, Karlsruhe)

4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 9 (1) 25a BauGB, § 74 (1) 3 LBO

4.1.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.1.1.1 Pflanzungen an der Waldstraße

An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Alleebäume - Stammhöhe mindestens 2,5 m - in mit Bodendeckern bepflanzte Baumscheiben von mindestens 4 m² Flächengröße zu pflanzen. Die Baumstandorte können bei Bedarf im Eingangsbereich/Einfahrtbereich um 1,5 - 2 m parallel zur Straße verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten. Für die Bepflanzung können folgende Baumarten gewählt werden:

Bäume 1. Größenordnung:

Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus

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

Die Bepflanzung der Baumscheiben soll mit Efeu (Hedera helix), Immergrün (Vinca minor, Vinca major) oder durch Einsaat mit Landschaftsrassen erfolgen.

4.1.1.2 Pflanzungen auf der Böschung

Die Böschung ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Baumarten (Bäume 2. Größenordnung) kommen in Frage:

Bäume 2. Größenordnung:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3x verpflanzte Ware, Stammumfang 12 - 14 cm.

Die Flächen unter den Bäumen sind mit Sträuchern zu unterpflanzen. Je m² ist ein Strauch vorzusehen. Als Straucharten sind zu wählen:

Sträucher:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/oxyacantha</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher, 2x verpflanzte Ware, 100 -150 cm hoch, mindestens 3-triebzig.

4.1.2 Begrünung auf privaten Freiflächen

4.1.2.1 Pflanzen von Bäumen

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum, Stammumfang mind. 12 - 14 cm, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen.

Koniferen mit einer zu erwartenden Höhe von über 3,00 m sind unzulässig, ebenso Koniferenschnitthecken.

4.1.2.2 Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits-, Lagerfläche oder Pkw-Stellplatz genutzt werden. Sie sind, soweit sie nicht als Zuwege/Zufahrten erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.1.2.3 Wandflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Fassaden sowie Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen mit mehr als 10 m² Wandfläche sind mit Kletterpflanzen zu be-ranken. Als selbstklimmende Pflanzen können z.B. Wilder Wein oder Efeu verwendet werden. Ebenso Glycinien und Rankrosen, die eine Kletterhilfe benötigen.

4.1.2.4 Entwässerungsmulden

Die Entwässerungsmulden sind mit einer Erdschicht aus 25 - 30 cm belebtem Oberboden (Mutterboden) auszukleiden und mit Landschaftsrasen anzusäen. Die Mulden selbst sind zur Sicherung des Abflusses von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

4.2 Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher § 9 (1) 25 b BauGB

Vorhandene Bäume und Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch hochstämmige Laubbäume (wie unter Abs. 4.1.1.1 und 4.1.1.2 aufgeführt) zu ersetzen.

5. **Hinweise**

5.1 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

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

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Abfall- / Altlastenbeseitigung

Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Karlsruhe umgehend zu verständigen.

5.5 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.

6. **Empfehlungen**

6.1 Zisternen

Es wird empfohlen, für Gebrauchswasser außerhalb der Gebäude auf den Baugrundstücken Zisternen unterzubringen. Die Überläufe sind an das Wassergrabensystem anzuschließen.

6.2 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.

7. **Grünordnerische Hinweise**

(Büro Prof Dr. Michael Miess, Karlsruhe)

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

7.2 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.

- 7.3 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).
- 7.4 **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, 09.12.1998
Kb05/txt9812231

VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|---|---|------------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschuß | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am | 22.07.1998 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | im Mitteilungsblatt am | 06.08.1998 |
| 3. | Bürgerbeteiligung | gemäß § 3 BauGB vom 10.08.1998 bis | 28.08.1998 |
| 4. | Beteiligung Träger öffentlicher Belange | gemäß 4 BauGB vom 12.08.1998 bis | 10.09.1998 |
| 5. | Auslegungsbeschuß | gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am | 16.09.1998 |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung | gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am | 08.10.1998 |
| | | Auslegung vom 16.10.1998 bis | 16.11.1998 |
| 7. | Satzungsbeschuß | gemäß § 10 BauGB durch GR am | 16.12.1998 |
| 8. | Ausgefertigt: | | |
| | Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in dem Beschuß vom zum Ausdruck kommt, überein. | Karlsbad, den 02.02.1999 | gez.:
(Seeger)
Bürgermeister |
| 9. | Ortsübliche Bekanntmachung | gemäß § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am | 04.02.1999 |
| 10. | In Kraft getreten | am | 04.02.1999 |
| | | Zur Beurkundung
Karlsbad, den 05.02.1999 | gez.:
(Seeger)
Bürgermeister |
| | | Bürgermeisteramt
Karlsbad | |

Gemeinde Karlsbad Kreis Karlsruhe

Bebauungsplan "Waldstraße I" Spielberg

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: 09.12.1998

Anlagen: Grünordnungsplan 08/1998
gefertigt durch
Büro für Landschaftsplanung Miess + Miess
Friedrich-Naumann-Straße 6
76187 Karlsruhe

Schnitte 1 und 2, Ansicht von Norden M 1 : 200
gefertigt durch
Architekturwerkstatt Ludwigsburg

Lageplan M 1 : 2500 zu Punkt 5.3 Ersatzmaßnahme (Lage und Umfang)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil die Baulandreserven in der Ortschaft 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 mit einer Größe von ca 0,8 ha stellt den 1. Abschnitt einer Bebauung entlang der vorhandenen Waldstraße dar, die bisher nur einseitig angebaut war. Es liegt im Norden der Ortschaft Spielberg, ergänzt die bestehende Wohnbebauung und bildet gleichzeitig den endgültigen Ortsrand nach Norden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca 0,8 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten und Nordosten durch den Feldweg Flst. 4139, im Südosten durch die Waldstraße und ihre Verlängerung nach Nordosten und im Südwesten durch die Flurstücke 4169, 4170 und 4171.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke Nr. 4156 bis 4168 sowie Teile der Waldstraße, Flst. 3762, und des Weges, Flst. 4173.

3. Rechtliche Grundlagen

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

Einbezogen in den Geltungsbereich wird die von der Neubebauung tangierte Straßenfläche der Waldstraße, die im Bebauungsplan "Kalkäcker im Birke" bereits enthalten war. Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes sind Umbaumaßnahmen der Waldstraße erforderlich, die durch den aktuellen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen.

4. Bestand

4.1 Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des alten Ortskernes von Spielberg. Es handelt sich um eine Nordhang, der von 327.00 m ü NN auf 320.00 m ü NN abfällt.

Nördlich der vorhandenen Waldstraße befindet sich eine ca 1,50 m hohe Böschung, die im Zusammenhang mit dem seinerzeitigen Ausbau der Waldstraße hergestellt wurde.

Die Tiefe des Plangebietes zwischen der Waldstraße und der nördlichen Begrenzung beträgt ca. 45,00 m.

Die Grundstücke werden derzeit als Wiesen genutzt, es bestehen einzelne Obstbäume und im Nordwesten eine Gehölzgruppe.

Die Waldstraße wurde mit einseitigem Gehweg und einer Fahrbahnbreite von 5,00 m ausgebaut.

4.2 Außerhalb des Plangebietes

Südlich der Waldstraße bestehen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit geneigten Satteldächern als Ein- und Zweifamilienheime.

Im Nordosten, entlang der Gemarkungsgrenze, verläuft ein Entwässerungsgraben.

Nordwestlich des Feldweges, Flst. 4139, erstreckt sich die freie Feldflur.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Bauliches Konzept

Die Stellung und die Lage der Baukörper wurde unter Berücksichtigung der Topographie, der Aussichtslage und der Gestaltung des Ortsrandes konzipiert.

Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Satteldächern, die Dachneigung läßt den Ausbau des Dachgeschosses zu. Zum künftigen Ortsrand werden die Gebäude giebelständig angeordnet.

Die Plankonzeption berücksichtigt durch senkrecht zum Hang verlaufende Grünzonen als private Gartenflächen die Verzahnung der Grünstrukturen im Gebiet mit den Freiflächen des Außenbereichs.

Der Bebauungsplan schlägt 12 Grundstücke für Doppel- und Einzelhausbebauung vor, bei Grundstücksgrößen zwischen 425 qm und 1025 qm.

5.2 Geländemodellierung, Erschließungskonzept

Die Plankonzeption sieht vor, das Niveau der Baugrundstücke gegenüber dem Bestand anzuheben und zwar so, daß das Gelände entlang der Waldstraße auf Straßenhöhe angehoben wird. Durch eine hangparallele Anhebung der Flächen verschwindet die vorhandene Böschung an der Waldstraße und entsteht neu entlang dem nordwestlich verlaufenden Feldweg.

Mit dieser Maßnahme wird erreicht, daß die Erschließung der Baugrundstücke direkt von der bestehenden Waldstraße her möglich ist, des weiteren über Stichwege die Gebäude in der zweiten Reihe erschlossen werden können. Gleichzeitig wird damit der Besonnungssituation im Gebiet Rechnung getragen.

Am Westrand wird mittelfristig von einer Erweiterung des Baugebietes mit ähnlicher Geländefestsetzung ausgegangen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist das Gelände auf eigenem Grundstück gegenüber den Grundstücken Flst. Nrn. 4135 - 4137 abzuböschten.

Die Unterbringung der notwendigen Garagen und Stellplätze ist weitgehend auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen. Eine Ausnahme hiervon bildet die Doppelhausbebauung - hier werden entlang der Waldstraße gemeinschaftliche Garagenhöfe angeordnet.

Öffentliche Parkplätze stehen als Parallelparkplätze entlang der Waldstraße zur Verfügung. Dabei sollen die Gehwegflächen und die Stellplatzflächen niveaugleich hergestellt werden. Wenn auf dem Parkstreifen keine Autos parken, wird diese Fläche optisch und

funktional dem Gehweg zugeschlagen, eine Trennung der Bereiche erfolgt nur durch Farbe und Pflasterart.

5.3 Grün- und Freiflächenkonzept, Eingriff und Ausgleich

Siehe hierzu auch Untersuchungen im Rahmen der Grünordnungsplanung durch das Büro Prof. Dr. Michael Miess, Karlsruhe.

Um den Eingriff möglichst gering zu halten, verfolgt der Planentwurf eine weitgehende Vernetzung der Freiflächen untereinander und mit den Randbereichen.

Es ist vorgesehen, das gering verschmutzte Wasser, Dachwasser, im Trennsystem über offene Wassergräben im Sinne von Leitungsrechten dem Vorfluter zuzuleiten.

Weiter nimmt der Planentwurf die im Grünordnungsplan enthaltenen Vorschläge durch entsprechende planungsrechtlichen Festsetzungen auf.

Ersatzmaßnahme:

Der Bebauungsplan bezieht eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops Nr. 7016-215-0059 ("Naßwiesen N Spielberg", Gewinn "Weibertswiesen") ein.

Das Landratsamt Karlsruhe, Fachbereich V Umweltamt, hat mit Schreiben vom 08.12.1998 gemäß § 24a Abs. 4 Naturschutzgesetz (NatSchG) die Ausnahme von den Verboten des § 24a Abs. 2 Satz 1 NatSchG für die teilweise Inanspruchnahme des Biotops zur Umsetzung des Bebauungsplanes erteilt.

Der Ausgleich für den Eingriff ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich. Deshalb wird als Ersatzmaßnahme die dauerhafte Rückführung von 2,48 ha Ackerland in extensive Grünlandnutzung im Landschaftsschutzgebiet Albtalplatten und Herrenalber Berge auf Gemarkung Spielberg vorgesehen. Die Lage der Grundstücke und die Größen sind aus dem Lageplan M 1 :2 500 zu entnehmen (Anlage zur Begründung).

Einen entsprechenden Vertrag mit dem bewirtschaftenden Landwirt wird abgeschlossen.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 1 - 5 BauNVO nicht zugelassen sind.

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 und nachbarschützende 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 die Bebauung entlang der Waldstraße und für die Doppelhausgrundstücke beträgt die Grundflächenzahl 0,3, im übrigen Bereich wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die unterschiedlichen Werte resultieren aus den unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Die Grundstücke zum Ortsrand hin beinhalten die Flächen für Bepflanzungen und den Wassergraben, das bedeutet, daß dort eine geringere Baudichte erzielt wird. Die Werte sind jedoch ausreichend, um Gebäude mit den Größenordnungen von 110 qm (DHH) bis 220 qm (EH) Grundfläche errichten zu können.

Bei den Doppelhausgrundstücken wird darüber hinaus festgelegt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen bis zu 75% anstelle von 50% erhöht werden kann. Damit können die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Baukörper und eine Doppelgarage je Haushälfte realisiert werden.

6.3 Bauweise

Die Gebäude sind als Einzelhäuser oder 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 angrenzenden Wohngebiet vertretbar zu halten. Gleichzeitig wird der Gefahr entgegengewirkt, dass auf den teilweise großen Grundstücken Nutzungen mit städtebaulich divergierender Kerngröße entstehen.

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.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist gewährleistet.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird über ein offenes Grabensystem dem Vorfluter zugeleitet. Die übrigen Abwässer werden über ein Mischkanalsystem in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Kellergeschosse sind überwiegend über Pumpen zu entwässern.

9. Kosten

Straßenbau	ca. 810 m ²	a` 250,--DM /m ²	ca. 205 000,--DM
Kanalisation	12 Hausanschlüsse	a` 10 000,--DM/St.	ca. 120 000,--DM
Wasserversorgung	12 Hausanschlüsse	a` 5 000,--DM/St.	ca. 60 000,--DM
Regenwassergraben	ca. 290 m	a` 100,--DM/m	ca. 30 000,--DM
Böschung mit Bepflanzung und Pflege			ca. 50 000,--DM
Geländebearbeitung			ca. 50 000,--DM

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		ca. 20 000,--DM
Insgesamt		ca. 535 000,--DM
Erschließungskosten :		
Nettobauland ca 8 000 m ²	67,--DM/m ²	

10.	Flächenbilanz	m ²	%
	Gesamtfläche	9547,0	100,0
	Allgemeines Wohngebiet	8055,1	84,38
	Verkehrsflächen	1409,4	14,76
	Grünflächen	82,5	0,86

Aufgestellt: Ludwigsburg, 09.12.1998
Kb05/t9812232