Satzung



über

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenzentrum Spielberg"
- b) die örtlichen Bauvorschriften "Seniorenzentrum Spielberg" in Karlsbad-Spielberg

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 28.03.2007

- a) aufgrund der §§ 1, 2 u. 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. 09.2004 (BGBl. I., S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung,
- b) aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBI. S. 617) in der derzeit gültigen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenzentrum Spielberg" sowie die örtlichen Bauvorschriften "Seniorenzentrum Spielberg" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der Plan vom 21.03.2007 maßgebend .

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- 1) der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) Plan mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom 21.03.2007/Maßstab 1:500)
 - b) Textlichen Festsetzungen (Stand vom 21.03.2007)
- 2) die örtlichen Bauvorschriften (Stand vom 21.03.2007).
- 3) die Baupläne der Einzelvorhaben (Stand vom 29.05.2006)

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB / Stand 21.03.2007) einschließlich Umweltbericht (Stand 14.06.2006).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne

- a) von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften
- b) von § 213 BauGB den dort genannten Bestimmungen zuwiderhandelt.

§ 4 Außerkrafttreten

Für das Plangebiet werden die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Holderäcker/Hinter der Kirche" aufgehoben.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 28.03.2007

(Knodel) Bürgermeister





Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

"Seniorenzentrum Spielberg"

Gemeinde Karlsbad Ortsteil Spielberg

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBI. I 2004 S. 2414) (in der derzeit geltenden Fassung)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I 1990 S. 132) (in der derzeit geltenden Fassung)

Landesbauordnung (LBO) Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBI. 1995 S. 617) (in der derzeit geltenden Fassung)

Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (in der derzeit geltenden Fassung)

Sämtliche bisher geltende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festlegungen des geltenden Bebauungsplanes "Hinter der Kirche" werden im Geltungsbereich des Plangebiets "Seniorenzentrum Spielberg" aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Stand 21.03.2007 Seite 1 von 6



B. Planungsrechtliche Festlegungen (§ 9(1) BauGB u. Bau NVO)

B 1.0 Art der baulichen Nutzung nach Planeinschrieb

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

B 1.1 GbF Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

B 2.0 Maßnamen der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- **B 2.1** Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Bebauungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt durch:
 - die Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

- die Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

B 3.0 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

B 3.1 Traufhöhe

Die max. zulässige Traufhöhe wird auf 353,00 m ü. NN festgelegt. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

B 3.2 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 356,50 m ü. NN festgelegt. Die Firsthöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes.

B 4.0 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

B 4.1 Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:

Innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von 60 m zulässig.

B 4.2 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Planzeichen festgesetzt.

B 5.0 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 23 BauNVO)

B 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

Stand 21.03.2007 Seite 2 von 6



B 6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- **B 6.1** Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12,14 Abs. 1 und 15 BauNVO)
- **B 6.2** Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes zulässig.
- **B 6.3** Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

B 7.0 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

B 7.1 Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig.

B 8.0 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B 8.1 Die zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen nötigen Maßnahmen ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

B 9.0 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- **B 9.1** Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- **B 9.2** Die Bepflanzung im Plangebiet ist mit standortheimischen, ungiftigen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

B 10.0 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- **B 10.1** In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- **B 10.2** Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen.
- B 10.3 Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial verwendet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folie, Farben u.a.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (siehe §§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Stand 21.03.2007 Seite 3 von 6



- B 10.4 Der Aushub ist auf sichtbare Belastung (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchslose und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.
- **B 10.5** Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der zuständigen Behörde zu melden.
- **B 10.6** Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen verursacht z.B. durch häufiges Befahren auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- B 11.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- **B 11.1** Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücksflächen zu dulden. Insbesondere auch die Rückenstütze von Begrenzungssteinen.
- **B 11.2** Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA –Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen- zu beachten.
- B12.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- **B 12.1** Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- B 13.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 26(7) BauGB)
- **B 13.1** Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Karlsbad, den 28.03.2007	
	Rudi Knodel, Bürgermeister

Stand 21.03.2007 Seite 4 von 6



C. Örtliche Bauvorschriften

C 1.0 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

C 1.1 Die Außenwandfläche der Gebäude sind mit hellem Putzmaterial zu gestalten. Das Anbringen einer Wärme-Verbund-System Fassade ist zulässig.

C 2.0 Dachgestaltung der Gebäude

C 2.1 Dachform

Alle geneigten Dächer des Seniorenzentrums sind als Satteldächer auszuführen. Für Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind auch andere Dachformen zulässig

C 2.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird auf 30°festgelegt.

C 2.3 Dachdeckung

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist mit Dachsteinen, Dachpfannen, Dachziegeln in roten bis braunen Farbtönen vorzunehmen.

Auch zulässig für die Dacheindeckung geneigter Dächer (Gauben, Erker)sind beschichtete Metallbleche. Die Farbtöne von grau bis hellblau sind zulässig. Dunklere Farbtöne sind unzulässig.

Dächer von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen mit einer Neigung < 8° sind dauerhaft zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in und auf der Dachfläche zulässig.

C 2.4 Sattelitenempfangsanlage

Auf dem Dach des Gebäudes ist eine gemeinsame Sattelitenempfangsanlage (Parabolantenne) zulässig.

C 3.0 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 und 3 LBO)

C 3.1 Geländeveränderungen/Aufschüttungen/Gehwege

Zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen und Wegen sind die Flächen bis auf Straßenniveau auszubilden.

- **C 3.2** Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m und nur als lebende Hecke mit Drahtzaun zulässig.
- **C 3.3** Gehwege sind als wasserdurchlässige Flächen aus Platten oder Pflasterbelag herzustellen.
- C 3.4 Befestigte Flächen dürfen aus Drain-Steinen und/oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Der Fugenanteil von befestigten Flächen ist auf das Notwendigste zu begrenzen.

Stand 21.03.2007 Seite 5 von 6



C 4.0 Die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- C 4.1 Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen sind nicht zulässig.
- C 5.0 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- C 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- **C 5.2** Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen, an Hauswänden und im weiteren öffentlichen Straßenraum ist untersagt.
- C 6.0 Anzahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- C 6.1 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.
- C 7.0 Abflussmindernde Maßnahmen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 45b Abs. 3 WG)

C 7.1 Der Bau von Regenwasserzisternen ist zulässig.

Karlahad dan 20 02 2007	
Karlsbad, den 28.03.2007	
	Rudi Knodel, Bürgermeister

Architekturbüro Keller
- Freier Architekt Dipl.-Ing. Konrad Keller
Im Grün 25
76287 Rheinstetten

Tel.-Nr.: 07242/6058 Fax-Nr.: 07242/1214

Stand 21.03.2007 Seite 6 von 6













