

# S a t z u n g

-----

über den Bebauungsplan "Im obern Berg - Im untern Berg" in  
Karlsbad-Spielberg

-----

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I. S. 341), §§ 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) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.1975 (Ges. Bl. 1976 S. 1) hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 18.05.1977 den Bebauungsplan "Im obern Berg - Im untern Berg" in Karlsbad-Spielberg 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 Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung  
Zeichenerklärung  
Schriftliche Festsetzungen

Zur Erläuterung sind beigegeben:

Übersichtsplan  
Begründung

## § 3 Inkrafttreten

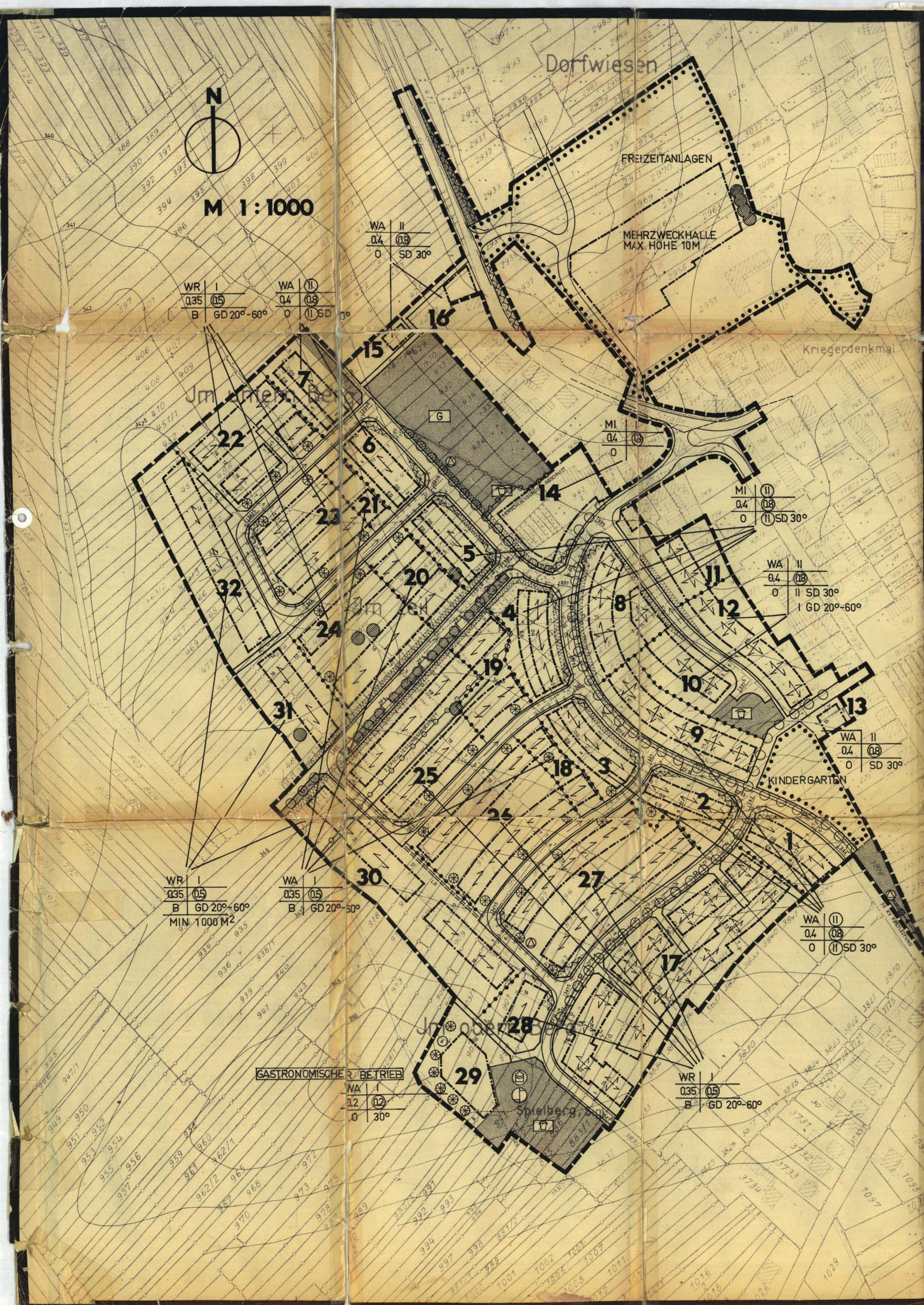
Diese Satzung tritt gemäß § 12 Bundesbaugesetz mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Karlsbad, den 18.05.1977



*Wolfgang Hoffmann*

-----  
Hoffmann, Bürgermeister



Gen. 24.10.77  
 GEMEINDE KARLSBAD, ORTSTEIL SPIELBERG  
 LANDKREIS KARLSRUHE  
 BEBAUUNGSPLAN "IM OBEREN BERG,  
 IM ZEIL,  
 IM UNTEREN BERG"

**Verfahren**  
 Beschluß des Gemeinderats über die Aufstellung des Bebauungsplans am 08.09.72 § 2 (1) BBauG  
 Karlsruhe, den .....

Beschluß des Gemeinderats über die Auslegung des Bebauungsplans am 24.03.77 § 2 (6) Satz 1 BBauG  
 Karlsruhe, den .....

Öffentliche Auslegung vom 04.04. bis zum 04.06.77 nachdem sie vorher örtlich bekanntgemacht wurde. § 2 (6) Satz 1 und 2 BBauG  
 Karlsruhe, den .....

Beschluß des Gemeinderats über den Bebauungsplan als Satz am 18.06.77 § 10 BBauG  
 Karlsruhe, den .....

Genehmigung des Bebauungsplans durch die Verwaltungsbehörde am 24.10.77 § 11 BBauG  
 Karlsruhe, den .....

Inkrafttreten des Bebauungsplans mit der Bekanntmachung über die Genehmigung sowie über Ort und Zeit der Auslegung am 11.11.77  
 Karlsruhe, den .....

Füllschema der Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung
Mindestgröße der Baugrundstücke	
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BBauG, BauWVO	
<b>WR</b>	Reine Wohngebiete § 3 BauWVO, § 1 (1) schriftliche Festsetzungen
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauWVO, § 1 (2) schriftliche Festsetzungen
<b>MI</b>	Mischgebiete § 6 BauWVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1a BBauG, §§ 16 und 17 BauWVO	
<b>Z.B. II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 18 BauWVO, § 2 LBO
<b>Z.B. II</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend § 19 BauWVO, § 2 LBO
<b>Z.B. 0,4</b>	Grundflächenzahl § 19 BauWVO
<b>Z.B. 0,8</b>	Geschoßflächenzahl § 20 BauWVO
Bauweise, Baugrenze sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BBauG §§ 22 und 23 BauWVO	
<b>O</b>	Offene Bauweise § 22 (2) BauWVO
<b>B</b>	Besondere Bauweise, halboffene und offene Bauweise § 22 (4) BauWVO, § 2 (1) der schriftlichen Festsetzungen
	Baugrenze § 23 (3) BauWVO, § 2 (4) der schriftlichen Festsetzungen
	Firstrichtung
	Firstrichtung nur bei offener Bauweise zulässig
Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BBauG	
	Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BBauG	
	Gehweg
	Fahrbahn
	Öffentliche Parkflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Höhenlage der Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11, (1a) BBauG	
	Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrverbot)
	Abfahrtsbahn (Ein- und Ausfahrverbot) nur auf der Abfahrtsbahn
	Höhenlage des Straßenkörpers. Nicht bindend
	Straßenlängsgefälle Nicht bindend
Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BBauG	
	Kinderspielplatz
	Verkehrsrain
	Gartenland
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	
	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke, Sichtflächen § 9 (1) Nr. 10 BBauG, § 5 der schriftlichen Festsetzungen
	Flächen für Aufschüttungen und Abragungen des Bebauungsplans § 9 (1) Nr. 17 BBauG, § 6 der schriftlichen Festsetzungen.
	Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BBauG
	Geneigtes Dach
	Satteldach, symmetrisch
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (4) BauWVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (5) BBauG
<b>16</b>	Gebietseinteilung
	Wasserbehälter
	Pumpwerk
	Umformstation, Grundfläche 5,00 x 6,00 m
	Leitungsrecht zugunsten des Badenwerks
	LR

Erhalten von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b

MIN 1000M<sup>2</sup> Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3

Grenze der Erschließungsabschnitte

Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BBauG Nur großblütige Bäume, § 16 (1) Nr. 6 Gesetz über das Nachbarrecht, sind zulässig.

## Schriftliche Festsetzungen

- zum Bebauungsplan "Im oberen Berg", "Im Zeil", "Im unteren Berg" im Ortsteil Spielberg der Gemeinde Karlsbad, Landkreis Karlsruhe
- in Ergänzung der Planzeichnung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- (1) Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO gemäß § 1 (4), ausgenommen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig.

- (2) Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr. 2 - 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Die Ausnahme § 4 (3) Nr. 1 BauNVO ist dagegen allgemein zulässig.

§ 2 Bauweise, die Überbaubaren und nicht Überbaubaren  
Grundstücksflächen  
§ 9 (1) Nr. 2 BBauG

- (1) Ist gemäß § 22 (4) BauNVO besondere Bauweise festgesetzt, so sind die Gebäude in offener (§ 22 (2) BauNVO) oder halboffener Bauweise zu erstellen.

Bei halboffener Bauweise sind die Gebäude in den Gebieten 17 - 28 an den nord-östlichen Grundstücksgrenzen, in den Gebieten 30 - 32 an den nord-westlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbauten zu errichten. Von den süd-westlichen bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenzen sind die Grenz- und Fensterabstände einzuhalten.

- (2) In den Gebieten 1 - 12 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO in Abweichung von § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (3) In den Gebieten 18 - 21, 23 - 28 sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem 3,00 m breiten Streifen entlang den Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Anlagen des Sichtschutzes und Pergolen.

Ausgenommen sind Garagen, für die eine Regelung in § 4 der schriftlichen Festsetzungen getroffen wird und Müllboxen.

- (4) In den Gebieten 23 - 27, 18 - 21 ist gemäß § 23 (3) BauNVO bei einer Bebauungstiefe von 13,00 m eine Überschreitung der süd-östlichen Baugrenze durch Gebäudeteile bis zu 3,00 m Tiefe zulässig. Diese Überschreitung darf jedoch für jedes Grundstück nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> Grundfläche betragen.
- (5) Bauliche Anlagen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, haben einen Mindestabstand von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, soweit nach anderen Vorschriften nicht größere Abstände gefordert werden.

Davon ausgenommen sind Stützmauern.

§ 3 Höhenlage der baulichen Anlagen  
§ 9 (2) BBauG

- (1) Der Erdgeschoßfußboden darf zumindest an einem Punkt nicht höher als 30 cm entweder über dem heute vorhandenen (natürlichen) Gelände oder über der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche liegen.

Gemessen wird senkrecht zur Straßenachse und senkrecht auf das Gelände.

- (2) Erfordert die Abwasserbeseitigung die Aufschüttung oder Abgrabung der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche eine Abweichung von dieser Regelung, so kann diese als Ausnahme zugelassen werden.

§ 4 Flächen für Stellplätze und Garagen  
§ 9 (1) Nr. 4 BBauG

- (1) Garagen und Stellplätze sind mind. 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken, soweit die erforderlichen Stauräume keine größeren Abstände erfordern.
- (2) In den Gebieten 18 - 21, 23 - 28 sind Garagen und Stellplätze abweichend von § 23 (5) BauNVO nur zulässig in den überbaubaren Grundstücksflächen und in der Vorgartenzone.

§ 5 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 10 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.

§ 6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
§ 9 (1) Nr. 17 BBauG

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

Anstelle der Böschungen können Stützmauern erstellt werden.

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

§ 7 Anpflanzen von Bäumen  
§ 9 (1) Nr. 25a BBauG

In den Gebieten 30 - 32 sind auf der zur freien Feldlage hin gelegenen Grundstücksfläche in jedem Grundstück min. 2 Hochstamm-bäume anzupflanzen. Die Baumart ist an den nachstehenden Pflanzkatalog gebunden.

- Winterlinde, Tilia Cordata, mind. 20 cm Stammumfang
- Hochstamm Süßkirsche
- Nußbaum, Juglans Regia, mind. 20 cm Stammumfang.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 8 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
§ 111 (1) Nr. 1 LBO

- (1) Bei geneigten Dächern dürfen nur Dachdeckungs-materialien mit dunklem Farbton verwendet werden.
- (2) Garagen müssen mit einem Flachdach oder mit dem Dach des Hauptgebäudes überdacht werden.
- (3) Mind. die Hälfte der Gebäudeansicht längs zur Firstrichtung oberhalb 4,50 m über Erdgeschoßfußboden müssen Dachflächen sein.
- (4) In den Gebieten 1 - 12 können eingeschossige Gebäudeteile bei zweigeschossigen Gebäuden mit einem Flachdach überdeckt werden.
- (5) In den Gebieten 18 - 21, 23 - 28 sind Walmdächer unzulässig.

§ 9 Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten  
§ 111 (1) Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eignen Leistungen zulässig. Produktenwerbung ist ausgeschlossen.
- (2) Im reinen Wohngebiet sind Automaten unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Zigarettenautomaten allgemein zulässig. Andere Warenautomaten sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einem Laden stehen und der Laden das Automatengut führt.

§10 Antennen  
§ 111 (1) Nr. 3 LBO

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

§12 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen  
§ 111 (1) Nr. 6 LBO

- (1) Die Krone der Aufschüttungen und die Sohle der Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,00 m über bzw. unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Davon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den in § 6 der schriftlichen Festsetzungen bezeichneten Flächen.
- (2) In den Gebieten 17 - 28 und 30 - 32 sind zur Einfriedigung und Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander, soweit nicht Stützmauern oder Garagen auf der Grenze stehen nur Hecken, die eine Drahteinlage enthalten können, zulässig.
- (3) In den Gebieten 1 - 12 sind als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und als Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander in der Vorgartenzone nur Rabattsteine und Stützmauern zulässig.

Die Vorgartenzone ist als offene Freifläche gärtnerisch zu gestalten.

Für die verbleibende Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander gilt Absatz 2.

§ 13 Höchstgrenze der First- und Traufhöhe  
§ 111 (1) Nr. 8 LBO / § 93)

Bei eingeschossigen Gebäuden wird die Firsthöhe auf max. 7,50 m, die Traufhöhe auf max. 4,50 m über Erdgeschoßfußboden festgesetzt.