

S A T Z U N G

über die Bebauungsplanerweiterung "Im obern Berg - Im untern Berg" in Karlsbad-Spielberg

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) in der derzeit geltenden Fassung, §§ 73 Abs. 1, 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 09.10.1985 die Bebauungsplanerweiterung "Im obern Berg - Im untern Berg" in Karlsbad-Spielberg mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich sowie die mögliche Bebauung ergibt sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung.

Die Einbeziehung der Zeil-Grundstücke Flst.Nr. 539, 540 u. 541 sowie von Teilen der Flurstücke 485 u. 486 führt zu einer Erweiterung von ca. 700 m².

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung
Zeichenerklärung

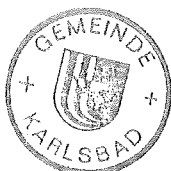
Zur Erläuterung sind beigegeben:

Begründung

§ 3 Inkrafttreten

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

Karlsbad, den 09.10.1985



[Handwritten Signature]
.....
(Seeger)
Bürgermeister



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 § 2 (1) BBauG

Karlsbad, den

Beschluß des Gemeinderats über die Auslegung des Bebauungsplans am § 2 (6) Satz 1 BBauG

Karlsbad, den

Öffentliche Auslegung vom bis zum nachdem sie vorher ortsüblich bekanntgemacht wurde. § 2 (6) Satz 1 und 2 BBauG

Karlsbad, den

Beschluß des Gemeinderats über den Bebauungsplan als Satz am § 10 BBauG

Karlsbad, den

Genehmigung des Bebauungsplans durch die Verwaltungsbehörde. § 11 BBauG

Karlsruhe, den

Inkrafttreten des Bebauungsplans mit der Bekanntmachung über die Genehmigung sowie über Ort und

Karlsbad, 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, BauNVO

WR Reine Wohngebiete
 § 3 BauNVO, § 1 (1) schriftliche Festsetzungen

MI Allgemein Wohngebiete
 § 4 BauNVO, § 1 (2) schriftliche Festsetzungen

MI Mischgebiete
 § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 § 9 (1) 1a BBauG, §§ 16 und 17 BauNVO

Z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 § 18 BauNVO, § 2 LBO

Z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 § 18 BauNVO, § 2 LBO

Z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 § 19 BauNVO

Z.B. 0,8 Geschoßflächenzahl
 § 20 BauNVO

Bauweise, Bauweise sowie die Stellung
 § 9 (1) Nr. 2 BBauG §§ 22 und 23 BauNVO

O Offene Bauweise
 § 22 (2) BauNVO

B Besondere Bauweise, halboffene und offene Bauweise
 § 22 (4) BauNVO, § 2 (1) der schriftlichen Festsetzungen

Baugrenze
 § 23 (3) BauNVO, § 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

Verkehrflächen
 § 9 (1) Nr. 11 BBauG

Gehweg
 Fahrbahn

Öffentliche Parkflächen

Straßenbegrenzungslinie

Höhenlage der Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
 § 9 (1) Nr. 12 BBauG

Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrverbot)

Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) nur auf der bezeichneten Strecke zulässig.

Höhenlage des Straßenkörpers.
 Nicht bindend

Straßenlängsgefälle
 Nicht bindend

Grünflächen
 § 9 (1) Nr. 15 BBauG

Kinderspielplatz

Verkehrsgrün

Gartenland

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grünflächen
 § 9 (1) Nr. 16 BBauG, § 5 der schriftlichen Festsetzungen

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 § 9 (1) Nr. 17 BBauG, § 6 der schriftlichen Festsetzungen.

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

GD Giegenes Dach

SD Satteldach, symmetrisch

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 § 16 (4) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 § 9 (5) BBauG

16 Gebieteinteilung

Wasserbehälter

Pumpwerk

Umformstation, Grundfläche 5,00 x 6,00 m

Leitungsrecht zugunsten des Badenwerks

LR

geänderte bzw. neu hinzugekommene Bereiche

Erhalten von Bäumen
 § 9 (1) Nr. 25b

MIN 1000M² Mindestgröße der Baugrundstücke
 § 9 (1) Nr. 3

Grenze der Erschließungsabschnitte

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



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

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO,
 Karlsruhe, den 29.04.86
 Landratsamt Karlsruhe
 Baurechtsamt
 Both
 Amtsleiter



Verfahren

Beschluß des Gemeinderats über die Aufstellung des Bebauungsplans am § 2 (1) BBauG
 Karlsbad, den

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

Öffentliche Auslegung vom bis zum nachdem sie vorher ortsüblich bekanntgemacht wurde, § 2 (6) Satz 1 und 2 BBauG
 Karlsbad, den

Beschluß des Gemeinderats über den Bebauungsplan als Satz am § 10 BBauG
 Karlsbad, den

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

Inkrafttreten des Bebauungsplans mit der Bekanntmachung über die Genehmigung sowie über Ort und Zeit der Auslegung am
 Karlsbad, 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, BauNVO	
WR	Reine Wohngebiete § 3 BauNVO, § 1 (1) schriftliche Festsetzungen
	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO, § 1 (2) schriftliche Festsetzungen
MI	Mischgebiete § 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1a BBauG, §§ 16 und 17 BauNVO	
Z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 18 BauNVO, § 2 LBO
Z.B. II	Zahl der Vollgeschosse zwingend § 18 BauNVO, § 2 LBO
Z.B. 0,4	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
Bauweise, Baugrenze sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BBauG §§ 22 und 23 BauNVO	
O	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
B	Besondere Bauweise, halboffene und offene Bauweise § 22 (4) BauNVO, § 2 (1) der schriftlichen Festsetzungen
---	Baugrenze § 23 (3) BauNVO, § 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) Nr. 12 BBauG	
	Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrverbot)
7F600	Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) nur auf der bezeichneten Strecke zulässig.
340	Höhenlage des Straßenkörpers. Nicht bindend
4%	Straßenlängsgefälle Nicht bindend
Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BBauG	
□	Kinderspielplatz
V	Verkehrsgrün
G	Gartenland
Sonstige Darstellungen und Festsetzungen	
□	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke, Sichtflächen § 9 (1) Nr. 16 BBauG, § 5 der schriftlichen Festsetzungen
□	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) Nr. 17 BBauG, § 6 der schriftlichen Festsetzungen.
○ ○ ○	Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BBauG
GD	Geneigtes Dach
SD	Satteldach, symmetrisch
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (4) BauNVO
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (5) BBauG
16	Gebietseinteilung
□	Wasserbehälter
□	Pumpwerk
□	Umformstation, Grundfläche 5,00 x 6,00 m
LR	Leitungsrecht zugunsten des Badenwerks
□	geänderte bzw. neu hinzugekommene Bereiche

Karlsbad, 09.10.1985
 (Seeger)
 Bürgermeister



WR I
 0,35 0,5
 E.D. GD 20°-60°

WR I
 0,35 0,5
 B GD 20°-60°
 MIN 1000 M²

WA I
 0,35 0,5
 B GD 20°-60°

● Erhalten von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b
 MIN 1000 M² Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3
 ○ ○ ○ Grenze der Erschließungsabschnitte

⊗ Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25a BBauG Nur großwüchsige 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 m² 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

- 133
- (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.

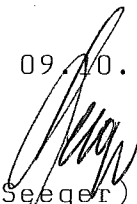
Die Vorgartenzone ist als offene Freifläche gärtnerisch zu gestalten.

Für die verbleibende Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander gilt Absatz 2.

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

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

Karlsbad, den 09.10.1985


(Seeger)
Bürgermeister

