

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

### Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“, in Kraft seit dem .....1982, wird mit In Kraft treten des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Langensteinbach“ innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Langensteinbach“ ersetzt.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i.d.F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Die private Grünfläche – Randeingrünung darf zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) dem Baugrundstück (Fläche für Gemeinbedarf) hinzugerechnet werden.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,0 m. Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Bezugshöhe 295,00 ü. NHN bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für den Schlauchturm.

Die zulässige Gebäudehöhe darf für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaik-Anlagen) und für untergeordnete technische Aufbauten (z. B. Lüftungs- und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten, RWA-Öffnungen, Geländer, etc.) um max. 2,00 m überschritten werden.

**2.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Es gilt die abweichende Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 65 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

**3.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Garagen, Carport und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; nicht jedoch innerhalb der privaten Grünfläche und der Fläche für Geh- und Fahrrechte.

Nebenanlagen sind nicht zulässig innerhalb der privaten Grünfläche und der Fläche für Geh- und Fahrrechte.

**4.0 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind nur die in der Zweckbestimmung genannten Nutzungen – Feuerwehr, gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - einschließlich aller damit in Verbindung stehenden Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

**5.0 Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Bebauungsplan sieht gemäß Planeintrag eine Verkehrsfläche und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zufahrt Feuerwehr fest. Die Einteilung ist unverbindlich.

Die festgesetzte Verkehrsgrünfläche darf überfahren werden, um die Grundstücke Flst.-Nr. 9635 bis 9637 zu erreichen.

**6.0 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche – Randeingrünung dient der Randeingrünung der Fläche für den Gemeinbedarf. Ziffern 9.1 und 9.2 der Festsetzungen (Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen....) sind einzuhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche – M01 dient als Maßnahmenfläche dem Ausgleich von Eingriffen.

#### **7.0 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Bebauungsplan ist eine Fläche festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der im Norden angrenzenden Grundstückseigentümern zu belasten ist.

#### **8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

8.1 Dachflächen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die aus statischer Sicht für eine Dachbegrünung geeignet sind, sind extensiv zu begrünen. Die wirksame Substratschicht muss mindestens 10 cm dick und flächig auf dem Dach aufgebracht werden.

8.2 Übungsflächen sind in versickerungsfähigem Schotterrasen auszubilden.

8.3 Parkierungsflächen: Alle gering belasteten Verkehrsflächen, insbesondere Parkierungsflächen für Pkw (Alarmparkplätze und allgemeine Parkplätze) sind versickerungsfähig herzustellen. Alle übrigen Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Stellplätze, Lkw-Fahrflächen und LKW-Stellplätze) sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß abzuleiten.

5.4 Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinne) aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

8.5 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche und insektendichte LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Abstrahlung muss nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.

8.6 Die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüsch und Bäumen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

8.7 Im Bereich der Maßnahmenfläche M01 sind folgende Pflanzmaßnahmen zur Aufwertung vorzunehmen. Die Maßnahmen werden bis zur Entwurfsfassung ergänzt.

#### **9.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Innerhalb der privaten Grünfläche sind freiwachsende Hecken anzulegen. Die Heckenpflanzung ist mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind in die Pflanzung einzubeziehen.

Zusätzlich sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mindestens 10 Laubbäume (z. B. im Bereich der Alarmstellplätze) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen gelten die in der Pflanzliste genannten Vorgaben (siehe Hinweise Ziffer 8.0)

9.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäumen und die innerhalb der Verkehrsgrünfläche vorhandenen Sträucher sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Karlsbad, den

Björn Kornmüller  
Bürgermeister

## **HINWEISE**

### **1.0 Bau- und Kunstdenkmalfpflege, Archäologische Denkmalfpflege - allgemein -**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

- Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert werden und das Material, wenn möglich auf dem Gelände zu Nivellierungszwecken verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen.
- Bei Baumaßnahmen sollte nur so viel Mutterboden abgeschoben werden, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Der Mutterboden ist seitlich ordnungsgemäß bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockener Witterung und trockenem Boden erfolgen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen ist.
- Gegebenenfalls sind unbrauchbare/belastete Böden von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Freiflächen: Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Eventuell notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm<sup>2</sup>) erfolgen.

### **4.0 Schutz unterirdischer Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

### **5.0 Abwassersatzung**

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Karlsbad über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

**6.0 Erneuerbare Energien, Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW)**

Auf das geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes und auf die geltenden Bestimmungen des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird verwiesen. Gemäß § 23 KlimaG BW besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

**7.0 Großflächiger Verbau von Glas**

Es wird empfohlen große Glasflächen mit Vogelschutz-Glas zu realisieren, um das Risiko für Vogelschlag zu minimieren. Das ist im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen.  
<https://www.bund-nrw.de/themen/vogelschlag-an-glas/loesungen/hochwirksame-muster/>

**8.0 Pflanzliste und Pflanzvorgaben**

Wird bis zur Entwurfsfassung ergänzt