

## S A T Z U N G

### über den Bebauungsplan "E N L E N S B E R G" in Karlsbad-Ittersbach.

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I., S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 29. März 1995 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Enlensberg" in Karlsbad-Ittersbach als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus den beiliegenden zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungplan

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus der Satzung, der Begründung zum Bebauungsplan sowie aus den beigefügten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

#### § 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.

Karlsbad, 29. März 1995

(Seeger)  
Bürgermeister





Bebauungsplan "Enlensberg"  
Gemeinde Karlsbad  
Ortsteil Ittersbach  
Landkreis Karlsruhe

---

**Textliche Festsetzungen**

**In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:**

---

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB u. BauNVO)**

---

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO zugelassen. Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 4-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**1.2 Grundstück für den Gemeinbedarf**

Grundstück für einen Kindergarten der Gemeinde Karlsbad

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

**2.1 Grundfläche** entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

**2.2 Geschoßfläche** entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

**2.3 Zahl der Vollgeschosse** entsprechend Planeintrag  
(Nutzungsschablone)

**3. Bauweise**

**o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

**E = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Im Gebiet WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.

**4. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

In den Gebieten WA 2 bis WA 5 werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen festgelegt (siehe Festsetzungen im Bebauungsplan). Bezugshöhe ist die Straßenmitte, Bezugspunkt ist die Gebäudemitte. Bei Hausgruppen gilt die Festsetzung für jedes Einzelgebäude. Punkt 14.3 dieser schriftlichen Festsetzungen ist zu beachten.

**5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete Bauteile bis 10 qm Grundfläche und einer max. Tiefe von 2 m je Gebäudeseite zulässig.

**6. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind im Gebiet "WA 1" auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb eines Streifens von 25 m von der Straßenbegrenzungslinie und in den Gebieten "WA 2, WA 3, WA 4, und WA 5" innerhalb eines Streifens von 15 m zulässig. Ansonsten sind sie unzulässig.
- 6.2 Nicht überdachte Stellplätze sind unmittelbar angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen und an den besonders ausgewiesenen Flächen anzutragen. Ansonsten sind sie unzulässig.
- 6.3 Stellplätze sind wasserundurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine). Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf das funktionale Mindestmaß zu beschränken.

- 
- 6.4 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte, oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
  - 6.5 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

## 7. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

---

7.1 Grünfläche der Gemeinde Karlsbad für Kinderspielplatz

7.2 Grünfläche als öffentliche Grünfläche

## 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

---

Als Fahrstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche und Fußwege, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

## 9. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

---

### 9.1 Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

---

Pflanzbindung für die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume. Die Pflanzbindung dient dem Erhalt der angepflanzten Bäume. Abgestorbene Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind zu erhalten.

**9.2 Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

- 9.2.1 Pflanzgebot für Einzelbäume  
Es sind standortgerechte Obstgehölze oder Laubgehölze ähnlicher Kronenausbildung als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.
- 9.2.2 Pflanzgebot für Baumgruppen  
Es sind auf 15 lfm Grundstückslänge in Nord/Süd-Richtung mindestens 2, pro Grundstück jedoch mindestens 2 großkronige, standortgerechte Bäume als Hochstämme entspr. 9.2.1 zu pflanzen und zu unterhalten.
- 9.2.3 Pflanzgebot für Flächen  
Die im Bebauungsplan bezeichneten Flächen sind zu bepflanzen und von Garagen und Nebenanlagen entspr. § 14 BauNVO freizuhalten.
- 9.2.4 Die unter den Punkten 9.2.1 bis 9.2.3 vorgeschriebenen Anpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Schlußabnahme bzw. Nutzungsbeginn des Bauvorhabens vorzunehmen.

**10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen**

-----(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 10.1 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. (siehe Planeintrag)
- 10.2 Zur Verkürzung der Straßenböschungen ist die Errichtung von Stützmauern (nur in Sichtmauerwerk o. Sichtbeton), die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 10.3 Stützfundamente die zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,30 m zu dulden.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 LBO)****11. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)****11.1 Dachform und Dachneigung**

- 11.1.1 Flachdächer sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen.  
Flachdächer von Garagen sind jedoch dauerhaft zu begrünen.  
Anteilige Terrassenflächen sind zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 11.1.2 In den Gebieten WA3/WA4/WA5 sind geneigte Dächer von 30°-40° vorgeschrieben. In den Gebieten WA1/WA2 ist eine Dachneigung zwischen 25°- 48° zulässig. Abweichend davon ist für Doppel- und Reihenhäuser eine Dachneigung von 38° bindend vorgeschrieben.

**11.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Es darf jeweils 50% der Gebäudeseite nicht überschritten werden. Kombinationen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

**11.3 Firstrichtung**

Die Hauptfirstrichtung ist jeweils parallel oder senkrecht zur Verkehrsfläche auszubilden, sofern kein Planeintrag vorhanden ist.

**11.4 Traufhöhe**

Als Traufhöhe wird festgelegt: Maximal 5,80 m über EFH (siehe Punkt 4, Höhenlage der Gebäude). Als Definition der Traufhöhe wird der Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut festgelegt.

**12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)****12.1 Fassadengestaltung**

Die Außenflächen dürfen nicht mit grellen und dunklen (schwarz/anthrazit) Farben, sowie mit stark reflektierenden Materialien ausgeführt werden.

**13. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Pro Gebäude ist nicht mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

**14. Gestaltung der Außenanlagen**

**14.1 Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen sind nur Zäune aus Holz, Hecken oder Drahtgeflecht in Verbindung mit Hecken mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf die fertig angelegten Geländehöhen zulässig.

**14.2 Stützmauern**

Stützmauern, mit Ausnahme der in Punkt 10 geregelten Stützmauern, sind nur in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz zulässig. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,20 m müssen durch Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

**14.3 Anschüttung des Untergeschosses**

Das Untergeschoß ist unter Beachtung von Punkt 4 (Höhenlage der Gebäude), falls erforderlich, so dem Gelände anzupassen (Aufschüttung), daß es nach landesrechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschoß angerechnet wird.

**14.4 Anschüttungen und Abgrabungen**

Unter Berücksichtigung von Punkt 14.3 sind Abgrabungen von max. 1,0 m und zusätzlich zu den Forderungen von Punkt 14.3 Aufschüttungen von max. 1,0 m zulässig.

Anschüttungen und Abgrabungen müssen gegenüber das Nachbargrundstück und den öffentlichen Verkehrsraum abgesichert sein.

**14.5 Heckenpflanzungen**

Als Heckenpflanzungen angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind heimische Gehölze jeder Art zugelassen.

Karlsbad, den 29. März 1995

(Seeger)  
Bürgermeister



# Begründung zum Bebauungsplan „Enlensberg“ in Karlsbad-Ittersbach

Das Baugebiet „Enlensberg“ ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe für die Gemeinde Karlsbad als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund des Bedarfs aus Eigenentwicklung und auch aufgrund des Bedarfs von Wohnraum für das nahegelegene Industriegebiet Ittersbach und der günstigen Lage zur Haltestelle der AVG soll das Wohngebiet „Enlensberg“ nunmehr realisiert werden.

Die vorgesehene Bebauung soll einer zunehmenden Verstädterung entgegenwirken und entspricht dem dörflichen Charakter des Ortsteils Ittersbach. Insbesondere sind in dieser gehobenen Wohnlage keine Renditeobjekte erwünscht, die unter maximaler Ausnutzung der Grundstücke keine Rücksicht auf die sonst übliche Bebauung in Ittersbach nehmen.

Zum Ortsrand wurden Pflanzgebotsstreifen als Abschluß gegen die vorhandene Bebauung vorgesehen. Hier soll durch die Bepflanzung mit hochstämmigen bodenständigen Obstgehölzen ein Übergang zu der angrenzenden Feldlage mit Streuobstbestand erreicht werden. Durch eine intensive Begrünung des Baugebietes unter Berücksichtigung des Baumbestandes ist bei der Planung auf die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes eingegangen worden.

Die verkehrliche Erschließung wurde unter der Berücksichtigung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen geplant und so gestaltet, daß Durchgangsverkehr durch das neue Baugebiet auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert wird.

Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist zu erwarten, daß ein weiterer Kindergarten in Ittersbach gebraucht wird. Für diesen Kindergarten wurde ein Kinderspielplatz im Baugebiet eingeplant, der an der Grenze zu dem bestehenden Baugebiet „Untere Grabenäcker“ für beide Baugebiete errichtet wird.

Zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, Bodenschutz und insbesondere auch zur Vermeidung von Bodenaushub werden in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in den § 4, 6 und 14.3 Aussagen getroffen. Sinn dieser Paragraphen ist es, möglichst Bodenaushub auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die festgesetzte Erdgeschößfußbodenhöhe wurde unter diesem Gesichtspunkt so angeordnet, daß Geländeauffüllungen auf dem Baugrundstück ungefähr im Maße des Aushubs für den Keller notwendig werden.

In § 6 der schriftlichen Festsetzungen sind Regelungen getroffen, die die Bodenversiegelung durch das Neubaugebiet auf das notwendige Mindestmaß beschränken sollen. Insbesondere sollen Zufahrten und Stellplätze so angelegt werden, daß die Zufahrten nur auf das äußerste Mindestmaß beschränkt bleiben und außerdem eine Wasserdurchlässigkeit der befestigten Flächen gewährleistet ist.