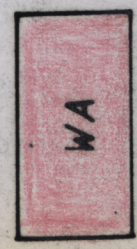


über den Bebauungsplan
"E N L E N S B E R G"
in Karlsbad-Ittersbach.

Zeichenerklärung

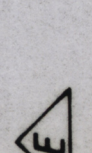


0,4



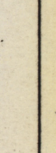
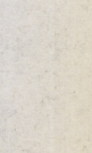
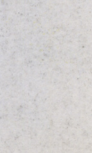
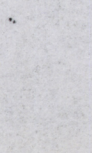
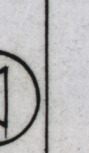
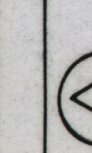
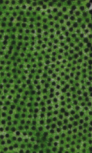
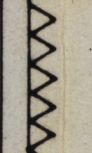
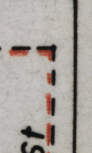
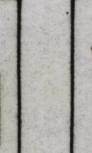
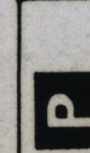
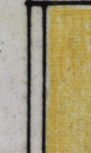
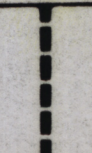
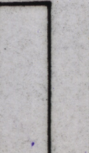
0

b



I

25°-48°/
30°-40°



Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Bauweise
offene Bauweise

Bauweise
besondere Bauweise

Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

Anzahl der Vollgeschosse zulässig

Dachneigung

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Öffentliche Verkehrsfläche
Fahrbahn

Gehweg

Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung

Öffentliche Parkierungsfläche

Fläche für private Stellplätze

Sicherfläche von Bebauung freizuhalten,
Bepflanzung kleiner/gleich 0,80m

Grünfläche
als Bestandteil der Verkehrsanlage

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche
Standort für Kinderspielfeld

Pflanzgebot für Einzelbäume

Pflanzgebot für Baumgruppen

Pflanzbindung für Einzelbäume

Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern

Umspannung

Fläche für Aufschüttung

Böschung als Folge von Erschließungs-
maßnahmen, unaufstreblich, nachrichtlich

Stützmauer als Folge von Erschließungs-
maßnahmen, unaufstreblich, nachrichtlich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kindergarten

Hauptfirstrichtung

vord. Parzellengrenze und
vord. Flurstücknummer, Angaben
nachrichtlich

vord. Bebauung, nachrichtlich

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Höhenangabe EFH größer/gleich in cm

EFH 100

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet

Zahl der
Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Bauweise

Dachneigung

Karlsruhe, 29. März 1995

(Stegler)
Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk

Ausfertigung:

Der vorliegende Bebauungsplan ist der
öffentlichen Planung der Bebauungs-
planung der Gemeinde Karlsruhe am
29. März 1995 genehmigt worden.
Die Satzung, die das Verfahren zur
Rechtsmäßigkeit des Verfahrens wurde
vom Landratsamt am 04.09.1995
bestätigt.

Karlsruhe, den 06.12.1995

(Stegler)
Bürgermeister

Bebauungsplan Enlensberg

Gemeinde Karlsruhe

Ortsteil Ittersbach

Landkreis Karlsruhe

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)

 = 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 anzuordnen. Ansonsten sind sie unzulässig.
- 6.3 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflaster-rasen, 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 Pflanzgebotstreifen 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 Grabenacker“ 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe 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.