



## **2. Bebauungsplanänderung**

# **Bebauungsplan**

**„Sauweid, Ent- und Badwiesen“**

## **Karlsbad- Langensteinbach**

**Satzungsbeschluss: 31.01.1996**

**Genehmigung: 03.12.1996**

**Rechtskraft: 20.03.1997**

# SATZUNG

## über die Bebauungsplanänderung "Sauweid, Ent- u. Badwiesen" in Karlsbad-Langensteinbach

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I., S. 2253), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad am 31. Januar 1996 in öffentlicher Sitzung die Bebauungsplanänderung "Sauweid, Ent- u. Badwiesen" in Karlsbad-Langensteinbach als Satzung beschlossen.

### § 1 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind die beigefügten schriftlichen und zeichnerischen (Maßstab 1:500) Festsetzungen vom 31. Januar 1996.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan dargestellt.

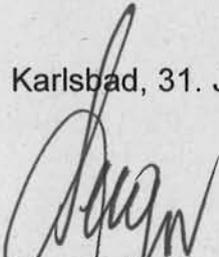
### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

### § 4 Inkrafttreten

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

Karlsbad, 31. Januar 1996

  
(Seeger)

Bürgermeister



# Bebauungsplanänderung „Sauweid, Ent- und Badwiesen

Gemeinde Karlsbad  
Ortsteil Langensteinbach  
Landkreis Karlsruhe

Seite 1

---

## 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)

Es wird allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. 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).

#### 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)

##### 2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Je Gebäude wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.

# Bebauungsplanänderung „Sauweid, Ent- und Badwiesen

Gemeinde Karlsbad  
Ortsteil Langensteinbach  
Landkreis Karlsruhe

Seite 2

---

## 3. Bauweise

offene Bauweise  
Einzel- und Doppelhausbebauung ist zugelassen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (Baugrenzen) im Bebauungsplan.

## 5. Flächen für Stellplätze und Garagen, Bodenversiegelung und Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine).

5.3 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.

5.4 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.

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

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

# Bebauungsplanänderung „Sauweid, Ent- und Badwiesen

Gemeinde Karlsbad  
Ortsteil Langensteinbach  
Landkreis Karlsruhe

Seite 3

---

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74LBO)

### 7. Dachgestaltung (§ 74 bs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 7.1 Dachform und Dachneigung

7.1.1 Flachdächer sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen.  
Diese sind jedoch dauerhaft zu begrünen.

7.1.2 Für die Dachneigung ist die Eintragung in der Nutzungsschablone bindend.

#### 7.2 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.

### 8. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

### 9. Gestaltung der Außenanlagen

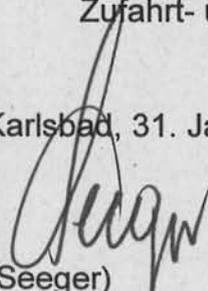
#### 9.1 Einfriedigungen

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.

#### 9.2 Pflanzgebote

Je angefangene 150 qm Grundfläche ist mind. ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Zur Grundfläche zählen neben der Gebäudegrundfläche die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrt- und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Karlsbad, 31. Januar 1996

  
(Seeger)  
Bürgermeister



## **Begründung**

### **zur Bebauungsplanänderung „Sauweid, Ent- und Badwiesen“ im Bereich der Pestalozzistraße in Karlsbad Langensteinbach**

Die Bebauungsplanänderung im Bereich Pestalozzistraße ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um eine erwünschte städtebauliche Verdichtung im Innenbereich der Gemeinde Karlsbad zu erzielen und um zusätzlich benötigten Wohnraumbedarf ohne große zusätzlichen Erschließungsaufwand befriedigen zu können.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde erforderlich, da bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB hier im Bezug auf die Bautiefe Entwicklungen eingeleitet worden wären, die langfristig zu einer ungeordneten Entwicklung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zwischen Hans-Thoma-Straße und der Hauptstraße in Karlsbad-Langensteinbach geführt hätten. Die Grundstücke werden heute als Hausgärten genutzt mit einer nur untergeordneten ökologischen Funktion. Der wesentliche Eingriff in den Naturhaushalt geschieht durch die Zunahme der versiegelten Erdoberflächen.

In den textlichen Festsetzungen und auch durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird versucht dieses Maß auf das kleinstmögliche Maß zu beschränken. Im übrigen ist schon durch die Wahl der Lage des Baugebietes erreicht, daß die Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert wird, weil zusätzliche Verkehrserschließungsmaßnahmen nicht erforderlich werden. Gleichzeitig soll durch Verbreiterung der vorhandenen Erschließungsstraße, um einen Gehweg, ein sicherer Zugang zu dem an der Pestalozzistraße gelegenen Kindergarten geschaffen werden. Im Änderungsbereich werden Bauflächen für zwei Doppelhäuser und ein freistehendes Einzelhaus geschaffen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, geringer Querschnitte Erschließungsstraße die gleichzeitig den Kindergarten erschließt, ist es in dieser Lage unbedingt erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten aus städtebaulichen Gründen zu beschränken. Hohes Verkehrsaufkommen bedingt durch eine intensivere Nutzung der Baugrundstücke, würde zur Gefährdung von Fußgängern auf dem Weg zum Kindergarten führen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "SAUWEID  
ENT-UND BADWIESEN" KARLSBAD LANGENSTEINBACH

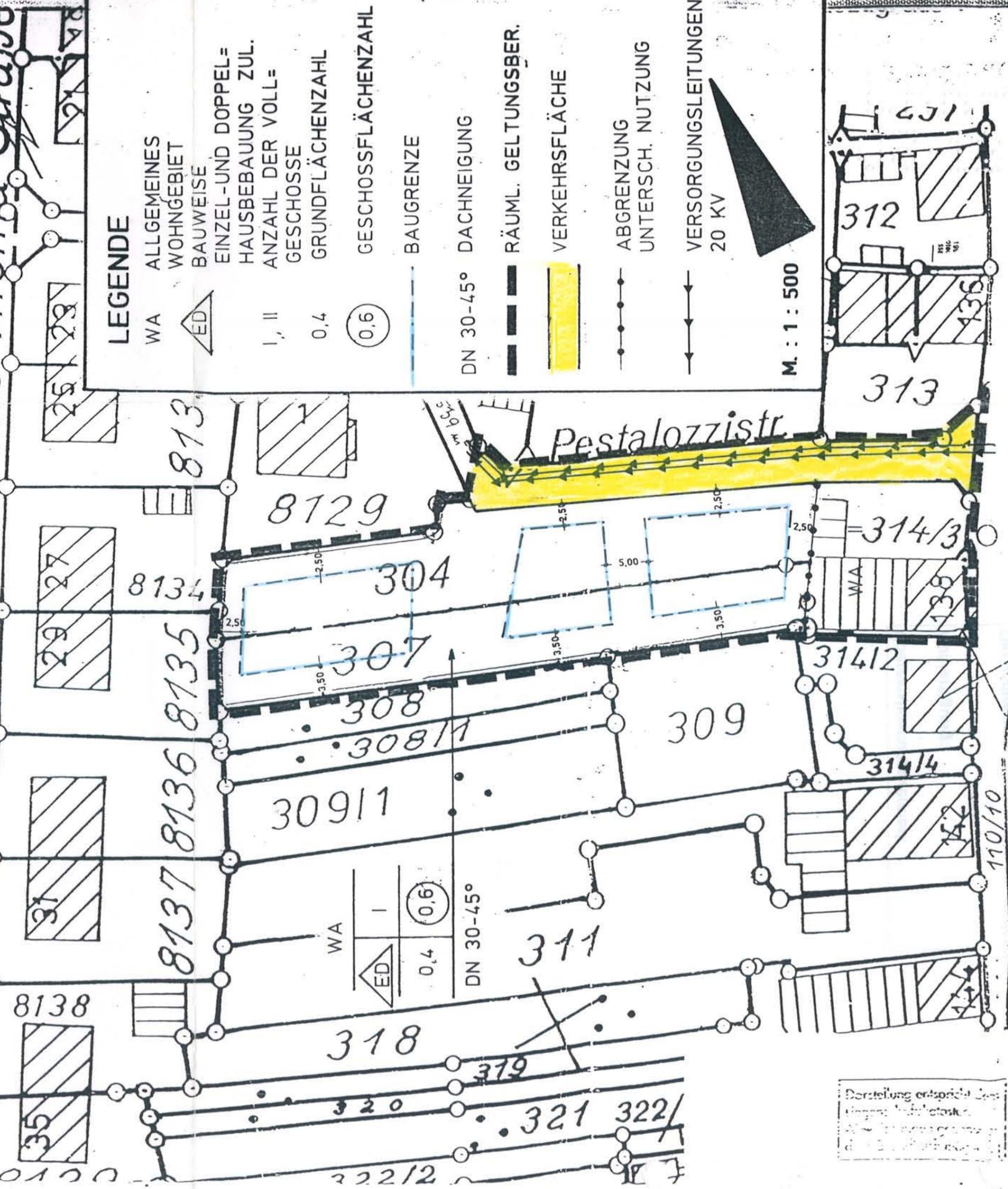
Hans-Thoma-Straße

LEGENDE

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET BAUWEISE
- ED EINZEL-UND DOPPEL-HAUSBEBAUUNG ZUL.
- I, II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUGRENZE
- DN 30-45° DACHNEIGUNG
- RÄUML. GELTUNGSBER.
- VERKEHRSFLÄCHE
- ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNG
- VERSORNGSLEITUNGEN 20 KV

M. : 1 : 500

8142



Hauptstr. 110

Gemarkung Langensteinbach  
M = 1:500



Karlsbad, 31. Januar 1996

(Seeger)  
Bürgermeister

Darstellung entspricht dem  
eingetragenen Stand  
des 1:500 Maßstabes

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte  
gefertigt am 26. April 1993  
Staatliches Vermessungsamt Karlsruhe