

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE

Die Festsetzungen **und die örtlichen Bauvorschriften** der Bebauungspläne sSchneidergärten II%in Kraft seit dem 30.08.1985 und sSchneidergärten II, 2. Änderung%in Kraft seit dem 01.09.1989 und sSchneidergärten II, 5. Änderung%in Kraft seit dem 24.04.1995 werden durch die Festsetzungen **und die örtlichen Bauvorschriften** des Bebauungsplans sSchneidergärten II, Änderung 2014%innerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereichs aufgehoben und durch die Festsetzungen **und die örtlichen Bauvorschriften** des Bebauungsplans sSchneidergärten II, Änderung 2014%ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt berichtigt durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I. S. 1509).

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

Die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften ist unzulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässigen Werte sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässigen Werte sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Werte sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Bezugshöhe (BH) ist der im Baufenster angegebene untere Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe in Meter über Normalnull (ü.NN).

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut. Sie gilt als Maß ab der angegebenen Bezugshöhe (BH) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

3.1 In der abweichenden Bauweise gilt offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, mit einer zulässigen Grenzbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von maximal 11,50 m und mit einer Höhe von maximal 4,0 m gemessen ab der Höhe der Straßenhinterkante in Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut (einschließlich Geländer).

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten und Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

3.3 Terrassen ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 3,5 m überschreiten.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen: Die Hauptfirstrichtung ist parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie auszurichten.

4.0 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der für sie in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baubereiche zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, **jedoch nur bis zu einer Tiefe von 8,0 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie.**

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen, sind, auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist durch Planeintrag festgesetzt.

Für Einzelhäuser (EZ) sind je nach Planeintrag maximal zwei bzw. drei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Für Doppelhaushälften (DHH) ist maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

6.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB)

- 6.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 6.2 Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Garagenzufahrten) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbelägen mit großem Fugenabstand) auszuführen.
- 6.3 Gebäudeabriss und Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zulässig.
Sollten Gebäudeabriss und Gehölzbeseitigung innerhalb der Vegetationsperiode durchgeführt werden oder bestehen Anhaltspunkte für das Vorhandensein ganzjähriger Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten (Höhlenbrüter, Fledermäuse), ist vor Gebäudeabriss oder Gehölzbeseitigung gutachterlich zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bestehen.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Grundstück ist mindestens 1 Baum entsprechend der beiliegenden Pflanzliste (Anlage) zu pflanzen.

Karlsbad, den

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 LBO

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude sind per Planeintrag festgesetzt. Für eingeschossige Anbauten sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten sind zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudesseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Der Abstand der Dachaufbauten von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet. Auf geneigten Dächern sind die Anlagen in der Neigung der Dachfläche zu errichten. An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun- und Grautönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig.

2.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.2 Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² sind ausgeschlossen.
- 3.3 Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

4.0 Abfallbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälterstandplätze sind durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

5.0 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen und/oder durch Stützmauern auf dem eigenen Grundstück auszugleichen und aufeinander abzustimmen. Die Krone der Aufschüttungen und Sohle der Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1,5 m über bzw. unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 40 m² dar, für die nur 1 Stellplatz errichtet werden muss.

Karlsbad, den

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

3.0 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu prüfen und freizugeben.

4.0 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Es sind keine Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bekannt. Falls im Zuge der weiteren Planung bzw. bei Bauarbeiten Hinweise auf konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

5.0 Erneuerbare Energien /Geothermie

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

6.0 Empfehlung von Regenwasserzisternen

Die Nutzung von Regenwasserzisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung wird empfohlen. Es erfolgt eine Berücksichtigung beim Abwassersplitting (Gebührenberechnung) in Abhängigkeit des Volumens der Zisterne. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vor Ort anstehenden Böden nur schwer möglich und daher nicht zu empfehlen.

Für den Einsatz von Zisternen ist das Dachablaufwasser entsprechend den Regeln der Technik mit einem Rücklaufventil zu sichern, damit es nicht in die Trinkwasserleitung im Hause oder des Ortsnetzes gelangen kann.

Die Empfehlungen des Bundesgesundheitsamtes zur Nutzung von Dachablaufwasser sind zu berücksichtigen.

ARTENLISTE - PFLANZEMPFEHLUNG

Standortgerechte Bäume zweiter Wuchsklasse

Feldahorn	(Acer campestre)
Kugelahorn	(Acer platanoides sGlobosum%)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kugelesche	(Fraxinus exelsior sNana%)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Gefüllte Vogelkirsche	(Prunus avium sPlena%)
Kugelkirsche	(Prunus fruticosa sGlobosa%)
Stein-Weichsel	(Prunus Mahaleb)
Trauben-Kirsche	(Prunus Padus)
Sal-Weide	(Salix Caprea)
Eberesche, Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Mährische Eberesche, essbar	(Sorbus aucuparia sEdulus%)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Stadt-Linde	(Tilia cordata sGreenspire%)

Standortgerechte Obstbäume (Hochstamm)

Äpfel:	Bohnapfel Brettacher Jacob Fischer Engelsberger Renette Haux Apfel
Birnen:	Schweizer Wasserbirne Oberösterreichischer Weinbirne
Kirschen:	Adler Kirsche Hedelfinger Riesenkirsche Büttners Rote Knorbelkirsche Kassins Frühe Herzkirsche
Zwetschgen:	Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge
Nüsse:	Walnüsse

Das Umweltamt der Gemeinde Karlsbad berät bei Kauf, Standortwahl nach Vorgabe des Bebauungsplanes, Pflanzung und Pflege der alten Obstsorten.