

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 8. 08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig.

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

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Traufhöhe und Firsthöhe der baulichen Anlage (TH, FH).

2.2 Unterer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberster Bezugspunkt der zulässigen Firsthöhe (FH) ist der obere Abschluss des Gebäudes.

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

- 3.1 Gemäß Planeintrag gilt die offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 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. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- 3.3 Terrassen ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 3,5 m überschreiten.

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

- 4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baubereichs und in den für sie in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen 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 straßenseitigen Baugrenze.
- 4.2 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)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit 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 Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zulässig. Sollten Gehölzbeseitigung innerhalb der Vegetationsperiode durchgeführt werden ist vor Gehölzbeseitigung gutachterlich zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bestehen.
- 6.4 Für die Außenbeleuchtungen sind insekten- freundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin und geschlossenen Gehäusen zu verwenden. Die Abstrahlrichtung muss nach unten und darf nicht in den Außenbereich gerichtet sein.

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

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

7.2 Im Bereich des Anpflanzgebots entlang der Grundstücksgrenze zum Außenbereich standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

Karlsbad, den

Der Bürgermeister

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 Anbauten sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite 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.

1.3 Zur Dacheindeckung sind Dachziegel 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 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Doppelhäuser sind einheitlich in Dachneigung, Traufhöhe und der Zahl der Vollgeschosse auszuführen.

4.0 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

Der Bürgermeister

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind abzustimmen. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbar wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

3.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und der geltenden Energie-Einspar-Verordnung zu beachten.

4.0 Abwassersatzung

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

ARTENLISTE - PFLANZEMPFEHLUNG

Standortgerechte Bäume zweiter Wuchsklasse

Feldahorn	(Acer campestre)
Kugelahorn	(Acer platanoides „Globosum“)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kugelesche	(Fraxinus exelsior „Nana“)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Gefüllte Vogelkirsche	(Prunus avium „Plena“)
Kugelkirsche	(Prunus fruticosa „Globosa“)
Stein-Weichsel	(Prunus Mahaleb)
Trauben-Kirsche	(Prunus Padus)
Sal-Weide	(Salix Caprea)
Eberesche, Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Mährische Eberesche, essbar	(Sorbus aucuparia „Edulus“)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Stadt-Linde	(Tilia cordata „Greenspire“)

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.