

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im oberen Berg – Im unteren Berg“, in Kraft seit dem 11.11.1977 werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Hornisgrindestraße“, 8. Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Berg – Im unteren Berg“ innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hornisgrindestraße“, 8. Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Berg – Im unteren Berg“ 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 28.10.2015 (GBl. S. 870) m.W.v. 01.12.2015.

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

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 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 (Gartenbaubetriebe 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 wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die zulässigen Höhen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Traufhöhe: Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der im Baufenster angegebenen Bezugshöhe (BH) über NN (ü.NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe: Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der im Baufenster angegebenen Bezugshöhe (BH) über NN (ü.NN) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

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

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

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig für untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) wenn sie nicht mehr als 1,5 m hervortreten und Vorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m hervortreten. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Terrassen ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

4.0 Garagen, Carports Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports, Stellplätze: Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straße und Baugrenze und deren gedachter Fortführung zulässig.

4.2 Nebenanlagen: Mit Nebenanlagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche 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 den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

6.1 Als Leuchtmittel für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte LED-Leuchten mit warm-weißem Licht zu verwenden.

6.2 Die Fällung der Gehölze bzw. Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden, oder es wird vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.

6.3 Aufhängen von 8 Vogelnistkästen (4 für Höhlenbrüter und 4 für Halbhöhlenbrüter) im Plangebiet oder dessen Umfeld, zur Kompensation entfallender Brutmöglichkeiten. Diese funktionserhaltende CEF-Maßnahme muss vorgezogen oder spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffs (unmittelbar nach der Rodung) durchgeführt werden.

6.4 Aufhängen von 4 Fledermauskästen in Gehölzen in räumlicher Nähe. Zu beachten ist: Öffnungen dürfen nicht zur Wetterseite zeigen, freie Anflugmöglichkeit, möglichst hoch aufhängen (mind. 4 - 5 m), kein direktes Beleuchten/Anstrahlen. Die Kästen sind möglichst in einer Gruppe in einem engen räumlichen Bezug aufzuhängen.

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

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

8.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Karlsbad, den

Jens Timm
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

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

- 1.1 Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude und die jeweils zulässigen Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt. Für eingeschossige Anbauten sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- 1.2 Als Dachform für Garagen und Carports sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Die extensive Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.
- 1.3 Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, sowie Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einer Gebäudeseite ist nicht mehr als eine Art Gauben/Vorbauten/Dacheinschnitte zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten und Vorbautenbreiten, die über die Traufe hinausgehen, sowie Dacheinschnittbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.

Der Abstand der Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube bzw. des Vorbaus in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.

Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, dürfen maximal 1,5 m über die Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Für o.g. Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,5 m überschritten werden.

- 1.4 Dachaufbauten auf Hauptgebäuden, die der Energiegewinnung dienen sind in die Dachneigung zu integrieren und direkt auf der Dachhaut anzubringen.
- 1.5 Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Grau-, Blau- und Schwarztönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig.
- 1.6 Dachdeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

2.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend: Satteldach mit 35° Dachneigung, Traufhöhe 4,50 m. Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung aufnimmt. Es

kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden. Die Farbe der Dachdeckung ist einheitlich zu wählen.

Bei Grenzbebauung dürfen die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und / oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).

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

4.1 Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

4.2 Die Vorgärten (Vorgärten sind die Flächen des Baugrundstücks zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze) und sonstigen 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.

5.0 Einfriedungen / Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Als Einfriedung sind nur Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,50 m über Straßenhöhe bzw. Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten. Massive Einfriedungen (gemauert, betoniert oder aus Fertigteilen) sind unzulässig. Bei der Anlage von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

5.2 Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) sind auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss bis zu 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.

6.0 Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter, die nicht in Gebäuden untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen oder mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen.

7.0 Abgrabungen und Auffüllungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Zufahrtsflächen und die Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen der Grundstücke an der Hornisgrindestraße sind auf das Niveau der Hornisgrindestraße, gemessen an der Grundstücksgrenze (- 0,5 m) anzufüllen.

Die Zufahrtsflächen und die Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen der rückwärtigen Grundstücke sind auf das Niveau der Wendeanlage der Stichstraße, gemessen an der Grundstücksgrenze (- 0,5 m) anzufüllen.

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

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohnung mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Ergeben sich bei der Berechnung Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Karlsbad, den

Jen Timm
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. 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 Schutz von Mutter- und Oberboden / Auffüllungen

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern. Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt. Der Unterbodenaushub ist, soweit dies aufgrund der Beschaffenheit möglich ist, im Gebiet wieder einzubauen bzw. fachgerecht weiterzuverarbeiten. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des UM Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des UM Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesboden- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

4.0 Altlasten / Bodenverunreinigungen

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-Einsparverordnung (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.

Beim Einsatz von Zisternen ist das Dachablaufwasser entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik mit einem Rücklaufventil zu sichern, damit es nicht in die Trinkwasserleitung im Hause oder des Ortsnetzes gelangen kann. Für die Öffentlichkeit bedeutet dies ein Gesundheitsrisiko, da das Dachablaufwasser mikrobiologisch und chemisch, z.B. durch Vogelkot und Schadstoffen, verunreinigt ist.

Die Nutzung einer Betriebswasseranlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

7.0 Kollisionsgefahr für Vögel

Gebäude mit einem großflächigen Verbau von Glas und vor allem verglaste Gebäudewinkel können Vogelarten suggerieren, dass sie die Glaskörper und -scheiben durchfliegen könnten. Wenn keine Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden, könnte es deshalb regelmäßig zu tödlichen Kollisionen von Vogelarten mit am Gebäude verbautem Glas kommen. Auch für weitere Glaselemente sind Kollisionen nicht auszuschließen, da sich die umliegenden Gehölze nach dem entsprechenden Aufwachsen in den Scheiben spiegeln könnten und es auch aus diesem Grund zu Kollisionen mit Glas kommen kann. Grundsätzlich ist eine Vermeidung von Vogelschlag z.B. durch die entsprechende Auswahl von Scheibentypen möglich. Es bestehen verschiedene Möglichkeiten, die Kollisionswahrscheinlichkeit von Vögeln mit Glasflächen erheblich zu senken. Diese werden in Leitfäden der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (SCHMID et al. 2008) und des Naturschutzbundes Deutschland (VON LINDEINER et al. 2010) sowie in einer aktuellen Arbeit von HAUPT (2011) übersichtlich zusammengestellt.