

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	2
2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB OHNE UMWELTBERICHT	2
3. GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN.....	3
4. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN	3
4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003	3
4.2. Natura 200 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)	3
4.3. Biotop (Naturschutzgesetz).....	3
4.4. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz).....	3
4.5. Altlasten (Bodenschutzgesetz).....	4
4.6. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete	4
(Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	4
4.7. Klimaschutz und Klimaanpassung	4
4.8. Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.9. Verbindliche Bauleitplanung.....	5
5. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE	5
5.1. Topographie, Vegetationsbestand und Landschaftsbild	5
5.2. Gebäudebestand im Plangebiet und in der Umgebung	5
5.3. Eigentumsverhältnisse	5
5.4. Eingriffe in Natur und Landschaft.....	5
6. BESTEHENDER UND GEPLANTER VERKEHRSANSCHLUSS	6
7. BESTEHENDE UND GEPLANTE VER- UND ENTSORGUNG.....	6
8. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
8.1. Planungskonzept allgemein	6
8.2. Art der Nutzung	7
8.3. Maß der Nutzung.....	7
8.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen.....	7
8.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
8.6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	9
8.7. Private Grünflächen.....	9
8.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
8.9. Grünordnerische Festsetzungen	9
8.10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	9
9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
10. BODENORDNUNG	12
11. STÄDTEBAULICHER VERTRAG.....	12
12. STATISTIK	12

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt eine innerörtliche, durch Bebauungsplan festgesetzte, private Grünfläche im Ortsteil Spielberg, an der Hornisgrindestraße, einer Bebauung zuzuführen. Es handelt sich hierbei um ein klassisches Projekt der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Hornisgrindestraße ist in dem zu überplanenden Abschnitt bisher nur einseitig bebaut. Die bauliche Entwicklung an dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht geboten.

Es sollen - der umgebenden Struktur entsprechend - Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser gebildet werden. Der im Planungsgebiet vorhandene Kinderspielplatz wird in seiner Lage und Größe verändert, aber innerhalb des Planungsgebietes wieder angeordnet. Die bestehende Trafostation bleibt am Standort bestehen und wird in die öffentliche Grünfläche des Kinderspielplatzes eingebunden.

Die nördliche Abgrenzung des Plangebiets fand in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern der an der Karlsruher Straße gelegenen Grundstücke statt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist die Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Berg – Im unteren Berg“, in Kraft seit dem 11.11.1977, durch Neuaufstellung des Bebauungsplans innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs erforderlich. Die betroffenen Grundstücke und die Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB OHNE UMWELTBERICHT

Es handelt sich um eine Planänderung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 5,2 ha und liegt somit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt. Das Ergebnis ist Ziff. 4.4 Artenschutz zu entnehmen.

3. GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN

Dem Bebauungsplan ist folgende Untersuchung beigefügt:

Artenschutz:

Planungsbüro Zieger und Machauer GmbH, Thomas Senn: Bebauungsplan „Hornisgrindestraße“, 8. Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Berg - Im unteren Berg“, Artenschutzrechtliche Prüfung, Rheinhausen - Oberhausen, Dezember 2015

4. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN

4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 als Siedlung (Bestand) enthalten.

4.2. Natura 200 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solche Gebiete an das Planungsgebiet an.

4.3. Biotope (Naturschutzgesetz)

Im Geltungsbereich liegen keine nach § 32 LNatSchG-BW geschützten Biotope.

4.4. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)

Zum Bebauungsplanentwurf wurde im Dezember 2015 eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Planungsbüro Zieger und Machauer erstellt. Auf die Ausführungen dort wird verwiesen.

Hierbei wurde auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abgearbeitet, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet. Der Untersuchungsansatz fokussiert dabei auf die europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden das Plangebiet und die angrenzenden Flächen am 26.10.2015 im Rahmen einer ökologischen Übersichtsbegehung untersucht. Die von der Planung betroffenen Gehölzbestände und Freiflächen wurden flächendeckend in Augenschein genommen. Eine besondere Berücksichtigung gebäudebewohnender Arten (Fledermäuse, Vögel) war nicht erforderlich. Ein Gebäudeabbruch ist nicht vorgesehen. Weitere Gebäude, Schuppen, Gartenhütten oder sonstige bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Das nachfolgend zitierte Fazit ist entnommen aus: Planungsbüro Zieger und Machauer GmbH, Thomas Senn: Bebauungsplan „Hornisgrindestraße“ in Karlsbad-Spielberg, Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Rheinhausen - Oberhausen, Dezember 2015, Ziffer 5 Fazit:

„Zum jetzigen Zeitpunkt können ein Vorkommen der Zauneidechse und sich daraus ergebende artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Vertiefende Untersuchungen werden ab Frühjahr 2016 durchgeführt. Gegebenenfalls wird ein Maßnahmenkonzept zur Vergrämung oder Umsiedlung ausgearbeitet.“

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind drei Szenarien (keine Funde, geringes Vorkommen der Zauneidechse, große individuenreiche Population) enthalten mit Hinweisen für den weiteren Umgang mit möglichen Vorkommen von Zauneidechsen. Je nach Ergebnis müssten der Umweltbericht angepasst und der vorliegende Bebauungsplan um entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse ergänzt werden. Evtl. können die dann erforderlichen Maßnahmen durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde geregelt werden. Für den Fall, dass in der weiteren Untersuchung keine Zauneidechsen gefunden werden, kann das Verfahren ohne Änderung fortgeführt werden.

„Abgesehen von der Zauneidechse werden nach fachgutachterlicher Einschätzung weder bei (weiteren) streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn die Rodungsarbeiten im Winter außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen oder vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt wird und 4 Fledermauskästen sowie 8 Nistkästen für Vögel aufgehängt werden.“

Die Vorgaben zu den Rodungszeiten und das Aufhängen der Nistkästen werden in die Festsetzungen aufgenommen.

4.5. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

4.6. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt laut Hochwassergefahrenkarte nicht im Bereich eines 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes. Damit sind keine weiteren Vorkehrungen oder Ausnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz notwendig.

4.7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine weiteren Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Bauherren vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung des Grundstücks.

4.8. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe als Wohnbaufläche (Bestand) enthalten. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.9. Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans gilt derzeit der Bebauungsplan „Im oberen Berg – Im unteren Berg“, in Kraft seit 11.11.1977.

Als Nutzungsart ist Grünfläche festgesetzt.

Die bisher durchgeführten sieben Änderungen des Bebauungsplans bezogen sich allesamt nicht auf diese Grünfläche, sondern auf die umliegenden Bauflächen.



Bebauungsplan „Im oberen Berg – Im unteren Berg“ in Kraft seit 11.11.1977

Der Bebauungsplan von 1977 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Hornisgrindestraße“, 8. Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Berg – Im unteren Berg“ innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt.

5. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE

5.1. Topographie, Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt in leichter Hanglage an der Hornisgrindestraße im bereits locker bebauten Siedlungsbereich von Spielberg. Es handelt sich um einen Spielplatz und Gartengrundstücke bzw. rückwärtige Gärten. Der Spielplatz wird intensiv als Grün- und Spielfläche genutzt und gärtnerisch gepflegt. Er ist mit verschiedenen Bäumen (Kastanie, Walnuss, Ahorn, Thuja) und Sträuchern umpflanzt. Die Gartengrundstücke werden unterschiedlich intensiv genutzt und sind zum Teil mit Obst-Nadel- und Laubbäumen unterschiedlicher Altersklasse bestanden.

5.2. Gebäudebestand im Plangebiet und in der Umgebung

Gebäudebestand ist innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Die Grundstücksflächen werden derzeit als Garten genutzt. Auf einer Dreiecksfläche im Südosten an der Hornisgrindestraße befindet sich ein Spielplatz und eine Trafostation. Die umliegenden Grundstücke sind gemäß dem Bebauungsplan „Im oberen Berg – Im unteren Berg“ einschließlich seiner Änderungen bebaut.

5.3. Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich in privatem und in gemeindlichem Eigentum. Mit den Eigentümern wurde die Mitwirkungsbereitschaft im Vorfeld der Planung durch den Erschließungsträger geklärt.

5.4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planänderung wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Wie in Ziffer 2 der Begründung bereits ausgeführt, ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit we-

niger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6. BESTEHENDER UND GEPLANTER VERKEHRSANSCHLUSS

Das Planungsgebiet ist verkehrsmäßig durch die Hornisgrindestraße erschlossen. Die neu hinzukommenden Fahrzeugbewegungen können über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Im westlichen Abschnitt des Planungsgebiets erschließt eine neue, 4,5 m breite Stichstraße zwei rückwärtige Grundstücke. Im Bereich der neuen öffentlichen Grünfläche werden zudem Senkrechtparkmöglichkeiten angeboten. Aufgrund der baulichen Entwicklung und der neuen Grundstückszufahrten auf der Nordseite der Hornisgrindestraße kann nicht mehr in dem Maße wie bisher entlang der Straße geparkt werden.

7. BESTEHENDE UND GEPLANTE VER- UND ENTSORGUNG

In der Hornisgrindestraße liegen alle der Ver- und Entsorgung dienenden Leitungs- und Kanalsysteme (Mischwasserkanal). Die neue Bebauung entlang der Hornisgrindestraße kann in den Mischwasserkanal entwässern. Für die neuen Hausanschlüsse müssen der Gehweg und die Straße aufgebrochen und wiederhergestellt werden. Für die rückwärtigen Gebäude besteht ebenfalls die Möglichkeit in den Mischwasserkanal der Hornisgrindestraße anzuschließen. Allerdings kann der Kanal in der Stichstraße aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur mit einem geringen Gefälle ausgeführt werden, so dass die Schachttiefe ca. 2,0 m betragen wird. Das hat zur Folge, dass die zwei rückwärtigen Grundstücke im Keller mit Hebeanlagen ausgestattet werden müssen.

Die Wasserversorgung wird ebenfalls über die bestehende Leitung in der Hornisgrindestraße und durch eine neue Wasserleitung in der neuen Stichstraße sichergestellt.

Die sonstigen Leitungsträger können den Bedarf aus den bestehenden Netzen abdecken. Die bestehende Trafostation an der Hornisgrindestraße wird gesichert und als „Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität“ in ihrer jetzigen Lage festgesetzt.

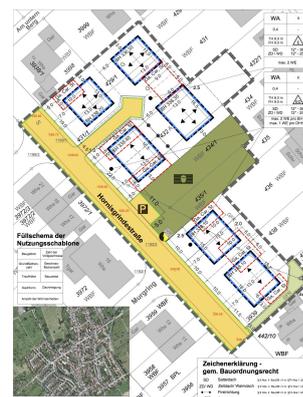
8. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1. Planungskonzept allgemein

Der Bebauungsplan wird geändert, um im Sinne der Innenentwicklung die Bebauung der bisherigen privaten Grünflächen zu ermöglichen. Nach dem städtebaulichen Konzept können auf der Fläche 3 Einzelhäuser und 6 Doppelhaushälften entstehen. Der Kinderspielplatz soll auf die zentrale Fläche verlegt werden.

Von der Hornisgrindestraße zweigt eine kleine Stichstraße nach Norden ab, die zwei rückwärtige Grundstücke erschließt.

Ausschnitt Planzeichnung



8.2. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gleichzeitig wird damit die städtebauliche Struktur der benachbarten, umliegenden Wohnbebauung aufgegriffen und fortgeführt. Auf Grund der Vorprägung des Gebietes ist die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Darüber hinaus sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Die Einschränkungen werden aufgenommen, um den ruhigen Charakter des umgebenden Wohngebiets fortzuführen. Bei Ansiedlung der genannten Nutzungen könnte aufgrund der damit einhergehenden Nutzungsintensität dieser Charakter nicht gewahrt werden. Darüber hinaus wären auch die Flächen aufgrund ihres geplanten Zuschnitts und ihrer Lage städtebaulich nicht geeignet, die oben genannten Nutzungen aufzunehmen

8.3. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend und gezielt definiert werden.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) beträgt 0,4. Es ergibt sich sowohl bei Einzelhaus- als auch bei Doppelhausbebauung eine ausreichende Grundfläche, um derzeit gängige Bauformen zu realisieren. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) ist eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig. Damit wird sichergestellt, dass der Überbauungsgrad mit allen versiegelten Flächen nicht mehr als 60 % des Baugrundstücks beträgt.

Um Überregulierungen zu vermeiden wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Das Maß der Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen ausreichend definiert.

Es ist die Errichtung von max. 2 **Vollgeschossen** zulässig. Dies entspricht den heute gängigen Bauformen. Im Zusammenhang mit den festgesetzten **Trauf- und Firsthöhen** kann hierdurch ein Einfügen in die umliegende Bebauung, sowie eine angemessene Höhenentwicklung sichergestellt werden. Die festgesetzte Traufhöhe von 6,0 m ermöglicht im Zusammenhang mit der Firsthöhe von max. 9,0 m sowohl eingeschossige Gebäude mit steilem Dach, bei denen die Traufhöhe dann unter dem zulässigen Maximum verbleibt, als auch zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach.

Auch wenn Gebäude mit Zeltdach keinen First im eigentlichen Sinne aufweisen, soll hier trotzdem die festgesetzte Firsthöhe angewandt werden. Oberer Bezugspunkt ist auch hier der obere Abschluss der Dachhaut.

8.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Auf allen Baugrundstücken gilt die **offene Bauweise**. Dies wird für die Grundstücke im nordwestlichen und rückwärtigen Bereich des Planungsgebietes durch den Zusatz „nur Einzelhäuser“ ergänzt. Diese Grundstücke sind aufgrund ihrer Größe, Lage oder Zuschnitts nicht für Doppelhäuser geeignet. Auf den anderen Grundstücken sollen auch Doppelhäuser zugelassen werden.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baubereiche. Diese weisen zur Hornisgrindestraße einen Abstand von 7,0 m auf, um die Südseiten für Terrassen nutzen zu können und um für die Unterbringung von privaten Stellplätzen ausreichend tiefe Vorgärten

zu sichern. Die Baubereiche bieten mit einer Tiefe von 13,0 m einen ausreichend großen Spielraum für die geplanten Wohngebäude.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten ist zulässig. Damit kann für die äußere Gestaltung der Gebäude eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden. Für die Definition von untergeordneten Bauteilen und Vorbauten kann auf die üblichen Maße der LBO zurückgegriffen werden. Um Terrassen flexibel im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude anordnen zu können wird durch Festsetzung sichergestellt, dass Terrassen ohne Überdachung die Baugrenzen um maximal 3,0 m überschreiten dürfen. Das gilt nur, sofern die zulässige GRZ nicht überschritten und die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

Die **Stellung baulicher Anlagen** für die Gebäude an der Hornisgrindstraße traufständig zur Hornisgrindstraße festgesetzt, da bei dieser Bauform die städtebauliche Struktur der benachbarten Gebäude aufgegriffen und fortgeführt werden soll.

Zu Gunsten der Flexibilität der späteren Bauherren ist die Firstrichtung für Einzelhäuser frei wählbar, diese können sowohl trauf- als auch giebelständig angeordnet werden.

8.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

In der Planzeichnung sind Flächen ausgewiesen, in denen **Garagen, Carports und Stellplätze** unterzubringen sind. Dabei ist – aufgrund der unterschiedlichen Geländeneigungen - zwischen den Grundstücken nordwestlich der Stichstraße und den Grundstücken südöstlich der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) zu unterscheiden. Im nordwestlichen Bereich sind Geländeneigungen vorzufinden, die die Anordnung der Garagen-, Carports- und Stellplatzflächen mit geringem Abstand zur Hornisgrindstraße rechtfertigen, da ansonsten hohe Wandflächen sichtbar werden und die nach LBO zulässigen Wandflächen zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten werden können. Im südöstlichen Bereich ist es bei der vorzufindenden Geländeneigung möglich, die Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen eher im rückwärtigen Grundstücksteil anzuordnen. Damit wird zwar der Abstand zur Hornisgrindstraße und damit die Zufahrtsfläche größer. Allerdings können so die Südseiten der Gartennutzung vorbehalten bleiben und es besteht ein ausreichender Stauraum vor den Garagen.

Für die rückwärtig gelegenen Grundstücke werden die Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen zwischen den geplanten Baukörpern angeordnet, so ist sichergestellt, dass es bei der vorhandenen Geländeneigung nicht zu einseitig hohen Wandflächen an den Grundstücksgrenzen kommen kann.

Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen Straße und Baugrenze und deren gedachter Fortführung zulässig. Es besteht somit die Möglichkeit Stellplätze auch vor dem Hauptgebäude zu platzieren. Beeinträchtigungen für den Straßenraum der Hornisgrindstraße ergeben sich hieraus nicht, da diese in ausreichender Breite ausgebaut ist.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw.) entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich zulässig sein. Zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 m einhalten. In den dazwischenliegenden Flächen kann die Eingrünung der Nebenanlagen sichergestellt werden.

Auf die Beschränkung der Größe von Nebenanlagen kann verzichtet werden, diese regelt sich durch die zulässige GRZ.

Generell wird empfohlen, Nebenanlagen in Garagen oder Carports baulich und gestalterisch zu integrieren.

8.6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine verträgliche, ortstypische und auf die zulässigen Höhen und Vollgeschosse des Planungskonzeptes abgestellte Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zu regeln. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Struktur der klassischen Ein- und Zweifamilienhäuser, die teilweise die Umgebung des Planungsgebietes prägen, aufgegriffen und für die geplanten Baugrundstücke gesichert werden.

8.7. Private Grünflächen

In der Planzeichnung ist eine private Grünfläche festgesetzt, die dem rückwärtigen Zugang bzw. der rückwärtigen Zufahrt zu den Grundstücken Flst.-Nr. 437 und 438 dient. Zur Sicherung der geplanten Funktion wird zudem ein Geh- und Fahrrecht aufgenommen. Eine Versiegelung der Fläche ist aufgrund der Festsetzung als private Grünfläche mit dem Einschrieb Grasweg nicht möglich.

8.8. Öffentliche Grünflächen

Der bestehende Spielplatz wird in den zentralen Bereich des Plangebiets in die neue öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz - verlegt. In diesem Bereich können auch die erforderlichen Nistkästen für Vögel und evtl. für Fledermäuse untergebracht werden. Die künftige Freiraumgestaltung des Spielplatzes bleibt einer gesonderten Ausführungsplanung vorbehalten, die zu einem späteren Zeitpunkt beauftragt werden soll. In die Grünfläche eingebunden wird die bestehende Umspannstation.

8.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden Maßnahmen empfohlen, die als Planungsrechtliche Festsetzung in die Planung einfließen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Vorgaben:

- für die Leuchtmittel zum Schutz von Insekten,
- für den Rodungszeitraum zum Schutz von Fledermäusen und brütenden Vögeln,
- für das Aufhängen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse.

Die genannten Maßnahmen dienen vorrangig dem Artenschutz. Weitere Maßnahmen, die unter anderem auch dem Arten- und Naturschutz dienen (Unzulässigkeit von Dacheindeckungen aus Metall), wurden als örtliche Bauvorschriften in die Festsetzungen aufgenommen (siehe Ziff. 9 der Begründung).

8.10. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherstellung der gewünschten Durchgrünung und Gestaltung des Planungsgebietes sind Festsetzungen für Bäume auf privaten Grundstücken in der Planung enthalten.

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

8.11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die ggf. zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente sind - wie auch die erforderlichen Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen - auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dächer und Dachaufbauten

Die zulässigen Dachformen für Hauptgebäude sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen. Demnach sind Satteldächer mit einer Neigung von 12°-38°, sowie Zeldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 12°-25° zulässig. Im Zusammenhang mit den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können sowohl klassische eingeschossige Gebäude mit üblichem Satteldach entstehen, als auch die heute gängigen zweigeschossigen Bauformen mit flach geneigten Sattel-, Zelt- oder Walmdach realisiert werden.

Die benachbarten Wohnquartiere entlang von Hornisgrindestraße wurden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im oberen Berg – Im unteren Berg“ bebaut, der ebenfalls Satteldächer mit 30° Neigungen zulässt. Insofern werden sich die neu entstehenden Wohngebäude in Bezug auf die Dachlandschaft an der Umgebungsbebauung orientieren.

Zusätzlich zu den oben genannten Dachformen für das Hauptdach sind für eingeschossige Anbauten auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Hiermit soll den heute nachgefragten Bauformen Rechnung getragen werden, bei denen bei Gebäuden mit Satteldach schlichte Anbauten mit Flachdach ergänzt werden.

Für Garagen und Carports sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Bei Flachdächern wird eine extensive Begrünung empfohlen, da dies gestalterische und auch kleinklimatische Vorteile mit sich bringt.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden aus gestalterischen Gründen Regelungen aufgenommen. Es kann damit die Unterordnung der Dachaufbauten im Verhältnis zum Hauptgebäude sichergestellt werden. Um einer zeitgemäßen Architektursprache gerecht zu werden, sollen auch Vorbauten zulässig sein, die über die Traufe hinausgehen („Zwerchhaus“). Hierfür gelten dieselben gestalterischen Vorgaben, wie für die klassischen Gaubenarten. Des Weiteren soll klargestellt werden, dass bei außenwandbündigen Dachgauben bzw. solchen, die als Vorbau über die Außenwand des Baukörpers hinaustreten, die Festsetzung der Traufhöhe überschritten werden kann.

Zur Dacheindeckung für das Hauptgebäude sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Grau-, Blau- und Schwarztönen zu verwenden. Damit ist auch die Farbpalette von Photovoltaikdächern abgedeckt. Alle Dächer sind blendfrei herzustellen. Die Einschränkung der Farbabstufungen und die Vorgaben der Blendfreiheit von Dächern sind notwendig, um ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und um eine gestalterisch verträgliche Wirkung der Dachlandschaft zu erreichen.

Zusätzlich zu den in Ziff. 7.9 der Begründung beschriebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft, werden in die örtlichen Bauvorschriften weitere Vorgaben aufgenommen, die unter anderem auch dem Artenschutz und dem Naturschutz dienen. Um Ausschwemmungen von Schwermetallen in das Grundwasser zu vermeiden sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei, sowie anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, unzulässig.

Gestaltung von Doppelhäusern

Die einheitliche Gestaltung zweier aneinander gebauter Doppelhaushälften ist städtebauliches Ziel. Aus diesem Grund ist es notwendig zwingende Bauvorschriften zur Gestaltung aufzunehmen, die sicherstellen, dass die Gebäude auch wenn sie zeitlich unabhängig und von unterschiedlichen Eigentümern gebaut werden, eine Einheit bilden. Aufgrund der Lage und der in der Umgebung anzutreffen-

den Bauformen wird die Traufhöhe zwingend mit 4,5 m und Satteldach mit einer Neigung von 35° vorgeschrieben. So kann sich der Erstbauende auf den Zweitbauenden verlassen und umgekehrt. Die zwingend vorgegebene Traufhöhe, Dachneigung und Dachform gilt allerdings nicht für Vorbauten bzw. untergeordnete Bauteile. Diese dürfen auch eingeschossig, mit einer niedrigeren Höhe und beispielsweise einem Flachdach ausgeführt werden.

Bei Einigkeit und bei Sicherung durch Baulast kann hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung und Dachform nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

Werbeanlagen

Da neben Wohngebäuden auch weitere Nutzungen zulässig sind, besteht die Möglichkeit, dass Werbeanlagen installiert werden sollen. Wie auch in anderen Baugebieten üblich werden zur einheitlichen und städtebaulich verträglichen Gestaltung von Werbeanlagen im Gebiet entsprechende gestalterische Bauvorschriften aufgenommen.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Vorgärten

Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen. Bei Verwendung dieser Bauweisen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z. B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) vom Belag zumindest teilweise übernommen werden.

Bei den Vorgärten handelt es sich um die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie. Die Vorgärten und sonstigen unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wie in allen Baugebieten üblich grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind alle zulässigen baulichen Anlagen sowie Zufahrten und Zugänge.

Einfriedungen / Sichtschutzblenden

Es ist städtebauliches Ziel der Planung, dass sich Einfriedungen im Plangebiet einheitlich präsentieren, da diese im Zusammenhang wahrgenommen werden. Aus diesem Grund werden für Einfriedungen gestalterische Vorgaben bzw. die Auswahlmöglichkeiten eng gefasst. Zulässig sind danach nur Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzungen aus Laubgehölzen. Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Damit kann für alle Baugrundstücke eine einheitliche Gestaltung gesichert und gleichzeitig der Schutz vor Einsehbarkeit auf den privaten Grundstücken gewährleistet werden. Nicht zulässig sind damit Mauern, Geflechtzäune oder sonstige geschlossene Einfriedungen.

Die Einhaltung dieser gestalterischen Vorgaben werden den Grundstückseigentümern gegenüber für zumutbar gehalten. Zudem ist es notwendig die Durchlässigkeit der Grundstücke für Kriechtiere zu erhalten, weshalb bei Zäunen eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten ist.

Für Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei der Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze, wie sie bei Doppelhäusern üblich ist, wird die Länge und Höhe geregelt. Damit kann eine einheitliche Gestaltung gewährleistet werden.

Abfallbehälter

Zur Sicherstellung, dass Abfallbehälter nicht offen in Vorgärten sichtbar sind, werden entsprechende gestalterische Vorgaben zum Sichtschutz in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Abgrabungen und Auffüllungen

Die topografische Situation und die gewünschte Straßenraumwirkung erfordern aus gestalterischen Gründen Vorgaben für Auffüllungen gerade für die Zufahrtsbereiche und für die Garagen-, Carport- und Stellplatzflächen. Es soll sichergestellt werden, dass sich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein einheitliches Gestaltungsbild ergibt. Des Weiteren kann dadurch, beispielsweise bei der Errichtung von Grenzgaragen, für den Angrenzer eine gewisse Sicherheit hinsichtlich des zu erwartenden Geländeverlaufs geschaffen werden.

Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der auf dem Grundstück pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplätze wird auf 1,5 erhöht. Damit kann sichergestellt werden, dass die üblicherweise in den Haushalten vorzufindenden Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht und zusätzliche Beeinträchtigungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum so weit wie möglich vermieden werden. Innerhalb des Straßenraumes bestehen zwar einzelne Abstellmöglichkeiten für Pkw, diese sollen allerdings dem Besucherverkehr vorbehalten sein. Die Erhöhung auf 1,5 Stellplätzen pro Wohnung entspricht außerdem dem in Karlsbad üblichen Schlüssel. Ergeben sich bei der Berechnung Bruchteile so ist die Zahl der Stellplätze aufzurunden.

10. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens (Umlegungsverfahren).

11. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zwischen der Gemeinde Karlsbad und dem Erschließungsträger wurde gem. § 11 BauGB ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der alle erforderlichen Erschließungsmodalitäten regelt.

12. STATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs	ca. 5.390 m ²
davon:	
Verkehrsfläche	ca. 1.241 m ²
Grünfläche (öffentlich und privat)	ca. 914 m ²
Baufläche	ca. 3.235 m ²