

Begründung
§ 9 (8) BBauG

zur Änderung des Bebauungsplans "Im oberen Berg", "Im Zeil",
"Im unteren Berg" im Ortsteil Spielberg der Gemeinde Karls-
bad, Landkreis Karlsruhe

In der Sitzung am hat der Gemeinderat der Gemeinde
Karlsbad den Aufstellungsbeschluß für die Bebauungsplan-
änderung gefaßt.

Ausgenommen der Nutzungsänderung auf dem Grundstück Lgb.
Nr. 2951/1 sind die vorgenommenen Bebauungsplanänderungen
Folgen der Umlegung. Die Umlegung hat in einigen Gebiets-
teilen geringfügig die im Bebauungsplan vorgeschlagenen
Grundstücksgrenzen abändern müssen. Die planerischen Fest-
setzungen müssen diesen Korrekturen angepaßt werden. Die
Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Nach-
stehend werden die Änderungen im einzelnen erläutert bzw.
begründet.

Geänderte planerische Festsetzungen

Gebiet 4

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde erweitert. Ein
kleinteiliger Grundstückszuschnitt erforderte dies.

Gebiet 10

Um die privaten Flächenansprüche erfüllen zu können, mußten
die Baugrundstücke zu Lasten der öffentlichen Grünfläche
(Kinderspielplatz) vergrößert werden. Die schon im Bebauungs-
plan auf ein Mindestmaß reduzierte Spielplatzfläche reicht nun
für die vorgesehene Nutzung nicht mehr aus. Sinnvollerweise
wurden auf der verbleibenden Restfläche öffentliche Stell-
plätze ausgewiesen. Der Bedarf ist durch den unmittelbar an-
schließenden Kindergarten sicher gerechtfertigt. Der Verlust
der öffentlichen Grünfläche kann wiederum durch das Frei-
flächenangebot des Kindergartens aufgefangen werden.

Gebiet 12

Die Abgrenzung der vorhandenen Hausgärten mußte beibehalten
werden. Die schmalen Grundstücke lassen die vorgesehene
offene Bauweise nicht zu. Der Bebauungsplan setzt nun ge-
schlossene Bauweise mit der daraus sich ergebenden bindenden
Dachneigung und Dachform fest. Um eine weitere Nutzungsglie-
derung zu vermeiden, wurden die Grundstücke Lgb. Nr. 3843
und 3844 der Mischgebietsfläche zugeschlagen. Das Maß der
baulichen Nutzung und die Bauweise wurden beibehalten.

Gebiet 15

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um Wegbreite auf das Grundstück Lgb. Nr. 425 hinausgeschoben. Die Ent- und Versorgungsleitungen können nun auf geradem Weg zur Kreisstraße geführt werden. Die versetzte Fußwegverbindung kann aufgehoben werden. Die hinzugewonnene Grundstücksfläche läßt es zu, daß ein weiteres Baugrundstück ausgewiesen wird.

Gebiet 16

Der vorhandene Getränkehandel auf dem Grundstück Lgb. Nr. 2951/1 wird aus der Gemeinbedarfsfläche herausgetrennt. Damit wird auch planerisch der gewünschten Bestandssicherung mit der Möglichkeit ein Wohngeschoß auf die Lagerhalle aufzustocken, entsprochen. Die Art der Nutzung "Mischgebiet" ist durch den Getränkehandel vorgegeben. Pflanzgebote und Grünfläche schirmen die Gemeinbedarfsfläche von der Mischgebietenutzung ab.

Sammelstraße

Die Zufahrtsbeschränkungen entlang der Sammelstraße mußten der neuen Grundstückseinteilung angepaßt werden.

Änderungen der schriftlichen Festsetzungen

- 1) bezieht sich ausschließlich auf das Gebiet 16.
- 2) wurde aufgehoben, um den Einbau von Sonnenkollektoren zu ermöglichen.
- 3) wurde aufgrund eines Textfehlers erforderlich.
- 4) soll die Gestaltung der baulichen Anlagen an der Nahtstelle Siedlungsfläche - Freiraum Dorfwiesen, im Sinne des Landschaftsschutzes binden. Auf die landschaftlichen Erfordernisse soll damit verstärkt Rücksicht genommen werden. Das geneigte Dach soll vorherrschen.
- 5) wurde aufgrund eines Textfehlers erforderlich.

Gebiet 4

Die geplante Grundstücksteilung im Gebiet 4 erfordert eine Grundstückszufahrt innerhalb der Anschlußbeschränkung.

Gebiet 11

Die zwischen den Gebieten 11 und 12 verlegte Nutzungsgrenze machte es erforderlich, daß die für das Gebiet 11 ehemals zwingende Zweigeschossigkeit in eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze umgewandelt wird.