

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung 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 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23, S. 612) in Kraft getreten am 1. Dezember 2017.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30. Juni 2018

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)

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 (Gartenbau-betriebe 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 (Gebäudeseite, die sich entlang des öffentlichen Weges abwickelt) 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 26.09.2018


Jens Timm
Bürgermeister



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

Planverfasser