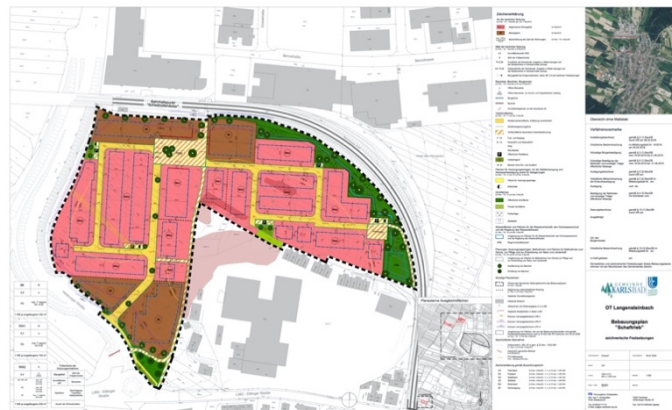


# **Bebauungsplan**

mit örtlichen Bauvorschriften  
und Umweltprüfung

## **„Schaftrieb“**



## **SATZUNG VOM 04.11.2022**

bestehend aus:

- Planzeichnung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Örtliche Bauvorschriften
  - Hinweise

Beigefügt ist:

- Begründung
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan (GOP)

Anlage:

Fachbeitrag Artenschutz vom März 2022 mit Artenschutzkarte und Anhang

- Fledermausuntersuchung
- Schmetterling-Kartierung
- Ausnahmeantrag § 33 a NatSchG Streuobst
  - Maßnahmenkonzept Zauneidechsen

Schalltechnische Untersuchung vom 05.07.2022

Geo- und Umwelttechnisches Gutachten vom 24.04.2020

Stellungnahme zum Geo- und Umwelttechnischen Gutachten vom

05.07.2022

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, PFLANZEMPFEHLUNGEN

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i.d.F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

**1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- 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 §§ 16-21 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 Gebäudehöhe der baulichen Anlage (TH, GH).

**2.2** Nichtanrechenbarkeit von Garagengeschossen im Mischgebiet (MI): Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Zu den zugehörigen Nebeneinrichtungen eines Garagengeschosses gehören:

- Zu- und Abfahrten mit Fahrgassen und Rampen,
- Treppenträume, Verbindungstreppen, Aufzüge,
- Technik-, Keller- und Lagerräume.

**2.3 Traufhöhe**

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Straßen- oder (wenn vorhanden) Gehweghinterkante, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe gilt nicht für Vorbauten und Zwerchhäuser.

**2.4 Gebäudehöhe**

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Straßen- oder (wenn vorhanden) Gehweghinterkante, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (First) bei Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächern und Pultdächern, und bis zum oberen Abschluss der Attika bei Gebäuden mit Flachdach.

Für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, darf die Gebäudehöhe überschritten werden. Zu den Gestaltungs- und Höhenvorgaben derartiger Anlagen wird auf die örtlichen Bauvorschrift Ziffer 2.0 verwiesen.

**2.5 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im WA 2 bei Gebäuden mit Pultdach und Flachdach**

- Gebäude mit Pultdach dürfen die zulässige Gebäudehöhe (8,5 m) um max. 1,0 m überschreiten, wenn auf der Dachfirstseite die Außenwand des obersten Geschosses von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mind. 1,0 m eingerückt wird und die Traufhöhe auf der Dachtraufseite nicht überschritten wird.
- Gebäude mit Flachdach dürfen die zulässige Gebäudehöhe (6,5 m) um max. 3,0 m überschreiten, wenn alle Außenwände des obersten Geschosses von den Außenwänden der darunter

liegenden Geschosse um jeweils mind. 1,0 eingerückt werden. Das Einrücken ist nicht erforderlich für Treppenhäuser.

- Für Dachterrassen notwendige Brüstungen dürfen die Traufhöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

2.6 Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, per Pfeil festgelegt.

### **3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)**

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

3.2 Im WA 2 sind in offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt folgende Einschränkung für Doppelhäuser: Eine Grenzbebauung ist nur an den in der Planzeichnung durch Dreieckspfeil gekennzeichneten Grenzen zulässig. Eine Grenzbebauung an anderen Grundstücksgrenzen ist nur zulässig, sofern ein Grundstück geteilt und an die dann neu entstehende gemeinsame Grenze gebaut wird.

3.3 Eine Überschreitung von Baugrenzen / Baulinien ist zulässig für Bauteile (u. a. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze / Baulinie hervortreten und für Vorbauten (u. a. 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 / Baulinie hervortreten. Pro Gebäude sind maximal zwei Vorbauten, die die Baugrenze / Baulinie überschreiten, zulässig.

Terrassen mit und ohne Überdachung dürfen die Baugrenzen / Baulinien bis zu einer gesamten Fläche von 30 m<sup>2</sup> je Grundstück überschreiten.

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

#### 4.1 Tiefgaragen

Im MI und WA 1 sind Tiefgaragen, TG-Zufahrten und Rampen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im WA 2 sind Tiefgaragen nicht zulässig.

#### 4.2 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand bis zur Tiefe der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Vor Garagen und deren Zufahrt ist ein Abstand von mind. 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten (Stauraum).

Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im seitlichen Grenzabstand bis zur Tiefe der rückwärtigen Baugrenze und zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig mit folgender Einschränkung. Zwischen

Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Carports und Stellplätze nur zulässig, sofern auf mindestens 30 % der Grundstücksfrontlänge eine begrünte Vorgartenfläche verbleibt und die Stellplätze zusätzlich mit Rasenfugenpflaster ausgeführt werden.

**4.3    Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind im Vorgarten mit Ausnahme von Abfallbehälterstandplätzen, Fahrradabstellmöglichkeiten und Nebenanlagen, die der Niederschlagswasserbeseitigung dienen, unzulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

**5.0    Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohneinheit je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohneinheit je angefangene 230 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

**6.0    Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 6.1    In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Hinweis: Die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenhöhen können sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch geringfügig verändern. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gelten die tatsächlich gebauten Straßenhöhen.
- 6.2    Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – PLATZ- dient dem Anlegen eines öffentlichen Platzes zum Aufenthalt sowie für Fußgänger, dem ruhenden Verkehr und dem Fahrverkehr. Die Andienung der Mischgebiete ist zulässig. Die jeweiligen Ausbauprofile (mit Möblierung und Ausstattung des Platzes, Außenbestuhlung, gastronomische Nutzung, Fahrradabstellplätze, Pflanzmaßnahmen und Anordnung von Parkplätzen) bleiben einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.
- 6.3    Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – WENDEPLATZ- dient dem Wenden von Müllfahrzeugen und PKW und als Quartiersplatz.
- 6.4    Die Zweckbestimmungen der übrigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeintrag festgesetzt.

**7.0    Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es gilt jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Zweckbestimmung. Möblierungen, eingeschossige bauliche Anlagen wie Pavillons, Überdachungen usw. sowie sonstige technische Anlagen (z.B. Kabelverteil-schränke) sind zulässig.

**8.0 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und seiner Verdunstung sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche zulässig.

**9.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, außer TG-Rampen, sind mit versickerungsfähigen und begrünbaren Oberflächen auszuführen. Ziffer 4.2 der Festsetzungen ist zu beachten.

9.2 Parkplätze, Fußwege, Gehwege und Pflasterflächen im Straßenraum, sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen oder Schotterrassen o.ä. (Rasenfugenanteil mindestens 30 %) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

9.3 Vermeidung von Schadstoffeinträgen:

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

9.4 Hinweis: Anlage von Streuobstwiesen, planextern

Planextern werden auf den drei Flurstücken 10274, 10254 und 9967 Streuobstwiesen angelegt, gepflegt und dauerhaft unterhalten.

9.5 Hinweis: Anlage einer FFH-Mähwiese, planextern

Planextern wird auf Flurstück 10262 eine FFH-Mähwiese hergestellt, gepflegt und dauerhaft unterhalten.

9.6 Maßnahmen für den Artenschutz

9.6.1 Maßnahmenkonzept Zauneidechse (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs). Planexterne Maßnahmen sind als Hinweis aufgenommen.

Für die Zauneidechse wird das mit der Naturschutzbehörde und der Gemeinde Karlsbad erstellte und abgestimmte „Maßnahmenkonzept Zauneidechse“ umgesetzt. Diese beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen (die Umsetzung ist bereits 2021 erfolgt):

- Anlage von Ersatzhabitaten auf Flurstück 10262 und 10254 mit Steinhäufen, Holzhäufen und Sandlinse. (planexterne CEF-Maßnahme)
- Anlage von 5 Ast-/ Reisighäufen in der öffentlichen Grünfläche an der Bahnlinie.
- Stellenweises Verjüngen und Auslichten der verbuschten östlichen Einschnittsböschung der Heldrunger Straße. Anlage von 10 „Eidechsenfenstern“ durch Mahd und Auf-den-Stock-setzen von Gehölzen. (planexterne CEF-Maßnahme)
- Errichten von temporären Sperrzäunen entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches bzw. der geplanten öffentlichen Grünfläche.
- Abfangen und Umsiedeln in die Ersatzhabitate.

Bei Baumaßnahmen wie z. B. der Anlage des Grabens und des Fußwegs in der öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnlinie sind Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse durchzuführen, um baubedingte Tötungen zu vermeiden, die insbesondere bei der Baufeldräumung und den Erdarbeiten möglich sind. Vorkehrungen zur Vermeidung von Individuenverlusten in Form von Bauzeitenbeschränkungen, Vergrämung und temporären Schutzzäunen sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf einzuplanen.

9.6.2 Hinweis: Feuerfalter, planextern

Für den Großen Feuerfalter werden auf Flurstück 10274 und/oder 10254 nicht-saure Ampferpflanzen gefördert, indem bereichsweise besonnte Brache/Ruderalfluren entwickelt und kleinere Rohbodenstellen verdichtet und anschließend der Sukzession überlassen werden.

9.6.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.

9.6.4 Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden, sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen unzulässig. Zur Reduktion der Spiegelung dürfen nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % eingesetzt werden. Zur Reduktion der Durchsichten erhalten Glasflächen größer 5 m<sup>2</sup> an exponierten Stellen wie z. B. außenliegende Fenster zur freien Landschaft zusätzlich auf mindestens 15 % der Fensterfläche nicht transparente Markierungen, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen sind. Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden. Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam“ (sog. Vogelschutzglas) abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10 %). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Alternative Produkte oder Maßnahmen, die das Vogelschlagrisiko nachweislich gleichwertig wirksam mindern, sind zulässig. UV-Produkte oder Greifvogelsilhouetten sind wirkungslos und nicht zulässig.

**10.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Passiver Schallschutz innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume.



Lärmpegelbereich nach DIN 4109	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Tabelle gemäß DIN 4109-1:2016-07

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bemessung der Lärmpegelbereiche jeweils an dem höchsten Pegel einer Gebäudefront ausgerichtet wurde und sich für die unteren Geschosse auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben können.

## 11.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 11.1 Baum- und Strauchpflanzungen

- 11.1.1 In den Mischgebieten (MI) ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche und in den Allgemeinen Wohngebieten je angefangene 300 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obsthochstamm aus der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die in Mischgebieten festgesetzten Baumstandorte sind auf Satz 1 anzurechnen und können geringfügig verschoben werden. Anstelle eines Baumes können im WA auch zwei Sträucher aus der Pflanzliste treten, die ebenfalls dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen sind. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen und Baumpflanzungen an in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (entlang der Verkehrsfläche) werden darauf angerechnet.



- 11.1.2 In den öffentlichen Verkehrsgrünflächen und in den Verkehrsflächen der Haupteerschließungsstraße sind mindestens 17 Straßenbäume mit einer mind. 2 x 2 m große Baumscheibe in eine mind. 1,5 m tiefe und 12 m<sup>3</sup> große Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.
- 11.1.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnlinie sind mindestens 20 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Mindestens 600 m<sup>2</sup> werden mit Sträuchern bepflanzt. Die Pflege der Gras- und Gehölzflächen wird grundsätzlich ökologisch orientiert durchgeführt. Die Fläche dient auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser und seiner Verdunstung. Die festgesetzten Standorte können auf Grundlage der Freiraumplanung angepasst werden.
- 11.1.4 Je sechs Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen ist mindestens ein heimischer Laubbaum zwischen oder direkt neben den Stellplätzen/Carports zu pflanzen.
- 11.1.5 Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische Arten zu wählen. Es werden die Baum und Straucharten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Auf den privaten Baugrundstücken ist alternativ die Pflanzung von Obstbäumen (Obstbaum-Hochstämme) regionaltypischer Sorten möglich. Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, 3xv. zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begründen.
- 11.2 Begrünung von Tiefgaragen  
Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,1 m betragen.
- 11.3 Dachbegrünung
- 11.3.1 Die Dächer von Gebäuden im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sowie die Flachdächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind mindestens extensiv zu begrünen. Es werden die Kräuter der Artenliste (Anhang) empfohlen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.
- Hinweis: Ziffer 2.0 der örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, ist zu beachten.
- 11.3.2 Die Dächer von Garagen und Carports in den Mischgebieten und in allen Wohngebieten sind extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm zu betragen.

## 12.0 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.

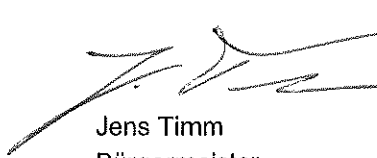
## 13.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

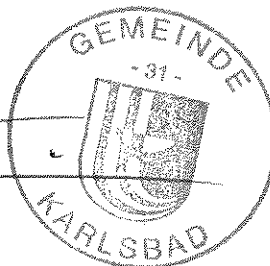
Folgende Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und dem Artenschutz:

- Planextern werden auf den drei Flurstücken 10274, 10254 und 9967 Streuobstwiesen angelegt, gepflegt und dauerhaft unterhalten. Gleichzeitig werden auf den Flurstücken 10274 und 10254 Maßnahmen für den Feuerfalter umgesetzt.
- Planextern wird auf Flurstück 10262 eine FFH-Mähwiese hergestellt, gepflegt und dauerhaft unterhalten.
- Aus dem Ökokonto der Gemeinde Karlsbad werden 225.000 Ökopunkte aus den Maßnahmen 001, 002, 004 und 012 abgebucht und dem Baugebiet Schaftrieb zugeordnet.

Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Karlsbad, den 15.12.2022

  
Jens Timm  
Bürgermeister



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 1.0 Dachformen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Gebäude im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis 7 Grad zulässig.

Für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer bis 35 Grad und Flachdächer bis 7 Grad zulässig.

Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer bis 7 Grad zulässig. Hinweis: Zur Erforderlichkeit einer Dachbegrünung siehe Ziffer 11.3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

### 2.0 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flächige Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (wie z. B. Photovoltaikanlagen), sind auf Dächern mit einer Dachneigung größer 7 Grad nur in gleicher Neigung zulässig.

Auf Flachdächern bis 7 Grad Dachneigung sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaikanlagen, Anlagen für die Wärme- und Kälteenergie, usw.), bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Oberkante der Dachhaut zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebäudekante abzurücken.

Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung für Gebäude mit Flachdach und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen. Die Befestigung der Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

### 3.0 Gestaltung der Doppelhäuser (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung, Traufhöhe und Stellung der Gebäude zwingend: Satteldach mit 30° Dachneigung, Traufhöhe min. 6,00, max. 6,50 m. Doppelhaushälften sind traufständig in Bezug auf die erschließende Straße zu errichten. 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, Stellung des Gebäudes 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).

### 4.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

#### 4.1 Werbeanlagen im Mischgebiet (MI)

- a. Unzulässig sind Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone von 20,0 m gemäß § 22 Abs. 1 StrG BW. Bis zu einem Abstand von 40 m sind Werbeanlagen nur am Ort der

Leistung (an der Gebäudefassade) als Hinweisschilder zulässig und nur sofern sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht beeinträchtigen.

- b. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den oberen Abschluss des Gebäudes hinausragen.
- c. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6,0 nicht überschreiten.
- d. Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

**4.2 Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)**

- a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b. Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m<sup>2</sup> sind ausgeschlossen.
- c. Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

**5.0 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 unversiegelte Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Vorgaben des § 9 Abs. 1 LBO und des § 21a NatSchG wird verwiesen.

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

6.1 Als Einfriedung sind nur Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen oder mit Rankpflanzen (z.B. wilder Wein, Efeu, Clematis) begrünt zulässig (kein Kunststoffgeflecht). Im Vorgarten (Fläche zwischen Baugrenze / Baulinie und Straßenbegrenzungslinie) darf eine Höhe von 0,8 m über Straßenhöhe nicht überschritten werden. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf eine Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante (GOK) nicht überschritten werden.

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

**7.0 Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

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

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


Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohnung größer 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) 1,5 Stellplätze herzustellen, grundstücksbezogen aufgerundet auf Ganzzahlen.

**9.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- a. In der öffentlichen Grünfläche entlang der Bahnlinie ist ein Graben und ein Rückhaltebereich zur Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser anzulegen.
- b. Das Niederschlagswasser der Dachflächen von an öffentlichen Grünflächen angrenzenden Grundstücken im Osten des Plangebiets sind in den dort verlaufenden Graben zu entwässern.
- c. Zur Reduzierung des Abflusses sind auf Baugrundstücken, die ihr Niederschlagswasser nicht in den öffentlichen Graben einleiten, Zisternen mit gedrosseltem Ablauf von 10 l/s pro Hektar vorzusehen, z.B. durch eine 2-Kammer-Zisterne. Das Volumen ist vom Lieferanten der Rückhaltung wie folgt zu bemessen und nachzuweisen:  
2,0 cbm / 100 qm nicht begrünter Dachfläche  
1,2 cbm / 100 qm begrünter Dachfläche (Dachneigung max. 15°).
- d. Das in Zisternen gesammelt Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten.
- e. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig. Die Nutzung einer Betriebswasseranlage (Zisterne) ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.
- f. Die Versickerung von Niederschlagswasser in tiefere Bodenschichten durch den Einbau von Rigolen oder Sickerschächten ist nicht zulässig (Heilquellenschutzgebiet Waldbronn).

Karlsbad, den 15.12.2022

  
Jens Timm  
Bürgermeister

