



Gemeinde Karlsbad Ortsteil Langensteinbach

Bebauungsplan "Langensteinbach-Süd, 3. Änderung" nach § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf
29.01.2025

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de



Gemeinde Karlsbad Ortsteil Langensteinbach

Bebauungsplan "Langensteinbach-Süd, 3. Änderung" nach § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf
29.01.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO24016

Gemeinde Karlsbad

Ortsteil Langensteinbach

Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd, 3. Änderung“ nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd, 3. Änderung“ nach § 13a BauGB liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind eine Kindertagesstätte sowie bauliche Anlagen, die der Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

Baugebiete WA1 und WA2:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,45**. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von **0,6** zulässig ist.

Baugebiet WA3:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,4**. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von **0,6** zulässig ist.

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,5**. Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von **0,7** zulässig ist.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Baugebiete WA1 und WA2:

Zulässig sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen.

Baugebiet WA3:

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“:

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

Nichtanrechenbarkeit von Garagengeschossen im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2):

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.

1.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt/Bezugshöhe (BZH)

Baugebiet WA1:

Als Bezugspunkt/Bezugshöhe (BZH) für die Ermittlung der festgesetzten Wandhöhen und Gebäudehöhen des Baugebiets WA1 wird der Bezugspunkt **BZH1** +277,82 üNN an der Gehwegkante der angrenzenden **nördlichen** Verkehrsfläche (Paulustraße) festgesetzt.

Baugebiet WA2:

Als Bezugspunkt/Bezugshöhe (BZH) für die Ermittlung der festgesetzten Wandhöhen und Gebäudehöhen des Baugebiets WA2 wird der Bezugspunkt **BZH2** +279,86 üNN an der Gehwegkante der angrenzenden **nördlichen** Verkehrsfläche (Paulustraße) festgesetzt.

Baugebiet WA3:

Für das Baugebiet WA3 werden keine Bezugspunkte/Bezugshöhen festgesetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“:

Als Bezugspunkt/Bezugshöhe (BZH) für die Ermittlung der festgesetzten Wandhöhen und Gebäudehöhen wird der Bezugspunkt **BZH3** +275,38 üNN an der Gehwegkante der angrenzenden **nordwestlichen** Verkehrsfläche Guttmanstraße festgesetzt.

Maximale Wandhöhe ($WH_{max.}$)

Die maximale Wandhöhe ($WH_{max.}$) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt/Bezugshöhe (BZH) und Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit dem oberen Dachabschluss (Attika).

Baugebiete WA1 und WA2:

Die maximale Wandhöhe ($WH_{max.}$) beträgt **13,50 m**, ausnahmsweise kann bei der Errichtung von Geländern und Brüstungsmauern eine Überschreitung der **maximal zulässigen Wandhöhe um 0,50 m** zugelassen werden.

Baugebiet WA3:

Für das Baugebiet WA3 wird keine Wandhöhe ($WH_{max.}$) festgesetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“:

Die maximale Wandhöhe ($WH_{max.}$) beträgt **11,50 m**, ausnahmsweise kann bei der Errichtung von Geländern und Brüstungsmauern eine Überschreitung der **maximal zulässigen Wandhöhe um 0,50 m** zugelassen werden.

Gebäudehöhe ($GH_{max.}$)

Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem obersten Abschluss der Attika bei Flachdächern.

Baugebiete WA1 und WA2:

Die zulässige maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) beträgt max. **15,50 m**.

Baugebiet WA3:

Für das Baugebiet WA3 wird keine Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) festgesetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“:

Die zulässige maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) beträgt max. **11,50 m**.

Baugebiete WA1, WA2 und Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“:

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs – und Aufgangsbauten, Photovoltaikanlagen u. ä.) ist bis zu 1,50 m zulässig. Die Aufbauten müssen mind. 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sein.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Baugebiete WA1 und WA2

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass mit der südöstlichen Gebäudeecke (s. Planeintrag) bis an die Grundstücksgrenze angebaut werden darf. Die Unterschreitung des Mindestabstands zur Grundstücksgrenze nach LBO ist zulässig.

Baugebiet WA3:

Für das Baugebiet WA3 wird keine Bauweise festgesetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“:

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerischen Eintrag (Baugrenzen) festgesetzt.

1.6 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.6.1 Tiefgarage

In den Baugebieten WA1, WA2 und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Tiefgaragen, TG-Zufahrten und Rampen innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im Baugebiet WA3 sind Tiefgaragen nicht zulässig.

1.6.2 Garagen, Carports, Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

Garagen, Carports und PKW-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ziffer 1.12 ist zu berücksichtigen.

1.6.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - sind bis zu einer Gesamtkubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für diese keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

Bei der Errichtung von Grenzbauten sind die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zu beachten.

1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Baugebiete WA1 und WA2:

Je Gebäude sind maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

Baugebiete WA3:

Für das Baugebiet WA3 wird keine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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.

1.8.1 Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche wird durch Planeintrag festgesetzt.

1.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird durch Planeintrag festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

1.9 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.9.1 Verwertung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und auf diesem zu verwerten. Der Überlauf der Rückhaltung darf gedrosselt auf 15 l/(s*ha) in den Regenwasser- bzw. den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Für die Baugrundstücke WA1 und WA2 ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Speichervolumen von mindestens drei Kubikmetern vorzuhalten. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Speichervolumen von mindestens fünf Kubikmetern vorzuhalten.

1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 6 BauGB)

Die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen werden durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Ziffer 1.12 ist zu berücksichtigen.

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

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind grundsätzlich und zwingend einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

1.11.1 Maßnahme M1: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.11.2 Minimierungsmaßnahme M2 Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke darf in den Baugebieten WA1 und WA2 insgesamt 60 %, im Baugebiet WA 3 60 % und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ 70 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zufahrten und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigen Belägen mit einem Fugenanteil von mindestens 4 % herzustellen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

Stellplätze für PKWs sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand, Pflasterbeläge mit Vegetationsfuge) anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ein Fugenanteil von mind. 20% ist dabei dauerhaft zu gewährleisten. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

1.11.3 Maßnahme M3: Insektenschonende Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zulässig. Die Leuchten müssen 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 nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

1.11.4 Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Regelung von Gehölzrodungen

Um Vögel, die potenziell in den zu fällenden Gehölzen brüten (vor allem deren Eier und Nestlinge), nicht zu töten, dürfen Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden (also nur im Zeitraum 01.10. – 28./29.02.).

Da das Vorhandensein von Fledermaus-Sommerquartieren (Tagesverstecken) in dem mit Efeu überwachsenen und teils abgestorbenen Silber-Ahorn sowie im oberen Bereich der Weide und im Efeubewuchs an der Traubeneiche (vgl. Tab. 1) nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Baumfällung dieser Bäume nur während der Überwinterungszeit von Fledermäusen zulässig.

Daraus ergibt sich, dass Baumfällungen im vorliegenden Fall nur zwischen dem 01.11. und 28./29.02. zulässig sind.

1.11.5 Ersatzmaßnahme E1: Anbringen künstlicher Fledermausverstecke

Sollte einer der Bäume mit Fledermaus-Habitatpotenzial gefällt werden müssen (Silber-Ahorn, Weide, Traubeneiche), ist eine Ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die die gefällten Bäume auf tatsächliche Quartierstrukturen untersucht (Höhlen, tiefere Risse, Spalten). Sind diese vorhanden, ist folgende Ersatzmaßnahme zu berücksichtigen; die verloren gehenden Sommer-Quartiere müssen im Verhältnis 1:2 im direkten Umfeld der gefällten Bäume ersetzt werden.

1.12 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR/FR/LR1) zugunsten des Eigentümers/ der Eigentümer des/der in den Baugebieten WA1 und WA2 gelegenen Grundstücke und zugunsten der Versorgungsträger der Leitungen eingetragen.

In der Planzeichnung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR/FR/LR2) zugunsten des SRH Klinikum Karlsbad-Lagensteinbach GmbH und zugunsten der Versorgungsträger der Leitungen eingetragen.

In der Planzeichnung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR/FR/LR3) zugunsten des Eigentümers/ der Eigentümer des/der im Baugebiet WA3 gelegenen Grundstücke und zugunsten der Versorgungsträger der Leitungen eingetragen.

In der Planzeichnung ist ein Geh- und Fahrrecht (GR/FR1) zugunsten des Eigentümers/ der Eigentümer des/der in den Baugebieten WA1 und WA2 gelegenen Grundstücke und zugunsten der Versorgungsträger der Leitungen eingetragen.

Ausnahmsweise können innerhalb von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten PKW-Stellplätze zugelassen werden.

1.13 Befestigte Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Zufahrten und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigen Belägen mit einem Fugenanteil von mindestens 4 % herzustellen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

Stellplätze für PKWs sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand, Pflasterbeläge mit Vegetationsfuge) anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ein Fugenanteil von mind. 20% ist dabei dauerhaft zu gewährleisten. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

1.14 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a, b BauGB)

1.14.1 Anpflanzen von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken

Je zu errichtendem Wohngebäude sind auf dem Grundstück mindestens zwei gebietsheimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch einen Baum der Pflanzliste zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume dürfen auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

1.14.2 Dachbegrünung/ Fassadenbegrünung

Dachbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Eine standortgerechte Ansaat ist zu verwenden Die Mindestsubstratschichtstärke beträgt 12 cm.

Tiefgaragendächer:

Dachflächen von überbauten Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 60 cm mächtigem, kulturfähigem Substrat zu überdecken und gärtnerisch mit Gehölzen (Bäume, Sträucher), Stauden und Kräutern sowie Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Unzulässig sind in diesem Zusammenhang lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten). Soweit Baumpflanzungen auf Tiefgaragen vorgenommen werden, muss der durchwurzelbare Substrataufbau nach DIN 18916 mind. 12 m³ pro Baum betragen.

Fassadenbegrünung:

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind je Gebäude 30 m² Fassadenfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Regelung greift nicht für Nebengebäude. An diesen darf die zu begrünende Fläche jedoch nachgewiesen werden.

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

1.15 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Planzeichnung eingetragene Einzelbaum (Eiche) ist zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust durch einen Baum der Pflanzliste zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung im Bereich der Fläche für Pflanzbindung **Pfb1** vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen und bei Verlust durch einen Baum der Pflanzliste zu ersetzen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Sollte ein Fällen von Gehölzen oder Abräumen von Teilflächen aus zwingenden bautechnischen Gründen dennoch erforderlich sein, ist nach Abschluss der Baumaßnahme ein Ersatz durch Pflanzung von Bäumen der Pflanzliste herzustellen.

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

1.16 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern und Wegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Straßen und Wege notwendigen Böschungen sind zu dulden. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAST 06 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen und in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2.1.2 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Baugebiete WA1, WA2 und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Zulässig sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°. Flachdächer sind mindestens extensiv (Substratschichtstärke mindestens 12 cm) zu begrünen.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Bei der Neuerrichtung von Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit Dächern von 0 bis 10 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratschichtstärke beträgt 12 cm.

Dachflächen von überbauten Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen, und Terrassen mit einem mindestens 60 cm mächtigem, kulturfähigem Substrat zu überdecken und gärtnerisch mit Gehölzen (Bäume, Sträucher), Stauden und Kräutern sowie Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Baugebiete WA3

Für die Bebauung des Baugebiets WA3 wird keine Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten festgesetzt.

2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für die Einfriedungen gelten die Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO). Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG BW) sind einzuhalten.

Falls Zäune zur Einfriedung verwendet werden, sind diese so auszuführen, dass zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 15 cm eingehalten wird, damit Kleintiere (z.B. Igel) den Zaun unterqueren können.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern diese nicht für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen genutzt werden, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß der Pflanz-Empfehlungsliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die

Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d. h. es sind heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,6 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen.

Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

Auf die Vorgaben des § 9 Abs. 1 LBO und des § 21a NatSchG wird verwiesen.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO wird festgesetzt:

Baugebiete WA1 und WA2:

Es sind 0,5 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.

Baugebiet WA3:

Für die Bestandsgebäude sind mindestens 30 PKW-Stellplätze wieder herzustellen.

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“:

Es sind mindestens 3 PKW-Stellplätze herzustellen.

Für die Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

3 Hinweise

3.1 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

3.2 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten. Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

3.3 Abfallwirtschaft

Fallen im Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) weiterhin folgendes zwingend zu beachten:

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe abzustimmen. Die Untere Abfallrechtsbehörde überwacht die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung und Beseitigung von Abfällen. Grundlage hierfür sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG).

In dem Entsorgungskonzept sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

Trennpflicht

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden. Abfälle zur Verwertung dürfen nur gemeinsam erfasst werden, wenn eine hochwertige Verwertung gewährleistet wird, d. h. die einzelnen Abfälle zur Verwertung sich nicht gegenseitig in der Verwertung, z. B. durch die Übertragung von Verunreinigungen, behindern. Insbesondere dürfen keine Bestandteile von Abfällen zur Beseitigung enthalten sein.

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammelnden und Beförderer.

Lagerung

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und / oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig.

Abfallentsorgung und Überlassungspflicht

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Landkreises Karlsruhes anfallen, sind dem Landkreis zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreis Karlsruhes, Baden-Württemberg zu behandeln, insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

3.4 Altlasten und Altablagerungen

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen. Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Rems-Murr-Kreises zu beachten.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.5 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.6 Bodenschutz / Erdaushub / Auffüllungen

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien (DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639, RAS-LP 2, ZTVLa-StB 05, § 202 BauGB).

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer Miete bis zum Wiederaufbau in die Grünflächen geschützt werden (Mietenhöhe ≤ 2 m und Zwischenbegrünung bei Lagerungsdauer über 2 Monate, siehe auch DIN 18915, 19639). Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden. Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden. Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei trockener und windiger Witterung ist während des Baus der freiliegende Oberboden bei Bedarf zu befeuchten, um Staubentwicklung zu vermeiden. Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

Für die Erschließungsarbeiten werden die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts und eine bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. Es wird auf die neuen Vorgaben des § 2 (3) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) verwiesen.

Soweit Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen vorgenommen werden, sind bei der Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden in Baden-Württemberg die gültigen technischen Hinweise anzuwenden

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums 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, Grünflächen) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zu Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Es sind technisch einwandfreie, lärmgedämmte Baumaschinen und Baufahrzeuge mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuster Stand) einzusetzen.

3.7 Geothermie

Zur Geothermie gelten die Regelungen des Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme und Erdwärmesonden des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG).

3.8 Überflutungsnachweis

Zukünftige Grundstückseigentümer sind verpflichtet einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für ihr privates Grundstück zu erbringen und entsprechende Volumina zur Rückhaltung des Niederschlagwassers vorzuhalten.

3.9 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe, untere Wasserbehörde, zu benachrichtigen. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Karlsruhe eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.10 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Um Lärmbeschwerden vorzubeugen, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen könnten, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die dort in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten und die jeweiligen Beurteilungspegel sind demnach einzuhalten.

3.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in nächster Nähe zu teilweise landwirtschaftlichen Flächen. Mit temporären Geruchsimmissionen ist daher zu rechnen.

3.12 Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Langensteinbach Süd, 3. Änderung“ nach § 13a BauGB mit dem Neubau einer Kita und Seniorenwohnen in der Paulusstraße in Karlsbad-Langensteinbach

wurde unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Gewerbe- und Betriebsanlagenlärms sowie des Freizeitlärms eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Koehler & Leutwein GmbH & Co KG aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie der Freizeitlärm-Richtlinie der LAI beurteilt.

Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude im Plangebiet besteht keine Notwendigkeit von Festsetzungen bzgl. Gewerbe- oder Freizeitlärm. Allerdings sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten.

Gewerbelärm:

Bei den Auswirkungen des Gewerbelärms werden die Spitzenpegel nach TA Lärm aufgrund der Nutzung des, dem betroffenen Gebäudes nahe gelegenen, Mitarbeiter-Parkplatzes nördlich des Hauses Württemberg an einer Fassade innerhalb des Plangebietes geringfügig überschritten. Es wird daher empfohlen diesen östlichen Parkplatz für Klinik-Mitarbeiter ausschließlich im Tageszeitraum zu nutzen.

Im Fall einer nächtlichen Zu-/Ablieferung der Wäsche, bei der lärmintensive Tätigkeiten wie Be- und Entladungen nachts stattfinden (nähere Werte sind dem Schallschutzgutachten zu entnehmen), werden die Richtwerte der TA Lärm für den Regelfall deutlich überschritten, die Richtwerte für seltene Ereignisse aber noch eingehalten. Die Spitzenpegel für seltene Ereignisse werden durch Be- und Entladungen deutlich überschritten.

Deshalb gilt der Hinweis, dass von Seiten des SRH-Klinikums Karlsbad-Langensteinbach darauf hinzuwirken ist, dass Zu-/Ablieferungen mit Be- und Entladegeräuschen von Wäsche ausschließlich im Tageszeitraum erfolgen. Die Abfahrt eines Wäsche-Lkws im Nachtzeitraum ist bis zu 10-mal im Jahr als Wertung als seltenes Ereignis nach TA Lärm noch hinnehmbar.

Die Geräuscherzeugung der Kindertagesstätte wird als sozialadäquat eingestuft und daher nicht als Gewerbelärm berücksichtigt.

Freizeitlärm:

Die Ergebnisse zeigen, dass durch den Freizeitlärm des Freibades Karlsbad keine maßgeblichen Beeinträchtigungen oder unzumutbaren Belastungen vorliegen. Im Fall eines voll ausgelasteten Freibades an einem Tag im Sommer kann es zu Überschreitungen der Richtwerte der Freizeitrichtlinie für allgemeine Wohngebiete kommen. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass sich eine Vollauslastung des Freibades Karlsbad an nicht mehr als 18 Tagen innerhalb eines Jahres ergibt. Dieser Fall ist dann als seltenes Ereignis nach der Freizeitrichtlinie zu werten. Aufgrund des hohen Richtwertes (70 dB(A)) für seltene Ereignisse kann davon ausgegangen werden, dass dieser nicht überschritten wird.

3.13 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Die geplante Bebauung sollte gemäß § 5 Abs. 2 WHG hochwasserangepasst erfolgen. Hierbei wird die druckwasserdichte Ausführung der Kellergeschosse sowie eine die Gestaltung von Gebäudeöffnungen angesprochen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bauliche Vorsorgemaßnahmen keinen abschließenden Schutz vor Sturzfluten bieten können. Auch bei Umsetzung entsprechender Vorsorgemaßnahmen besteht eine ernstzunehmende Gefährdung für Infrastrukturen und Personen bei Starkregenereignissen. Insbesondere Starkregenereignissen stärker als SRI07, kann nicht ausreichend durch bauliche Maßnahmen begegnet werden, sodass entsprechende Vorsorge- und Verhaltensmaßnahmen getroffen werden sollten.

3.14 Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

3.15 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Karlsbad über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

3.16 Zisternen

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.

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

3.17 Gestaltungshinweise für die Sicherheit der zukünftigen Bewohner des Plangebiets: Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle.

Bei den Bewohnern handelt es sich hier um Senioren, welche einer besonders schutzbedürftigen Gruppe zuzuordnen sind. Diese Gruppe wird öfter Opfer von Trickdiebstahl und Trickbetrug, z. B. durch dubiose Haustürgeschäfte oder Einschleichdiebstahl direkt an/in ihren Wohnungen. Diesem Umstand sollte hier durch die technische Sicherung (Türspione, ausreichende Beleuchtung, etc.) der Wohnungen Rechnung getragen werden. Innerhalb der Pflegegruppen sollte bedacht werden, dass es bei offenen Häusern für fremde Personen leicht ist in die Räumlichkeiten der Bewohner zu gelangen. Daher sollte in den Zimmern zumindest eine Möglichkeit zum Verschluss von Wertsachen eingeplant werden.

Die Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein sowie oberirdisch geführt werden. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten.

Die Abfallbehälter und Unterstellmöglichkeiten sollten nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein.

3.18 Gestaltungshinweise zum Neubau der Kindertagesstätte

3.18.1 Außenanlagen, Umgebung, Zugangswege

Wichtigste Voraussetzung dafür, dass Menschen sich sicher fühlen, ist das Empfinden, nicht allein zu sein und nötigenfalls jederzeit Hilfe holen zu können. Bei der Gestaltung von Außenanlagen und der Umgebung von besiedelten Gebieten sollte daher eine wirksame Sozialkontrolle beachtet werden. Dies bedeutet zu jeder Tages- und Jahreszeit die Möglichkeit der Hör- und Sichtweite zu belebten Bereichen. Das mittelbare und unmittelbare Umfeld sollte überschaubar und ohne Sichtbarrieren gestaltet sein und über eine aus-reichende Beleuchtung verfügen. Eine weitläufige, dicht bepflanzte und schlecht gepflegte öffentliche Anlage ist genauso zu vermeiden wie enge und unübersichtliche Wegeführungen oder größere Schatten- oder Dunkelzonen.

Eine stetige Pflege und Instandhaltung der öffentlichen Anlage und des Umfelds signalisiert Kontrolle und beugt Ordnungsstörungen vor, was wiederum das Sicherheitsempfinden positiv beeinflusst.

Das deutliche Abgrenzen eines Grundstücks zum öffentlichen Raum entspricht der Forderung nach einem geschützten Raum, verstärkt das Gefühl für Eigentum und setzt eine psychologische Barriere für das Betreten durch Unbefugte. Wenn möglich und erwünscht, sollten daher Übergänge eingeplant und klar erkennbar sein, die jedoch Einsehbarkeiten ermöglichen.

Kfz- und Fahrradabstellflächen sind gebäudenah, gut sichtbar und ausgeleuchtet einzuplanen.

Bei Kindertagesstätten sollte die Einrichtung einer An- und Abfahrtszone – auch aus Gründen der Inklusion - geprüft werden.

Besondere Parkflächen für Carsharing, Familien- oder Behindertenparkplätze sollten zusätzlich lichttechnisch markiert werden.

3.19 Zugangssituation

Zugangsmöglichkeiten in Schul- oder Kindergartengebäude sollten immer auf wenige Möglichkeiten kanalisiert und überschaubar sein. So kann der Eingangsbereich besser kontrolliert werden.

Der Zugang sollte auf möglichst wenige Stellen, vorzugsweise auf eine, begrenzt werden. Dies reduziert die Möglichkeit, das Gebäude ungehindert bzw. unkontrolliert betreten zu können. Darüber hinaus sollte der Haupteingang - insbesondere bei großflächigen Einrichtungen oder Gebäuden mit mehreren Zugängen - als solches auch in der dunklen Jahreszeit gut erkennbar sein und per Leitsystem vorgegeben werden, um dadurch die Orientierung für die Nutzenden der Einrichtung zu erleichtern.

Um Angst- oder Unsicherheitsgefühlen vorzubeugen, wie sie gerade bei Dämmerung und Dunkelheit aufkommen können, sollte der Eingangsbereich gut einsehbar, hell und überschaubar konzipiert und am besten zur Öffentlichkeit ausgerichtet sein. Helle Fassadenfarben und transparente oder durchbrochene Baumaterialien unterstützen dies.

Als Schließsysteme für Schulen sowie Kinder- und Jugendeinrichtungen haben sich transpondergestützte, elektronische oder mechatronische Schließungen bewährt. Berechtigungen für unterschiedlichste Nutzungen können problemlos eingerichtet bzw. entzogen werden. Eine aufwändige Schlüsselverwaltung oder der Austausch der Schließanlage bei Schlüsselverlust oder Berechtigungsentzug entfällt.

Weitere Inhalte zum Thema „städtebauliche Prävention“ befinden sich unter: <https://www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau/wohnanlagen-und-umfeld/>

4 Anhang

4.1 Pflanzliste (Empfehlungen) und Pflanzvorgaben

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Die Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen. Hinsichtlich der Verwendung von Gehölzen sind die geltenden Bestimmungen zu beachten:

- Freihaltung von Anfahrtsichtweiten an Einmündungen, Kreuzungen u. ä.
- Grenzabstände nach dem Gesetz über das Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg
- Erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gem. Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich.

Für Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7, Herkunftsgebiet 11 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland) zu verwenden.

Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden (gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1). Anzuwenden ist nachstehende Auswahl aus dem Sortiment der im Plangebiet (Naturraum 150) gebietsheimischen Gehölzarten nach LfU 2002. Nadelgehölze / Koniferen jeglicher Art (Fichte, Scheinzypresse, Lebensbaum u. ä.) sind nicht zulässig.

Bäume I. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esskastanie	<i>Castanes sativa</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Spitzahorn	<i>Acer plantanoides</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Zierapfelformen	<i>Malus spec.</i>

Bäume II. Ordnung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150-200 cm

Bergulme	Ulmus glabra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kaiserlinde	Tilia x Europaea
Mehlbeere	Sorbus aria
Salweide	Salix caprea
Silberweide	Salix alba
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Zittelpappel	populus tremula

Obstbäume

Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Ziersträucher

2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60-100 cm

Deutzie	Deutzia
Felsenbirne	Amelanchier
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Stachellose Brombeere	Rubus fruticosus
Strauchrose (dornlose)	Rosa div. spec

Heckenpflanzen

Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Holunder	Sambucus nigra
Korbweide	Salix viminalis

Kornelkirsche	Cornus mas
Klettergehölze	
Bayern-Kiwi	Actinidia arguta
Fingerblättrige Klettergurke	Akebia quinata
Kiwi Hayward	Actinidia chinensis Hayward
Knäuterich Architektentrost	Polygonum aubertii
Scharlachwein	Vitis coignetiae
Wilder Hopfen	Humulus lupulus

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

....., den

.....
Björn Kornmüller (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom..... in Kraft.

....., den

.....
Björn Kornmüller (Bürgermeister)