



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Karlsdorf Bebauungsplan "Kälberweide - Nachverdichtung Bismarckstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
14.03.2019

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07KDN18055

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Kälberweide - Nachverdichtung Bismarckstraße“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 3) (§ 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 Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe des Erdgeschosses (Rohfußboden) darf maximal 1,0 m über der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweghinterkante) liegen.

1.2.4 Wandhöhe, Firsthöhe

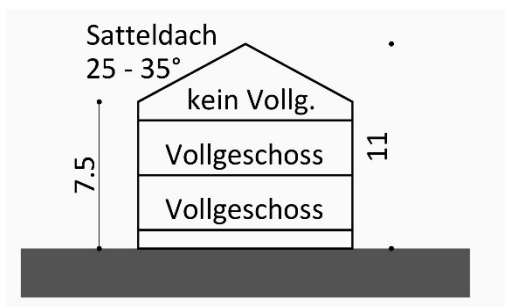
Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Straßenfläche (Gehweghinterkante) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt in WA 1 7,50 m, in WA 2 4,75 m und WA 3 6,50 m.

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Straßenfläche (Gehweghinterkante) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut beträgt in WA 1 und WA 3 10,50 m, in WA 2 9,0 m.

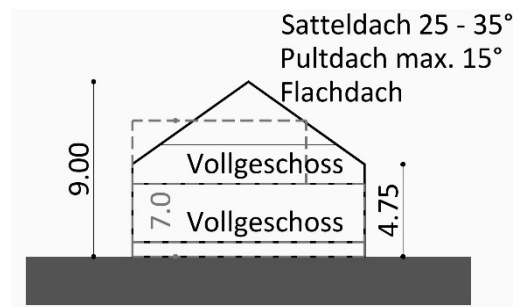
Für Gebäude mit Flach- oder Pultdach, welche nur in WA 2 zulässig sind, ist ausschließlich die maximal zulässige Wandhöhe maßgebend. Diese ist gesondert geregelt und beträgt 7,0 m.

Schemaschnitte mit Darstellung der maximale Wand- und Gebäudehöhen

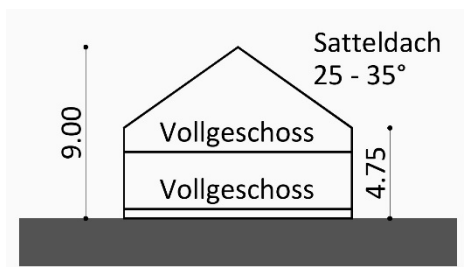
WA 1



WA 2



WA 3



1.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m zur angrenzenden Erschließungsstraße ist dabei einzuhalten.

1.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist allgemein eine offene Bauweise. Zulässig sind in WA 1 und WA 3 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, in WA 2 ausschließlich Einzelhäuser.

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen kann zugelassen werden.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

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

In WA 2 und WA 3 sind je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig. Alternativ dürfen maximal zwei Senkrechtparkplätze in Angrenzung zur Straße angelegt werden.

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

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zulässig. Ist eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Belange hierdurch nicht betroffen sind.

1.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Je Baugrundstück ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben oder Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind in WA 1, WA 2 und WA 3 Satteldächer mit einer Dachneigung 25 bis 35 Grad, in WA 2 Satteldächer zusätzlich Pultdächer bis max. 15° sowie Flachdächer.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Materialien in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

Dachbegrünungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind zwingend zu begrünen. Aufständerungen von Solaranlagen sind nur auf Flachdächern bis 5 Grad bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestneigung des Hauptdaches 30 Grad
- Ausbildung als Schleppgaube
- Maximale Breite aller Dachgauben je Dachseite 1/2 der Gebäudelänge

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximale Breite 1/2 der Gebäudelänge

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

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten ist unzulässig.

Pkw-Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

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

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die berechnete Anzahl ist auf volle Zahlen aufzurunden.

Bei der Anlage von Stellplätzen sind die Regelungen der EAR 05 („Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“) zu beachten.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Der nördliche Bereich des Plangebietes überschneidet sich mit der Altablagerung „AA Saalbach verfüllt“. Aufgrund der Verfüllung kann bei Bodenarbeiten nicht generell mit dem Anfall frei verwertbaren Bodenaushubs gerechnet werden. Eine gutachterliche Begleitung der Bodenarbeiten wird empfohlen.

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 Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird unterlagert von der Altablagerung „AA Saalbach verfüllt“, Flächennummer 02252-000. Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht nicht. Aufgrund der Verfüllung kann bei Bodenarbeiten nicht generell mit dem Anfall frei verwertbaren Bodenaushubs gerechnet werden. Eine gutachterliche Begleitung der Bodenarbeiten wird empfohlen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Gemeinde oder der Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Um- und Neubauten sowie bei Abriss-, Räum- und Rodungsarbeiten zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

3.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit von Gebäuden auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zulassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei hingewiesen.

3.5 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. 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) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.6 Grundwasser

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

3.7 Oberflächenwasser

Eine flächenhafte Versickerung oder eine Versickerung in Mulden auf mindestens 0,3 m bewachsenem Boden ist als schadlos einzustufen und ohne Genehmigung zulässig. Andere Formen der Versickerung bedürfen der Genehmigung durch das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz.