



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Karlsdorf

Bebauungsplan "Verlängerte Bahnhofstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
12.06.2023

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

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

07KDN17007

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Verlängerte Bahnhofstraße“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Verlängerte Bahnhofstraße“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 04.04.2023.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Urbanes Gebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- 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.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandel und Betriebe mit sexuellem Hintergrund,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Hauptgebäude mit minimal zwei und maximal drei Vollgeschossen.

1.2.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der Höhe der Bahnhofstraße im Bereich des Baufens-
ters bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt maximal 14,0 m.

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu-
lässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen (inkl. Tiefgaragen), Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grund-
stücksfläche zulässig.

1.6 Verkehrsflächen und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche
Parkplätze) ist die Anlage von Zufahrten zulässig. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten
mit maximal jeweils 6 m Breite zulässig.

Innerhalb der mit einem Zufahrtsverbot belegten Bereiche sind Zufahrten unzulässig.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo- den, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Rodungsarbeiten/Baufeldräumung

Erforderliche Baumfällungen oder sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum zwi-
schen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

1.7.2 Wasserdurchlässige Beläge

Die Ausführung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterflächen mit Fu-
genanteil, fester Kiesbelag, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine,
Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine) zu erfolgen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft
sicherzustellen.

1.7.3 Verhinderung von Vogelschlag

Auf großflächige, spiegelnde Glasflächen > 5 m² oder verglaste Balkonverkleidungen ist zu verzichten. Alternativ können diese mit reflexionsarmen Gläsern, bedruckten Gläsern, Strukturglas oder als transluzente Flächen ausgebildet werden.

1.7.4 Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED mit einer maximalen korrelierten Farbtemperatur < 3.000 K) einzusetzen. Die Gehäusetemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten ausgerichtete Leuchten zulässig.

1.7.5 Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine Substratdicke von mindestens 12 cm sowie ein Wasserspeichervermögen von 30 l/m² ist zu gewährleisten. Als Zielbestand ist eine niedrigwüchsige, kräuter- und blütenreiche, trockenheitsverträgliche Pflanzendecke der mesophytisch bis trocken-warmen Saumgesellschaft zu entwickeln. Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten sowie untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer).

Bezüglich der Kombination von Dachbegrünungen mit Photovoltaik-Anlagen wird auf § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG) verwiesen.

1.8 Flächen zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten festgesetzten Flächen sind dem Begünstigten jederzeit zugänglich zu halten. Eine Bebauung oder Bepflanzung ist ohne Zustimmung des Begünstigten unzulässig.

1.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

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

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist dieser wertgleich zu ersetzen.

Ausgefertigt:

Karlsdorf-Neuthard, den

.....

Sven Weigt (Bürgermeister)

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Verlängerte Bahnhofstraße“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 07.02.2023; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 04.04.2023.

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

2.1.1 Fassadengestaltung/Materialien

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben - insbesondere in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben sowie glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Verglasungen und PV-Anlagen sind unzulässig.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis 35 Grad, Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad sowie Flachdächer.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptdaches 30 Grad
- Ausbildung als Schleppgaube
- Maximale Breite der einzelnen Gaube 2,50 m
- Summierte Breite aller Gauben je Dachseite maximal 1/2 der Dachlänge.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremd- und Produktwerbung ist unzulässig.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschosszone zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 3 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind grell leuchtende, wechselnde oder bewegte Werbeanlagen, freistehende Werbeanlagen sowie Fahnen.

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

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune aus Drahtgeflecht oder Metallstäben sowie Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Einfriedungen aus immergrünen Nadelgehölzen mit Ausnahme von Eibe sind allgemein unzulässig.

**2.4 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.

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

Je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche sind mindestens ein Stellplatz, je Wohnung über 50 m² Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Für besondere, dauerhaft dinglich gesicherte Wohnformen (z. B. altengerechtes Wohnen) können hiervon abweichende Stellplatzanforderungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausgefertigt:
Karlsdorf-Neuthard, den

.....
Sven Weigt (Bürgermeister)

3 Hinweise

3.1 Abfälle

Gemäß 3 § Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen ohne das Erfordernis von Rückwärtsfahrten anfahren können.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Gemeinde oder 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Artenschutz

Bei allen baulichen Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Verbotsstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auszuschließen.

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen

3.5 Bodenschutz

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 gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) 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 den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- 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. Die Einbaumächtigkeit richtet sich nach den Vorgaben der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.

3.6 Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation kann ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn die o.g. Abwasserbeseitigung nachweislich nicht möglich ist oder wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen.

Entwässerungskonzepte für Vorhaben im Plangebiet sind mit dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.

3.7 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, 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.

Anfragen zu Grundwasserständen können an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.

3.8 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasser-Risikogebietes. Gemäß § 78 b WHG soll in solchen Gebieten eine Bebauung hochwasserangepasst ausgeführt werden.