



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Neuthard Bebauungsplan "Entenfang mit Feuerwehrhaus"

Endfassung
26.02.2020

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

07KDN18040

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Entenfang mit Feuerwehrhaus“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m². Der Anteil an zentrenrelevanten Nebensortimenten darf 10 % der Verkaufsfläche nicht übersteigen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Wohnungen.
- Vergnügungsstätten.
- Einzelhandel mit sexuellem Hintergrund.
- Betriebe mit sexuellem Hintergrund wie z. B. Bordelle, Swingerclubs, Sexshops, Sexkinos.
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude für die Feuerwehr mit allen erforderlichen Funktions- und Technikräumen.
- Räume für Jugendarbeit, Versammlung und Schulung.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt im GE 0,8. Eine weitergehende Überschreitung ist unzulässig.

Die Grundflächenzahl beträgt in der Gemeinbedarfsfläche 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist bis 0,8 zulässig.

Bei der für die GRZ maßgebenden Grundfläche sind private Grünflächen anzurechnen.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl beträgt im GE wie auch in der Gemeinbedarfsfläche 1,6. Bei der für die GFZ maßgebenden Grundfläche sind private Grünflächen anzurechnen.

1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Attika, beträgt allgemein 11,0 m.

In der Gemeinbedarfsfläche ist die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 20 m für die Errichtung eines Übungsturms zulässig. Die Grundfläche dieses Turms darf 50 m² nicht überschreiten.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In der Anbauverbotszone zur Kreisstraße 3528, 15 m ab Straßenrand, sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies schließt Nebenanlagen, Garagen und Werbeanlagen mit ein. Offene Stellplätze und Zufahrten können zugelassen werden.

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

Die Zufahrt von der Kreisstraße auf die Gemeinbedarfsfläche darf ausschließlich über maximal zwei Einfahrten mit einer Breite bis zu jeweils 8 m erfolgen. Die Lage der Einfahrten kann im Bereich der Gemeinbedarfsfläche variabel gewählt werden.

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

1.8.1 Baufeldräumung/Erschließungsarbeiten

Erforderliche Baumfällungen, Gehölzrodungen und Abtragungen der Oberbodenschicht dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

1.8.2 Schutzmaßnahme Zauneidechse

Im Eingriffsbereich vorkommende Zauneidechsen sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September einzufangen und in das bereitgestellte Ersatzquartier auf Flurstück 1704 zu verbringen. Der Eingriffsbereich ist - soweit erforderlich - durch Reptilienschutzgitter vor einer Wiederbesiedlung zu schützen.

Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.8.3 Vogelschutzgerechte Glasfassaden

Großflächige Glasfassaden sind mit reflexionsarmen Gläsern, Strukturglas oder als transluzente Flächen auszubilden.

1.8.4 Maßnahmenfläche M 1

Auf ca. 70 % der mit M 1 gekennzeichneten Fläche sind Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ ist die Anlage von Totholzhecken (Benjeshecken) zulässig.

Ca. 30 % der Fläche sind von einer Heckenbepflanzung freizuhalten und der Selbstaussaat zu überlassen (Entwicklung als Ruderalfläche). Auf dieser Teilfläche sind Asthaufen und nach Westen orientierte Sandböschungen anzulegen. Es ist maximal eine Mahd pro Jahr zulässig, diese darf jedoch nicht vor dem 30.06. erfolgen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

Die Umsetzung der Maßnahme hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.8.5 Maßnahmenfläche M 2

Die mit M 2 gekennzeichnete Fläche ist zu maximal 70 % mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

Mindestens 30 % der Fläche sind mit Kies und lehmigen Sandmaterial anzulegen und der Selbstausaat zu überlassen (Ruderalvegetation). Alternativ kann eine Aussaat von standorttypischen Arten magerer Standort mit hohem Blütenaspekt erfolgen. Auf dieser Teilfläche sind Steinlinsen, Asthauhen und nach Westen orientierte Sandböschungen anzulegen. Es ist maximal eine Mahd pro Jahr zulässig, diese darf jedoch nicht vor dem 30.06. erfolgen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

Die Umsetzung der Maßnahme hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.8.6 Maßnahmenfläche M 3

Auf ca. 70 % der mit M 3 gekennzeichneten Fläche sind Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ ist die Anlage von Totholzhecken (Benjeshecken) zulässig. Es sind mindesten neun Bäume gemäß Pflanzliste in drei Gruppen anzupflanzen.

Ca. 30 % der Fläche sind von einer Heckenbepflanzung freizuhalten und der Selbstausaat zu überlassen (Entwicklung als Ruderalfläche). Auf dieser Teilfläche sind Asthauhen und nach Westen orientierte Sandböschungen anzulegen. Es ist maximal eine Mahd pro Jahr zulässig, diese darf jedoch nicht vor dem 30.06. erfolgen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

Die Umsetzung der Maßnahme hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.9 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil für ein Leitungsrecht vorgesehene Fläche ist dauerhaft zugänglich zu halten. Eine Überbauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen ist ohne Zustimmung des Leitungsträgers unzulässig.

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

1.10.1 Flächenhaftes Pflanzgebot 1

Die mit einem flächenhaften Pflanzgebot PfG 1 gekennzeichneten Flächen sind der Selbstausaat zu überlassen (Entwicklung einer Ruderalvegetation). Alternativ ist die Anlage einer blütenreichen Extensivwiese zulässig. Hierfür sind die Flächen mit einer mehrjährigen autochthonen Kräutermischung anzusäen.

Die Flächen dürfen maximal 2 x im Jahr gemäht werden, die erste Mahd darf jedoch nicht vor dem 30.06. erfolgen. Die Düngung der Flächen oder der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

1.10.2 Flächenhaftes Pflanzgebot 2

Auf den mit einem flächenhaften Pflanzgebot PfG 2 gekennzeichneten Flächen ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen. Alternativ ist die Anlage von Totholzhecken (Benjeshecken) zulässig.

Ca. alle 15 m ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste in die Heckenstruktur zu integrieren.

1.10.3 Einzelpflanzgebote

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelpflanzgeboten ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste als Hoch oder Halbstamm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens sechs Bäume zu pflanzen.

Durch andere Festsetzungen vorgegebene Baumpflanzungen können angerechnet werden.

Die Größe von Baumscheibe darf 4 m² nicht unterschreiten. Bäume innerhalb von Verkehrsflächen oder zwischen Stellplätzen sind mit Anfahrtschutz zu versehen.

1.11 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.11.1 Maßnahmen am Sieben-Erlen-See

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird am westlichen Ufer des Sieben-Erlen-Sees eine ökologische Aufwertung des Uferbereichs vorgenommen. Die Lichtung von Ufergehölzen sowie die Anlage von Flachwasserzonen und Tümpeln wurde bereits umgesetzt. Weiterhin ist die Wiedervernässung eines verlandeten Ringgrabens vorgesehen. Die Maßnahme ist bereits geplant und mit übergeordneten Behörden abgestimmt.

1.11.2 Ruderalfläche auf Flurstück 1201, Gem. Neuthard - Ersatzhabitat für Heuschrecken, Tagfalter, Wildbienen (CEF-Maßnahme)

Auf Flurstück 1201 ist die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben. Auf Teilen der Fläche sind oberflächennahe Bodenschichten abzuschleppen. Diese Flächen sind der Selbstaussaat zu überlassen (Entwicklung von Ruderalvegetation). Auf ca. 20 % der Fläche ist eine Totholzhecke (Benjeshecke) anzulegen.

Die Fläche ist durch regelmäßige Pflege oder extensive Beweidung vor Verbuschung zu schützen. Zwischen 15.03. und 15.07. dürfen keine Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Eine „schleichende“ Wiederbewirtschaftung ist durch eine geeignete Markierung zu verhindern.

Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Die Funktionstüchtigkeit der Habitats ist durch ein regelmäßiges Monitoring (1, 3 und 5 Jahre) zu gewährleisten. Jährlich ist ein Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden. Die Durchführung der Maßnahme hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.11.3 Zauneidechsen-Ersatzhabitats auf Flurstück 1704, Gem. Neuthard (CEF-Maßnahme)

Auf Flurstück 1704 ist die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben. Auf Teilen der Fläche sind oberflächennahe Bodenschichten abzuschleifen. Diese Flächen sind der Selbstaussaat zu überlassen (Entwicklung von Ruderalvegetation). Zusätzlich sind geeignete Strukturen für die Zauneidechse in Form von Steinlinsen und Sandböschungen anzulegen. Die Strukturen sind durch Totholzhecken (Benjeshecken) miteinander zu verbinden.

Die Fläche ist durch regelmäßige Pflege vor Verbuschung zu schützen. Zwischen 15.03. und 15.07. dürfen keine Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Eine „schleichende“ Wiederbewirtschaftung ist durch eine geeignete Markierung zu verhindern.

Die im Eingriffsbereich vorkommenden Zauneidechsen sind einzufangen und in das vorbereitete Ersatzhabitat zu versetzen. Der Ersatzlebensraum ist dauerhaft zu unterhalten.

Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Die Funktionstüchtigkeit der Habitats ist durch ein regelmäßiges Monitoring (1, 3 und 5 Jahre) zu gewährleisten. Jährlich ist ein Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden. Die Durchführung der Maßnahme hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

Zulässig sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis 25 Grad. Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Dachdeckung von geneigten Dächern hat in gedeckten Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Dachflächen allgemein zulässig. Eine Aufständehöhe ist bis 0,75 m zugelassen.

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

Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Oberkante der Dachausbildung (höchster Punkt der Dachhaut, Attika) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.
- Die Ansichtsfläche von einzelnen Werbeanlagen darf maximal 5 m² betragen.
- Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Fahnen mit max. 7,50 m Höhe.
- Ein Werbepylon je Grundstück bis max. 9 m Höhe.
- Einfahrtsstelen und Hinweisschilder auf Nebenanlagen.

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der eigenen Leistung angebracht werden. Grell leuchtende, wechselnde oder bewegte Werbung ist unzulässig.

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

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Zäunen aus Drahtgitter bzw. Drahtgeflecht mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und davorliegenden Grünstreifen zulässig. Zwischen Zaun und Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

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

Unbebaute Flächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Rangierflächen o.ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Alternativ ist das Belassen dieser Flächen zur Entwicklung einer Ruderalvegetation (Selbsteinsaat) oder die Anlage von Blühflächen zulässig. In die Grünflächen sind Asthaufen sowie westorientierte Sandböschungen zu integrieren.

Pkw-Stellplätze sind mit begrünbaren Pflasterbelägen oder mit Schotterdecke in Mehrschichtbauweise (Schotterrasen) auszuführen.

2.5 Umgang mit Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern oder für die Brauchwassernutzung in Zisternen zu sammeln. Sofern eine vollständige Versickerung nachgewiesenermaßen nicht möglich ist, ist Oberflächenwasser vor Einleitung in die Kanalisation in ausreichend groß dimensionierten Retentionsvolumen zwischen zu speichern und gedrosselt an den Kanal abzugeben. Eine Überlastung der Kanalisation ist zu verhindern.

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>

Bäume

Hoch- oder Halbstamm

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Echte Mispel	<i>Mespulus germanica</i>
Meelbeere	<i>Sorbus aria</i>

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

3 Hinweise

3.1 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

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.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend 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).

3.4 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

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 als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt / der Kreisverwaltung 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.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen. Daher wird empfohlen auf Keller zu verzichten oder diese als Weiße Wanne auszubilden.

3.7 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Dennoch können Überschwemmungen im Extremfall nicht ausgeschlossen werden. Auf die Vorgaben von § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen sowie an eine Kläranlage an. Daher kann es nach Jahreszeit, Witterung oder Windrichtung zu Geruchs- oder Geräuschbeeinträchtigungen kommen.

3.9 Oberflächenwasser

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Niederschlagswasser wird in der Regel schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2020 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.

Karlsdorf-Neuthard, den 24.06.2020

.....
Sven Weigt (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 26.06.2020 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 26.02.2020 in Kraft.

Karlsdorf-Neuthard, den 26.06.2020

.....
Sven Weigt (Bürgermeister)