



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altengerechtes Wohnen an der Schönbornstraße“

in Karlsdorf

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Hinweise

Entwurf | 11.03.2024

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altengerechtes Wohnen an der Schönbornstraße“ liegt zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3-11 BauNVO)

1.1.1 Vorhabenfläche

Zulässig sind:

- Barrierefreie und barrierearme Wohnungen
- Anlagen für soziale Zwecke

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 maximal drei Vollgeschossen.

1.2.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt 10,50 m.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten kann auf bis zu 10 % der Dachfläche um maximal 1,0 m zugelassen werden.

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen (auch Tiefgaragen), Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

1.5 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Mit dem Vorhaben dürfen maximal 28 Wohnungen umgesetzt werden.

1.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Vermeidung von Vogelkollisionen (Vogelschlag)

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Zur Verhinderung von Vogelschlag ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von max. 15 % zulässig.

1.7.2 Dachbegrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Eine Substratdicke von mindestens 10 cm ist dabei zu gewährleisten. Für die Einsaat ist vorrangig gebietsheimisches Saatgut z. B. Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ oder vergleichbar, zu verwenden. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten sowie untergeordnete Dachflächen (z. B. Eingangsüberdachungen).

1.7.3 Wasserdurchlässige Beläge

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitter, Schotterrassen) auszubilden, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Der Unterbau ist entsprechend angepasst auszuführen.

1.8 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens zwei standortgerechte, gebietsheimische Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standorte können frei gewählt werden. Bei Abgang sind diese wertgleich zu ersetzen.

Die als Pflanzbindung festgesetzten Bestandsbäume (vgl. Ziffer 1.9) sind hierbei nicht anzurechnen. Andere für den Erhalt vorgesehene Bestandsbäume (Laubbäume) dürfen angerechnet werden.

1.9 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

1.10 Bezug zum Durchführungsvertrag

(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altengerechtes Wohnen an der Schönbornstraße“ liegt zugrunde:

- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023

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

Zulässig sind Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad.

Eine Aufständigung von Solaranlagen ist auf Dachflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

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

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind naturnah anzulegen und überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig.

Hinweis: Die Anlage von Schottergärten ist gemäß § 21a Naturschutzgesetz (NatSchG) unzulässig.

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

Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind einzuhausen oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Je Wohnung sind 0,5 Stellplätze nachzuweisen.

3 Hinweise

3.1 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 zu informieren.

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 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 Natur- und Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Um- und Neubauten sowie bei Abriss-, Räum- und Rodungsarbeiten zu berücksichtigen. Insbesondere größere Altbäume sollten vor Rodung mindestens überschlägig auf artenschutzrechtliche Relevanz (Baumhöhlen, Risse, Spalten) überprüft werden. Die Nachpflanzung von entfallenden Gehölzen wird empfohlen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Bauarbeiten 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

Allgemein

Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten.

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist einem Abtransport vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist vorrangig durch Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Sofern dies nicht möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften) zu prüfen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist nur im Einzelfall zulässig und zu begründen.

Weiterhin sind folgende Punkte bei Eingriffen in den Boden zu beachten:

- Vor Beginn der Arbeiten sind oberirdische Pflanzenteile auf den von der Baumaßnahme betroffenen Flächen zu entfernen.
- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen sind getrennt auszubauen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zwischenzulagern. Ein Befahren der Mieten ist nicht zulässig.
- Nur trockener bis erdfeuchter, nicht nasser Boden darf ausgebaut werden.
- Oberbodenmieten dürfen bis maximal 2 m Höhe, Mieten aus kulturfähigem Unterboden können bis maximal 3 m Höhe aufgeschüttet werden.
- Bodenmieten sind vor Vernässung zu schützen und dürfen daher nicht in Senken oder Muldenlagen angelegt werden.
- Beim Wiedereinbau dürfen zuvor getrennten Bodenmaterialien nicht gemischt werden. Beim Auftrag soll der Boden trocken sein und darf nicht stärker als ursprünglich verdichtet werden

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, 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 Landratsamt Karlsruhe 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.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) muss das verwendete Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

3.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Versickerung oder Verrieselung von anfallendem unverschmutztem Oberflächenwasser ist zu prüfen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser von Verkehrsflächen ist nur nach entsprechender Vorbehandlung zulässig. Die Anlage von Retentions- und/oder Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Karlsruhe 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 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.

3.8 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.