



**Bebauungsplan „Untere Allmend - Nachverdichtung
Breithauptstraße/Sophienstraße, 1. Änderung“**

in Karlsdorf

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Fassung für den Satzungsbeschluss

09.06.2023

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Untere Allmend - Nachverdichtung Breithauptstraße / Sophienstraße, 1. Änderung“ liegt 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 Allgemeines Wohngebiet

(§ 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.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- 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 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Hauptgebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal 1,0 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) liegen.

1.2.4 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe (WH), gemessen von der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt in WA 1 7,0 m, in WA 2 6,50 m.

Die maximale Firsthöhe (FH), gemessen von der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt in WA 1 11,50 m und in WA 2 10,50 m.

Für Gebäude mit Flachdach ist ausschließlich die maximal zulässige Wandhöhe maßgebend.

1.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei einzuhalten.

1.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

1.5 Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports)

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

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

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

1.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.7 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

1.8 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.

Nicht-überdachte Stellplätze, Zufahrten sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Untere Allmend - Nachverdichtung Breithauptstraße / Sophienstraße, 1. Änderung“ liegt 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

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

2.1.2 Dächer

Zulässig in WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad sowie Walmdächer mit 15 bis 30 Grad.

Zulässig in WA 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad, Walmdächer mit 15 bis 30 Grad 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. Aufständerungen von Solaranlagen sind nur auf Flachdächern bis 5 Grad bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten, Zwischbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

Zwischbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximale Breite 1/2 der Gebäudelänge

2.2 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Geschnittene oder freiwachsende Hecken bis 1,20 m Höhe
- Zäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis 1,20 m Höhe
- Holzzäune bis 1,20 m Höhe
- Massive Einfriedungen nur in Form von Sockelmauern bis 0,50 m Höhe

2.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

(§ 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

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 Wasserrechts-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde 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 Gemeindeverwaltung 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

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Um- und Neubauten sowie bei Abriss-, Räum- und Räumungsarbeiten zu berücksichtigen. 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 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.

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 Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Karlsdorf-Neuthard, den

.....

Sven Weigt (Bürgermeister)

Siegel

Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom mit seinen örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Karlsdorf-Neuthard, den

.....

Sven Weigt (Bürgermeister)

Siegel