



Einfacher Bebauungsplan
„Nachverdichtung Neuthard I, 1. Änderung“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Entwurf | 14.10.2024

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Den Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nachverdichtung Neuthard I, 1. Änderung“ 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

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nachverdichtung Neuthard I“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

2. Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nachverdichtung Neuthard I, 1. Änderung“ 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

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nachverdichtung Neuthard I“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

Ausgefertigt:

Karlsdorf-Neuthard, den

.....

Sven Weigt (Bürgermeister)

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 Wasser-, Abfallrecht- 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 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

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 Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Einleitung des Regenwassers in einen Mischwasserkanal steht dieser Forderung entgegen. Entsprechend der weiteren Forderung im § 57 Abs. 1 WHG, Pkt. 1 sollen zumindest alle möglichen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in den Mischwasserkanal ergriffen werden. Im Rahmen von Neubauten sollte daher auf Umsetzung folgender Maßnahmen hingewirkt werden, z. B.:

- Herstellung von Gründächern
- Ausbildung der befestigten Flächen (Hofflächen, Stellplätze für Fahrzeuge) mit wasserdurchlässigen Materialien
- Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen auf den Privatgrundstücken

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, 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 schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.

3.7 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. Untergeschos- sen 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.