



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Karlsdorf

Bebauungsplan "Westliche Brühlstraße/Kohlfahrtstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf

24.06.2021

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

07ZSO20089

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße/Kohlfahrtstraße“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße/Kohlfahrtstraße“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 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:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt gemäß Planeinschrieb 0,4 bzw. 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden.

Flächen von erdüberdeckten und begrüntem Tiefgaragen sowie Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind nicht auf die GRZ anzurechnen.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl beträgt gemäß Planeinschrieb 0,8 bzw. 1,2.

1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen vom derzeit bestehenden Gelände bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika beträgt 12,50 m.

1.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene bzw. abweichende Bauweise. Bei der abweichenden Bauweise können Grenzbebauungen zugelassen werden, sofern eine entsprechende Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück besteht oder durch den Eigentümer des Nachbargrundstückes eine Baulast übernommen wird.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen oder Terrassen kann bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Tiefgaragen, Carports oder Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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 Baufeldräumung

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

Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und Brutvögeln zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zulässig. Sollten dennoch Fledermäuse angetroffen werden, ist der artenschutzrechtliche Fachgutachter zur Versorgung zu benachrichtigen.

1.7.2 Vogelschutzgerechte Glasfassaden

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

1.7.3 Ersatzquartiere für Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes oder in räumlicher Umgebung sind folgende Nistkästen anzubringen:

- Mindestens drei Fledermausflachkästen Schwegler 1 FF bzw. FD oder gleichwertig.

Die Nistkästen sind dauerhaft zu unterhalten. Ein Pflegeplan (Reinigung, Erfolgskontrolle) ist zu erstellen.

1.7.4 Ersatzquartiere für Brutvögel

Innerhalb des Plangebietes oder in räumlicher Umgebung sind folgende Nistkästen anzubringen:

- Mindestens ein Nistkasten Schwegler Halbhöhle 2 HW oder gleichwertig.
- Mindestens ein Nistkasten für Sperlingskolonie mit drei Brutkammern

Die Nistkästen sind dauerhaft zu unterhalten. Ein Pflegeplan (Reinigung, Erfolgskontrolle) ist zu erstellen.

1.7.5 Naturnahe Gestaltung der Außenanlagen

Außenanlagen sind naturnah und ökologisch zu gestalten. Dabei können Lesesteinhaufen, Totholzflächen und Benjeshecken in die Gestaltung miteinbezogen werden. Bepflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern z. B. hochstämmige Obstbäume, Felsenbirne, Schlehdorn, Weißdorn o. ä. durchzuführen.

In die Außenanlagen sind sandige oder staubige Flächen als „Sandbäder“ für Brutvögel zu integrieren. Dabei sind ca. 0,3 - 0,5 m tiefe Bodenmulden auszuheben und mit substrat- bzw. humusfreiem Sand aufzufüllen. Ein Überwachsen der Fläche ist durch jährlich einmalige Pflege zu verhindern.

Auf Ziffer 6.2 der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird verwiesen. Für Außenanlagen ist ein Pflanz- bzw. Gestaltungsplan zu erstellen.

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

Entlang der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Grundstücksfläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten. Die Wand muss eine Masse von mindestens 10 kg/m² aufweisen und dicht gefügt sein. Die Wand ist allseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Bei Änderung der Nutzung auf Flurstück 532 (derzeit Jugendzentrum mit Freibereich) kann die Schallschutzwand entfallen, wenn gutachterlich die Einhaltung der Lärmorientierungswerte durch die Nachnutzung nachgewiesen wird.

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

Es sind je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße/Kohlfahrtstraße“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

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

Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer. Die maximale Dachneigung beträgt 40 Grad.

Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

2.2 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. Alternativ sind Blühflächen zulässig. Festsetzung 1.7.5 ist zu beachten.

Hinweis: Gemäß § 21a NatSchG ist die Anlage von Kies-/Schottergärten unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen sofern wasserwirtschaftliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

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

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

2.4 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück ist zu prüfen. Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist oder wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen, kann eine Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgen. Eine Überlastung der Kanalisation ist dabei durch ausreichend dimensionierte Retentionsanlagen innerhalb des Plangebietes (z. B. Retentionszisternen) auszuschließen.

Die Entwässerung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Aufgrund gewerblicher Vornutzung werden die Flurstück 532/6 bis 532/11 im Rahmen einer Tankstelle als „AS Betriebstankstelle Huber Transporte“, Objekt-Nr. 05678 im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B“ für Belassen mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen. Im Zuge der Bauarbeiten ist auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. durch Mineralöle, Teer) oder verunreinigtes Grundwasser zu achten. Sofern sich hierzu Hinweise ergeben, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Möglicher anfallender Bodenaushub ist vor Abfuhr entsprechend der VwV Boden (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) zu untersuchen.

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 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.

Grundwasser

Anfragen zu Grundwasserständen können an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausausgleichs-, 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 Immissionsschutz

Gemäß dem vorliegenden Lärmgutachten sind folgende Punkte zur Vermeidung einer Überschreitung von Lärmrichtwerten zu beachten:

- Eine Benutzung der Halbpipeline beim Jugendhaus ist sonn- und feiertags zwischen 13 und 15 Uhr unzulässig.

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 Vorschriften beachtet wurden.

Karlsdorf-Neuthard, den

.....
Sven Weigt (Bürgermeister)

Inkrafttreten

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

Karlsdorf-Neuthard, den

.....
Sven Weigt (Bürgermeister)