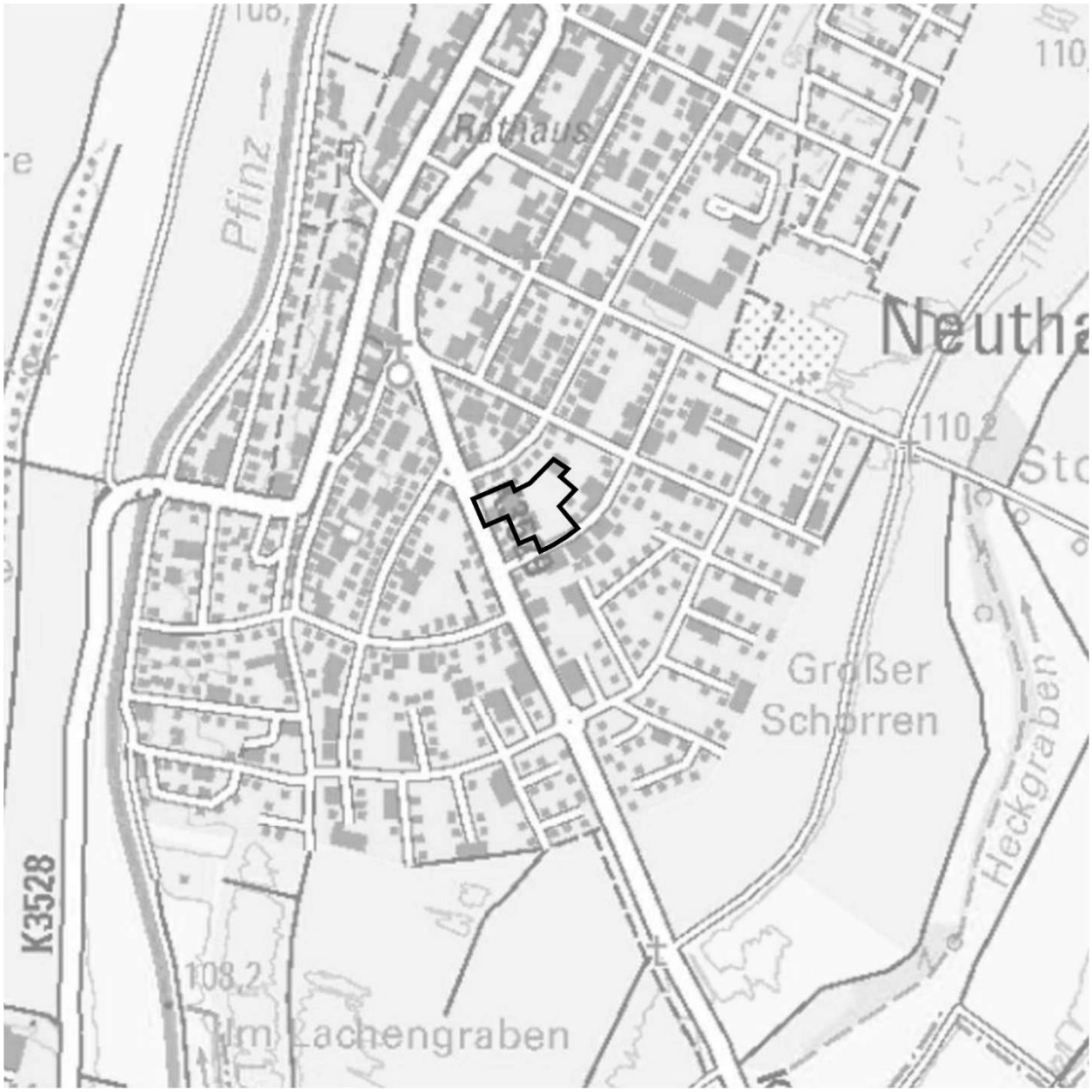
Gemeinde Karlsdorf-Neuthard



Bebauungsplan
„Auf das Dorf - Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße, 1. Änderung“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Entwurf | 17.11.2025

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Auf das Dorf - Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße, 1. Änderung“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 12.08.2025; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 12.08.2025; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 22.07.2025

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 6)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig 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 (GRZ)

Festgesetzt ist allgemein eine Grundflächenzahl von 0,4.

Unterirdische Bauteile von Hauptgebäuden (z. B. Tiefgaragen) sind nicht auf die GRZ anzurechnen, wenn sie vollständig erdüberdeckt und begrünt bzw. begeh- oder befahrbar sind.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind allgemein Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Wandhöhe, Gebäudehöhe

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Gehweg-Hinterkante) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt in WA 1 minimal 6,0 und maximal 8,0 m, in WA 5 und WA 6 6,50 m. In WA 2, WA 3 und WA 4 ist keine maximale Wandhöhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg-Hinterkante) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt allgemein 10,50 m.

1.3 Bauweise

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

In WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

In WA 5 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die mit einer Baulinie gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist zwingend anzubauen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen mit Balkonen und Terrassen bis max. 5 m Breite und 1,5 m Tiefe überschritten werden.

1.5 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Büchenauer Straße bzw. Jahnstraße und der zu diesen Straßen ausgerichteten Baulinien (Vorgartenbereich).

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen (auch Tiefgaragen), Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich zwischen Büchenauer Straße bzw. Jahnstraße und der zu diesen Straßen ausgerichteten Baulinien ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

1.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig in WA 1 sind Gebäude mit maximal drei Wohnungen, in WA 2 und WA 3 mit einer Wohnung. In WA 4 sind maximal acht Wohnungen, in WA 5 und WA 6 maximal sechs Wohnungen je Gebäude zulässig.

1.8 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig. Alternativ dürfen maximal zwei Senkrechtparkplätze in Angrenzung zu öffentlichen Straßen angelegt werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Rodungs- und Abbrucharbeiten

Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden ist nur außerhalb der Brutperiode bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Vor Abbruch von Gebäuden sind diese auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen.

1.9.2 Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED mit einer maximalen korrelierten Farbtemperatur von 3000 K) einzusetzen. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten ausgerichtete Leuchten zulässig.

1.9.3 Fledermaus-Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme

Innerhalb des Plangebietes oder im räumlichen Umfeld sind mindestens folgende Fledermaus-Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 10 x Fledermausflachkasten z. B. Schwegler 1 FF bzw. FD

Standorte und Zeitpunkt der Anbringung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern. Die Nistkästen sind ggf. mit einem Katzen- bzw. Marderschutz zu versehen. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen ist durch ein 3-jähriges Monitoring im Spätjahr zu gewährleisten.

Nach Umsetzung der Bauvorhaben wird die Anbringung von weiteren Fledermaus-Ersatzquartieren oder die Schaffung von Quartieren am Gebäude (z. B. Unverschlossene Wandverschalungen, Dachzwischenräume) empfohlen.

1.9.4 Brutvogel-Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme)

Innerhalb des Plangebietes oder im räumlichen Umfeld sind mindestens folgende Brutvogel-Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 3 x Halbhöhlennistkästen z. B. Schwegler Halbhöhle 2 HW
- 5 x Höhlennistkästen z. B. Schwegler „Nistkasten für Sperlingskolonie mit drei Brutkammern“

Standorte und Zeitpunkt der Anbringung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern. Die Nistkästen sind ggf. mit einem Katzen- bzw. Marderschutz zu versehen. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen ist durch ein 3-jähriges Monitoring im Spätjahr zu gewährleisten.

1.9.5 Sandmulden (CEF-Maßnahme)

Im Plangebiet und/oder im räumlichen Umfeld sind als Sandbadestelle für Vögel sowie als Fläche zur Eiablage von Zauneidechsen mindestens zehn Bodenmulden mit einer Tiefe von 30 bis 50 cm auszuheben und mit substrat- bzw. humusfreiem Sand aufzufüllen. Pflanzenaufwuchs ist durch eine einmalige Pflege pro Jahr zu verhindern.

Standorte und Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahme sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern.

1.9.6 Vermeidung von Vogelkollisionen

Auf großflächige, spiegelnde Glasflächen ist zu verzichten. Alternativ können diese mit einer geeigneten Schutzfolie zur Vermeidung von Vogelkollisionen versehen werden.

1.9.7 Umsiedlung Mauereidechsen (CEF-Maßnahme)

Vor Beginn des Eingriffs auf den jeweiligen Grundstücken sind im Eingriffsbereich ggf. vorkommende Mauereidechsen Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September unter gutachterlicher Aufsicht und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde einzufangen und in ein vorbereitetes Ersatzhabitat (vgl. Ziffer 1.11) zu versetzen. Nach Umsiedlung ist der jeweilige Eingriffsbereich z. B. durch einen Reptilienschutzzaun vor einer Wiederbesiedlung zu schützen.

1.9.8 Ökologische Baubegleitung

Für die Umsetzung der Planung ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Sie überwacht und dokumentiert die Durchführung der Maßnahmen und berät bei möglichen Konflikten.

1.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11 Dem Plangebiet zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB)

Im Vorfeld der Planung ist ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse herzustellen und die im Plangebiet eingefangenen Tiere anschließend in dieses umzusiedeln (vgl. Ziffer 1.9.7). Für das Ersatzhabitat ist in räumlicher Umgebung zum Geltungsbereich ein Böschungsbereich auszubilden und mit fünf Steinlinsen (Steinhaufen, Steinplatten) sowie Totholzbereiche zu versehen. Einzelne Steinlinsen sind mit einer Benjeshecke zu verbinden. In der Umgebung des Ersatzhabitats muss ein ausreichendes Nahrungsangebot für Zauneidechsen vorhanden sein.

Die Gesamtgröße des Ersatzhabitats muss ca. 2.000 m^2 betragen. Die Flächen außerhalb der Steinlinsen sind als magere, artenreiche Wiesenfläche zu entwickeln. Innerhalb der Flächen können Sandmulden (vgl. Ziffer 1.9.5) integriert werden.

Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, jedoch nicht vor Ende Juni. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Düngung der Flächen ist unzulässig.

Lage der Fläche und Umsetzung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern. Die Pflege der Fläche ist dauerhaft zu sichern. Ein Monitoring hat nach einem, drei und fünf Jahren zu erfolgen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf das Dorf - Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße, 1. Änderung" liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.03.2025; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 22.07.2025

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

2.1.1 Gebäudegestaltung

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

Es wird empfohlen, auf größeren Wandflächen eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind in WA 1, WA 5 und WA 6 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad. In WA 2, WA 3 und WA 4 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 40 Grad, Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad sowie Flachdächer zulässig.

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 sind allgemein zulässig. Flachdächer bis 5 Grad sind - mit Ausnahme von als Terrasse genutzten Dachflächen - zwingend zu begrünen (Mindestsubstratdicke 10 cm).

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig. Aufständerungen von Solaranlagen sind nur auf Flachdächern bis 5 Grad bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Solaranlagen befreien nicht von der Pflicht zur Dachbegrünung. Ausnahmen können bei plan auf den Dachflächen aufliegenden Anlagen zugelassen werden.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestneigung des Hauptdaches 30 Grad
- Ausbildung als Schlepp- oder Satteldachgaube
- Maximale Breite aller Dachgauben je Dachseite 1/2 der Gebäudelänge

Zwerchbauten 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 ausschließlich als Sockelmauer bis 0,30 m Höhe und/oder freiwachsender oder geschnittener Hecke aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Gesamthöhe von Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,20 m nicht überschreiten.

2.3 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. Als weitere Elemente der Freiflächengestaltung werden Lesesteinhaufen, Totholzflächen sowie Benjeshecken empfohlen.

Pkw-Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.4 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Bei der Anlage von Stellplätzen sind die Regelungen der EAR 05 („Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs") zu beachten.

2.5 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 Entwässerungskonzeption ist mit den zuständigen Behörden (Landratsamt, Abwasserzweckverband) abzustimmen.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Auf den Flurstücken 2344 und 2345 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Altstandort AS Elektrounternehmen Krieger vermerkt. Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht nicht. Die aktuelle Bewertung „Belassen - Entsorgungsrelevanz" bedeutet das nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Aushub ausgegangen werden kann. 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.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen eine Neubewertung der Flurstücke bzw. das Ausscheiden aus dem Bodenschutzkataster angestrebt wird, sind die Ergebnisse der benannten Bodenanalysen in Form einer durch einen Sachverständigen erstellten Dokumentation mit Bewertungsvorschlag zur Prüfung beim Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - vorzulegen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt/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. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG 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
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-, Niveauausgleichs-, 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 Freiflächengestaltung

Gemäß § 21a NatSchG ist die Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten unzulässig.