



**Bebauungsplan „Im Großen Allmend, 1. Änderung“
in Karlsdorf**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

10.02.2026

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Den Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Großen Allmend, 1. Änderung“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22.12.2025; 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 18.11.2025

Die bisher gültigen Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Großen Allmend“ mit seinen Änderungen behalten weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die unten aufgeführten Festsetzungen geändert oder ergänzt werden.

1.1 Überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhe

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

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie ist von Nebenanlagen und Garagen freizuhalten. Die Anlage von Carports (maximal zweiseitig geschlossene Überdachung von Stellplätzen) kann in diesem Bereich zugelassen werden.

Innerhalb des ergänzten Baufensters auf Flurstück 1813 ist eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe, gemessen von der bestehenden Geländehöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, von 4,50 m Höhe zulässig.

1.2 Maximale Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

1.3 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück sind Zufahrten von insgesamt maximal 6 m Breite zulässig. Darin enthalten sind Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen. Alternativ dürfen maximal zwei Senkrechtsstellplätze in Angrenzung zur Straße angelegt werden.

In dem festgesetzten Bereich ohne Zufahrten ist keine Hauptzufahrt auf das Grundstück zulässig. Eine Not- bzw. Gartenzufahrt kann zugelassen werden.

1.4 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Bereichs mit zeichnerischen Änderungen sind festgesetzte private Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung von Hauptgebäuden, Stellplätzen oder Garagen unzulässig. Je Grundstück darf innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO als Gebäude mit einer maximalen Gebäudekubatur von 40 m³ errichtet werden.

Ausgefertigt

Karlsdorf-Neuthard, den

Dr. Gunter Carra
(Bürgermeister)

2 Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Großen Allmend, 1. Änderung“ liegen zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.03.2025; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 18.11.2025

Die bisher gültigen Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Großen Allmend“ mit seinen Änderungen behalten weiterhin Gültigkeit, sofern sie nicht durch die unten aufgeführten Bauvorschriften geändert oder ergänzt werden.

2.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung bis einschließlich 50 m² Wohnfläche sind mindestens ein Kfz-Stellplatz, je Wohnung >50 m² Wohnfläche mindestens zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Für besondere, dauerhaft dinglich gesicherte Wohnformen (z. B. altengerechtes Wohnen) können hiervon abweichende Stellplatzanforderungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Es wird empfohlen, Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Rasengitter, Fugenpflaster, o. ä.), sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Ausgefertigt

Karlsdorf-Neuthard, den

Dr. Gunter Carra
(Bürgermeister)

3 Hinweise

3.1 Abfälle

Auf die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes wird hingewiesen. Demnach steht gemäß § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen vorrangig vor einer Entsorgung. Zur Vermeidung von Erdaushub soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, ist eine Verwertung vorrangig zu prüfen.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes dem Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 m³ vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-) Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt. Die Formulare hierfür stehen bei der LUBW als Link bereit und sind über das Baurechtsamt einzureichen.

Hinsichtlich sowohl der Entsorgung als auch dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Bauschutt, Recyclingmaterial, Bodenaushub) in technischen Bauwerken verweisen wir auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Die ErsatzbaustoffV ist für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 ErsatzbaustoffV aufgelistet.

3.2 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 Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die eingetragenen archäologischen Kulturdenkmäler eines neuzeitlichen Friedhofs und einer Burg sowie der archäologische Prüffall „Siedlung“ aus der Neuzeit. Eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird bei der Umsetzung von Vorhaben empfohlen.

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.

3.4 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.