



Bebauungsplan „Freihaltetrasse“ in Neuthard

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Entwurf | 21.04.2026

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Freihaltetrasse“ liegt 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 10.02.2026

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 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 zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe
- 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 eine Grundflächenzahl von 0,4.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Festgesetzt ist eine Geschossflächenzahl von 0,8.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Hauptgebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.4 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe der für die Erschließung maßgeblichen Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut, beträgt 7,0 m.

Die zulässige Wandhöhe von Doppelhäusern beträgt minimal 6,0 m und maximal 7,0 m.

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Höhe der für die Erschließung maßgeblichen Verkehrsfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 11,50 m. Für Gebäude mit Flachdach ist ausschließlich die maximale Wandhöhe maßgebend.

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist mit als Gebäude ausgebildete Nebenanlagen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Auf der Zufahrtsseite ist mit Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m, auf anderen Seiten von 0,5 m einzuhalten. Mit Stellplätzen und Carports (maximal zweiseitig geschlossene Überdachung von Stellplätzen) ist kein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze darf zu maximal 50 %, bei Eckgrundstücken zu maximal 25 % für Stellplätze, Carports und Zufahrten genutzt werden.

1.5 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den festgesetzten Sichtfeldern sind Bepflanzungen mit Ausnahme von hochstämmigen Laubbäumen nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

1.7 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen ist unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Ein versickerungsfähiger Flächenanteil von mindestens 30 % ist zu gewährleisten.

1.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, gebietsheimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Freihaltetrasse“ liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 10.02.2026; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 10.02.2026

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

Für Einzelhäuser werden keine Dachformen vorgegeben.

Doppelhäuser sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 35 Grad, Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße, auszuführen. Von dieser Regelung kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass aneinandergebaute Doppelhaushälften hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchbauten sind zulässig. Ein Abstand von mindestens 1,25 m zur Gebäudeaußenkante ist einzuhalten.

2.2 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich geschnittene oder freiwachsende Hecken, auch in Kombination mit Zäunen aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht, zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freiflächen von Baugrundstücken sind, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege, etc. genutzt, grüngärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

2.4 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Baugrundstücken sind bis zur Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aufzuschütten.

3. Hinweise

3.1 Altlasten

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. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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 allen Rodungs- und Erdaushubarbeiten sowie Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (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 gemäß § 6 Abs. 1 und 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einem Abtransport bzw. einer Entsorgung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist vorrangig durch Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Sofern dies nicht möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften) zu prüfen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist nur im Einzelfall zulässig und zu begründen.

Auffüllungen

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

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) muss das verwendete Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

3.6 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, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Hierfür ist ausreichend Fläche auf den Grundstücken freizuhalten. Es sollte im Vorfeld überprüft werden, ob die Boden- und Grundwasserverhältnisse eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

3.7 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.