



Bebauungsplan „Nachverdichtung Bismarckstraße“

in Karlsdorf
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Entwurf | 09.07.2026

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nachverdichtung Bismarckstraße“ 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 Allgemeine Wohngebiete (§ 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 können zugelassen werden:

- 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 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 Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 9,50 m.

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise. Zulässig sind einschließlich Einzel- oder Doppelhäuser mit einer für Einzelhäuser maximalen Gebäudebreite/-tiefe von 15 m sowie für Doppelhaushälften maximalen Gebäudebreite von 10 m und Gebäudetiefe von 15 m.

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 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 einzuhalten. Mit Stellplätzen und Carports (maximal zweiseitig geschlossene Überdachung von Stellplätzen) ist kein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

1.5 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

1.6 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück sind Zufahrten von summiert maximal 6,0 m zulässig. Darin enthalten sind Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätze. Alternativ dürfen maximal zwei Senkrechtstellplätze in Angrenzung zur Straße angelegt werden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Baufeldräumung

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich innerhalb des Zeitraums vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Sofern eine Rodung sowie der Abriss außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich sind, ist gutachterlich nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

1.7.2 Dachbegrünungen

Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine Substratdicke von mindestens 10 cm ist dabei zu gewährleisten. Für die Einsaat ist vorrangig gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen bis 5 m², Dachterrassen sowie technisch notwendige Dachaufbauten.

1.7.3 Wasserdurchlässige Beläge

Oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil (Rasengitter o. ä.) anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ein Fugenanteil von mind. 15 % sowie ein mittlerer Abflussbeiwert der Pflasterflächen von maximal 0,6 ist dabei dauerhaft zu gewährleisten. Der Unterbau ist in hierfür geeigneter Form auszuführen.

1.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

2. Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nachverdichtung Bismarckstraße“ liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 16.03.2026; 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 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben und reflektierenden/glänzenden Materialien ist unzulässig. Verglasungen und Photovoltaik-Elemente sind hiervon ausgenommen.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind für Hauptgebäude Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad sowie Flachdächer und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad.

Aufständereien von Solaranlagen sind nur auf Flach- oder flachgeneigten Dächern bis 10 Grad zulässig. Die Aufständereien dürfen eine Höhe von 1,0 m (inkl. Module) nicht überschreiten.

Zur Kombination von begrünten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen wird auf die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVPf-VO) verwiesen.

2.2 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 Bäumen oder Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig.

2.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens 1 Kfz-Stellplatz, je Wohnung mit einer Wohnfläche über 50 m² mindestens 2 Kfz-Stellplätze herzustellen.

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 die 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 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

Allgemein

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten.

Erdaushub

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z. B. Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen; Dämme von Verkehrswegen). Unbelasteter Erdaushub kann auch für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen Verwendung finden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

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 der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren in den Unterlagen zum Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen. Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist nicht zulässig.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht muss das verwendete Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist bei der Unteren Wasserschutzbehörde 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.

3.7 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, versiebelt 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 schadloze 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 schadloze Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

3.8 Starkregen

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird eine angepasste Bauweise empfohlen (Erdgeschossfußbodenhöhe mind. 0,30 m über Straßenniveau, wasserdichte Ausführung von Keller, überflutungssichere Ausbildung von Öffnungen). Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.