



**Gemeinde
Karlsdorf-Neuthard
Ortsteil Neuthard**

**Bebauungsplan
"Wohnen an der Pfinz"**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Endfassung
20.06.2022**

**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

07ZSO20020

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Wohnen an der Pfinz“ in Neuthard

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Wohnen an der Pfinz“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022; 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 Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5a/5b) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Unzulässig 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

Festgesetzt ist in WA 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, in WA 2 bis WA 5a/5b von 0,5. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Nicht auf die GRZ anzurechnen sind unterirdische Bauteile (z. B. Tiefgaragen) sofern sie vollständig erdüberdeckt und begrünt sind.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind in WA 1 und WA 5a/5b Gebäude mit maximal drei, in WA 2 bis WA 4 mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Gebäudehöhe

Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist die geplante Höhe der Erschließungsstraßen gemäß Planeinschrieb in Gebäudemitte. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika beträgt in WA 1 und WA 5a/5b 13,0 m, in WA 2 bis WA 4 10,50 m.

Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch haustechnisch notwendige Anlagen kann bis zu einer Gesamtfläche von 6 m² je Gebäude zugelassen werden.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (vgl. Ziffer 1.7).

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

1.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist in WA 1 bis WA 3, sowie in WA 5a/5b eine offene Bauweise. Zulässig sind in WA 2 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, in WA 3 ausschließlich Hausgruppen.

In WA 4 ist eine abweichende Bauweise mit der Zulässigkeit einer einseitigen seitlichen Grenzbebauung festgesetzt.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen (auch Tiefgaragen), Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (vgl. Ziffer 1.7). Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht aufgestellten Garagen, jedoch nicht mit Carports und Stellplätzen, ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

1.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In WA 1 und WA 5a/5b sind je Gebäude maximal 18 Wohnungen, in WA 2 bis WA 4 je Gebäude maximal eine Wohnung zulässig.

1.7 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten, von Bebauung freizuhaltenen Fläche (Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG): 5 m ab Böschungsoberkante) ist die Errichtung von baulichen Anlagen und die übermäßige Rodung von Gehölzen unzulässig.

Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an der K 3529 ist gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) mit Hochbauten ein Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Ausnahmen hiervon können mit Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe zugelassen werden.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

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. Der Abbruch von Gebäuden mit hohem Winterquartierspotenzial für Fledermäuse muss im Oktober, bei warmer Witterung auch Anfang November, erfolgen. Für die Erstellung eines Zeitplanes für Rodungs- und Abbrucharbeiten hat zwingend eine Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

1.8.2 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. Eine Abstrahlung in den freien Landschaftsraum ist unzulässig.

1.8.3 Maßnahmen für Fledermäuse

Innerhalb geeigneter Strukturen in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereichs sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) mindestens folgende Fledermaus-Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 10 x Schwegler 1 FF bzw. FD oder gleichwertig
- 5 x Schwegler 1 FW oder gleichwertig

Die Nistkästen sind mit einem Katzen- bzw. Marderschutz zu versehen. Die Annahme der Kästen ist zu kontrollieren. Die Funktionstüchtigkeit der Kästen ist durch ein Monitoring nach einem, drei und fünf Jahren nachzuweisen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und der Naturschutzbehörde jeweils bis zum 01. Oktober vorzulegen.

Die im Plangebiet bestehenden Fledermauskästen sind vor Beginn des Eingriffs unter fachkundiger Aufsicht in geeignete Strukturen in räumlicher Nähe umzuhängen (CEF-Maßnahme).

Bei Errichtung der Gebäude sind mindestens folgende Ersatzquartiere zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten:

- 10 x Schwegler 1 FQ oder gleichwertig

1.8.4 Maßnahmen für Brutvögel

Innerhalb geeigneter Strukturen in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereichs sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) mindestens folgende Brutvogel-Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 2 x Schwegler Halbhöhle 2 HW oder gleichwertig
- 2 x Schwegler 3S 45 mm oder gleichwertig
- 10 x Schwegler Mehlschwalbennest oder gleichwertig

Die Mehlschwalbennester sind nach Möglichkeit zu gruppieren. Die Annahme der Kästen ist zu kontrollieren. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen ist durch ein Monitoring nach einem, drei und fünf Jahren nachzuweisen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und der Naturschutzbehörde jeweils bis zum 01. Oktober vorzulegen.

Innerhalb des Plangebietes sind bestehende Lehmputzen - soweit mit dem Bauablauf vereinbar - zu sichern. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind innerhalb des Plangebietes oder in räumlicher Nähe 15 Lehmputzen à 0,5 bis 1 m² Fläche anzulegen. Alternativ können weniger Putzen mit größerer Fläche geschaffen werden. Die Putzen sind aus einer Mischung von ca. 60 % Steinmergel, 10 % Kalk, 20 % lehmigen Erdmaterial und 10 % Pflanzenfasern (z. B. Heuhäcksel) herzustellen und von April bis Juni permanent mit Wasser zu füllen. Sie können auch auf Gründächern umgesetzt werden.

Auf Flurstück 1933/5 im Bereich des geplanten Erdwalls sind fünf künstliche Sandbäder anzulegen. Hierzu sind ca. 0,30 - 0,50 m tiefe Bodenmulden auszuheben und mit substrat- bzw. humusfreiem Sand aufzufüllen. Die Freihaltung der Sandbäder ist durch eine jährliche Pflege (Beseitigung von Sukzessionsgewächsen) zu gewährleisten.

Auf großflächige, spiegelnde Glasflächen ist zu verzichten. Alternativ können diese mit einer geeigneten Schutzfolie oder anderen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen versehen werden. Auf weitere Informationen der Schweizerischen Vogelwarte wird verwiesen (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf).

1.8.5 Maßnahmen für Reptilien

Vor Beginn der Arbeiten im Eingriffsbereich sind im Gebiet 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 das vorbereitete Ersatzhabitat zu versetzen (CEF-Maßnahme, vgl. Ziffer 1.12.).

Innerhalb des Plangebietes sind, bevorzugt im Bereich des Erdwalls, alternativ im Uferbereich der Pfinz, Ersatzhabitate für Mauereidechsen anzulegen. Hierzu sind südexponierte Flächen als offene magere Grünlandflächen zu entwickeln und mit Totholzhaufen, Schotter- und Sandflächen sowie Steinriegel bzw. Steinquader zu versehen. Eine stellenweise Aussaat von gebietsheimischen, standortgerechten Wildblumen ist vorzunehmen. Die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen ist unzulässig, punktuell sind jedoch standortgerechte Sträucher z. B. Weißdorn oder Holunder anzupflanzen.

Eine dauerhafte Pflege der Flächen ist zu gewährleisten, dies ist durch eine ökologische Baubegleitung abzusichern. Die Pflegemaßnahme beinhaltet ein einmaliges Mulchen im Mai und eine einmalige Mahd zwischen September und November. Das Mahdgut ist abzuräumen. Inselartige Altgrasbereiche sind jedoch zu erhalten. Ein Monitoring ist nach einem, drei und fünf Jahren durchzuführen.

1.8.6 Sichtschutzwall (M 1)

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Anlage eines Sichtschutzwalles mit einer Höhe von max. 5,0 m zulässig.

Auf der Südseite des Sichtschutzwalles sowie angrenzenden Bereichen sind Ersatzhabitate für Mauereidechsen anzulegen (vgl. Ziffer 1.8.5). Die Nordseite sowie angrenzende Bereiche können wahlweise zu einer extensiv gepflegten Magerwiese entwickelt oder mit gebietsheimischen, standortgerechten Laubsträuchern bepflanzt werden.

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

Die Belüftung der Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, ist

- in den beiden nördlichsten Baufenstern im WA 1 an den verkehrslärmbeaufschlagten West- Nord- und Ostfassaden einer möglichen Bebauung entlang der Waldstraße,
- im WA 5a an den verkehrslärmbeaufschlagten West- Nord- und Ostfassaden einer möglichen Bebauung südlich der Waldstraße und westlich der Pfinzstraße,
- im WA 5b an den verkehrslärmbeaufschlagten Nord- und Ostfassaden einer möglichen Bebauung entlang der Pfinzstraße und
- im östlichsten Baufenster des WA 2 an den verkehrslärmbeaufschlagten Nord- und Ostfassaden entlang der Pfinzstraße

zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

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

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche in WA 1 sowie je Grundstück in WA 2 und WA 3 ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

1.11 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume wertgleich zu ersetzen.

1.12 Dem Plangebiet zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Vorfeld der Planung ist das folgende Ersatzhabitate für die Mauereidechse herzustellen und die im Plangebiet eingefangenen Tiere anschließend in dieses umzusiedeln.

Im Uferbereich des Pfanzkanals auf Flurstück 1931 - in direkter Angrenzung an das Plangebiet - sind vier Totholz- bzw. Steinriegel mit einer Größe von ca. 3 x 10 m herzustellen. Zusätzlich sind sandige und geschottete Flächen anzulegen und Sandkieshaufen aufzuschütten. Gegenüber dem Eingriffsbereich ist das Ersatzhabitat bis zum Abschluss der Bauarbeiten mit einem Reptilienschutzzaun zu sichern.

Eine dauerhafte Pflege der Flächen ist zu gewährleisten, dies ist durch eine ökologische Baubegleitung abzusichern. Die Pflegemaßnahme beinhaltet ein einmaliges Mulchen im Mai und eine einmalige Mahd zwischen September und November. Das Mahdgut ist abzuräumen. Inselartige Altgrasbereiche sind jedoch zu erhalten.

Ein Monitoring ist nach einem, drei und fünf Jahren durchzuführen, die Berichte sind der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist dem Bericht des Büros RIFCON, Hirschberg Nr. 2040036 zu entnehmen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen an der Pfingst“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Unbeschichtete Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

2.1.2 Dächer und Dachaufbauten

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer bis max. 5 Grad Dachneigung. Diese sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen, (Mindestsubstratdicke 12 cm). Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, welche mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Fotovoltaik, Solarthermie) belegt sind. Diese sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Diese sind um das Maß Ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche bzw. Attika abzurücken.

Notwendige haustechnische Anlagen auf Dachflächen sind bis zu einer Gesamtfläche von 6 m² je Gebäude zulässig. Diese sind um das Maß Ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche bzw. Attika abzurücken und allseitig umschlossen einzuhausen.

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. In die Hecke kann ein Zaun aus Drahtgeflecht integriert werden. 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. Kies- und Schottergärten sind gemäß § 21a NatSchG unzulässig.

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

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Hiervon abweichend sind im Bereich 5a 1,3 Stellplätze je Wohnung 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)

Anfallendes Oberflächenwasser ist vorrangig in die Pfinz bzw. den Pfinzkanal abzuführen. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen. Die Einleitung von Oberflächenwasser aus der Entwässerung von Straßenflächen darf nur mit entsprechender Vorbehandlung erfolgen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur zulässig, sofern wasserrechtliche Belange nachweislich nicht entgegenstehen. Auf die großflächigen Auffüllungen, die fehlenden natürlichen Bodenstrukturen und die Eintragung im Altlastenkataster wird hingewiesen. Eine Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig.

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

Anlage: Gesamtlärm mit Lärmpegelbereichen



Anlage: Gesamtlärm mit Immissionsorten



3 Hinweise

3.1 Abfallsammelbehälter

Abfallsammelbehälter sind an der nächstmöglichen, für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbaren Durchfahrtsstraße bereitzustellen. Ein Rückwärtsfahren ist gemäß DGUV-Vorschrift 43 unzulässig.

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 Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

Im Plangebiet ist folgende Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden:

- Flurstück 1933/1 - 02849-000 / AS Fa. Zinke - EV Tankanlage, KANN 039 - B - Entsorgungsrelevanz BN 1

Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen. Auch außerhalb dieser Fläche können Bodenverunreinigungen aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

3.3 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 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 Baugrund

Die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken sowie die Möglichkeiten einer Versickerung von Oberflächenwasser ist durch individuelle Bodengutachten abzuklären. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Allgemein

Bei Vorhaben mit einer Einwirkung auf Boden von mehr als 0,5 ha ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben mit einer Einwirkung von mehr als 1,0 ha ist die Durchführung des Bodenschutzkonzeptes durch eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.

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.

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.

Nachstehende Regelwerke sind im Zuge der Maßnahmen zu beachten:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

3.6 Entwässerung

Sofern eine Versickerung auf privaten Grundstücken vorgesehen wird, muss diese schadlos erfolgen. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Diese Art der Versickerung ist in Wohngebieten erlaubnisfrei.

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Naturschutz, abzustimmen.

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.

Über Grundwasserstände informiert das Regierungspräsidium Karlsruhe.

3.8 Schallschutz

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Für die neu zu erstellenden Fahrbahnoberflächen wird als Straßendeckschichttyp nach Tabelle 4a der RLS-19 empfohlen:

- einen Splittmastixasphalt SMA 8 nach ZTV Asphalt StB 07/13 und Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3 oder sogar
- einen Asphaltbeton # AC 11 nach ZTV Asphalt-StB 07/13 und Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3

3.9 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2022 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 am tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2022 in Kraft.

Karlsdorf-Neuthard, den

Sven Weigt (Bürgermeister)