



# Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

## Ortsteil Neuthard Bebauungsplan "Auf das Dorf - Änderung Nachverdichtung Jahnstraße/Büchenauer Straße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
02.08.2019

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07ZSO19012

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

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

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 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 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 - 21 a BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Festgesetzt ist allgemein eine Grundflächenzahl von 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Darunter fallen auch unterirdische Bauteile von Hauptgebäuden (z. B. Tiefgaragen), wenn sie vollständig erdüberdeckt und begrünt sind oder befahrbar sind.

#### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig sind allgemein Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

### **1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe**

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

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweghinterkante) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt in WA 1 12,0 m, in WA 3 und WA 4 10,50 m sowie in WA 2 und WA 5 10,50 m.

### **1.3 Nebenanlagen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baulinie.

### **1.4 Bauweise**

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

In WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

In WA 3 ist eine besondere Bauweise festgesetzt. An die mit einer Baulinie gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist zwingend anzubauen.

### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

#### **(§ 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 2 m Tiefe überschritten werden.

### **1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

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

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

### **1.7 Zahl der Wohnungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Zulässig in WA 1 sind Gebäude mit maximal drei Wohnungen, in WA 2 mit maximal zwei Wohnungen. In WA 3 und 4 sind Gebäude mit maximal fünf Wohnungen, in WA 5 mit maximal acht Wohnungen 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 zur öffentlichen Straße 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)**

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zulässig. Ist eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Belange hierdurch nicht betroffen sind.

## **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.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

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

#### **2.1.2 Dächer**

Zulässig sind in WA 1, WA 3 und WA 4 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad. In WA 2 und WA 5 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 und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer bis 5 Grad sind zwingend zu begrünen. Aufständerungen von Solaranlagen sind nur auf Flachdächern bis 5 Grad bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

#### **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 gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Anlage von Schotter- bzw. Kiesgärten ist unzulässig.

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 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die berechnete Anzahl ist auf volle Zahlen aufzurunden.

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

Es sind mindestens drei öffentliche Besucherstellplätze innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 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.

#### **3.2 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Gemeinde oder der Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

#### **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/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit von Gebäuden auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei hingewiesen.

#### **3.5 Bodenschutz**

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 Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

##### **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 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 Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- 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.

### **3.6 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, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. 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 Oberflächenwasser**

Eine flächenhafte Versickerung oder eine Versickerung in Mulden auf mindestens 0,3 m bewachsenem Boden ist als schadlos einzustufen und ohne Genehmigung zulässig. Andere Formen der Versickerung bedürfen der Genehmigung durch das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz.