



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Karlsdorf Bebauungsplan "Untere Allmend - Nachverdichtung Breithauptstraße/Sophienstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
05.03.2018

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 ▪ info@proell-miltner.de

07KDN18006

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Untere Allmend - Nachverdichtung Breithauptstraße/Sophienstraße“

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.
- 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 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe des Erdgeschosses (Rohfußboden) darf maximal 1,0 m über der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweghinterkante) liegen.

1.2.4 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweghinterkante) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt in WA 1 7,0 m, in WA 2 6,50 m.

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweghinterkante) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt in WA 1 11,50 m, in WA 2 10,50 m.

Für Gebäude mit Flachdach ist ausschließlich die maximal zulässige Wandhöhe maßgebend.

1.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Mindestabstand von 5,0 m zur angrenzenden Erschließungsstraße ist dabei einzuhalten.

1.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)

(§ 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.

1.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.7 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig. Alternativ dürfen maximal zwei Senkrechtparkplätze in Angrenzung zur Straße angelegt werden.

1.8 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.

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 in WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad sowie Walmdächer mit 15 bis 30 Grad.

Zulässig in WA 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad, Walmdächer mit 15 bis 30 Grad sowie Flachdächer.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Materialien in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. Dachbegrünungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. 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:

- Mindestdachneigung 30 Grad
- Ausbildung als Schleppgaube
- 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 unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Geschnittene oder frei wachsende Hecken bis 1,20 m Höhe
- Zäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis 1,20 m Höhe
- Holzzäune bis 1,20 m Höhe
- Massive Einfriedungen nur in Form von Sockelmauern bis 0,50 m Höhe

2.3 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.

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.