



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Karlsdorf

Bebauungsplan "Verlängerte Bahnhofstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
11.03.2024

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

07KDN17007

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Verlängerte Bahnhofstraße“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Verlängerte Bahnhofstraße“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Urbanes Gebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandel und Betriebe mit sexuellem Hintergrund,
- 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 0,6. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,85 zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Hauptgebäude mit minimal zwei und maximal drei Vollgeschossen.

1.2.3 Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der Höhe der Bahnhofstraße bzw. der Bruchsaler Straße in der Mitte des Gebäudes bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt maximal 14,0 m.

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen (inkl. Tiefgaragen), Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Verkehrsflächen und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkplätze) ist die Anlage von Zufahrten zulässig. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten mit maximal jeweils 6 m Breite zulässig.

Innerhalb der mit einem Zufahrtsverbot belegten Bereiche sind Zufahrten unzulässig.

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

1.7.1 Rodungsarbeiten/Baufeldräumung

Erforderliche Baumfällungen oder sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

1.7.2 Wasserdurchlässige Beläge

Pkw-Stellplätze sind naturnah zu gestalten und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies kann in Form von Kiesbelag, Schotterrasen oder Rasengittersteinen erfolgen. Stark beanspruchte Stellplätze sind mit einer begrüntem Pflasterdecke (Fugenpflaster) in ungebundener Bauweise auszuführen.

Die Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze ist dauerhaft zu sichern. Der Unterbau ist entsprechend auszuführen.

1.7.3 Verhinderung von Vogelschlag

Auf großflächige, spiegelnde Glasflächen > 5 m² oder verglaste Balkonverkleidungen ist zu verzichten. Alternativ können diese mit reflexionsarmen Gläsern, bedruckten Gläsern, Strukturglas oder als transluzente Flächen ausgebildet werden.

1.7.4 Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED mit einer maximalen korrelierten Farbtemperatur < 3.000 K) einzusetzen. Die Gehäusetemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten ausgerichtete Leuchten mit UV-absorbierender Leuchten-Abdeckung zulässig.

1.7.5 Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine Substratdicke von mindestens 12 cm sowie ein Wasserspeichervermögen von 30 l/m² ist zu gewährleisten. Als Zielbestand ist eine niedrigwüchsige, kräuter- und blütenreiche, trockenheitsverträgliche Pflanzendecke der mesophytisch bis trocken-warmen Saumgesellschaft zu entwickeln. Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten sowie untergeordnete Dachflächen (z. B. Vordächer).

Bezüglich der Kombination von Dachbegrünungen mit Photovoltaik-Anlagen wird auf § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG) verwiesen.

1.8 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zur Einräumung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind dem Begünstigten jederzeit zugänglich zu halten. Eine Bebauung oder Bepflanzung ist ohne Zustimmung des Begünstigten unzulässig.

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

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07 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 Kenntnisgabeverfahren 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 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. 25a BauGB)

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum-Hochstamm II. Ordnung (Stammumfang 14-16 cm) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist dieser wertgleich zu ersetzen.

Ausgefertigt:
 Karlsdorf-Neuthard, den

.....
 Sven Weigt (Bürgermeister)

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Verlängerte Bahnhofstraße“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 13.06.2023; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023.

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

2.1.1 Fassadengestaltung/Materialien

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben - insbesondere in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben - sowie glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Verglasungen und PV-Anlagen sind unzulässig.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis 35 Grad, Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad sowie Flachdächer.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptdaches 30 Grad
- Ausbildung als Schleppegaupe
- Maximale Breite der einzelnen Gaupe 2,50 m
- Summierte Breite aller Gauben je Dachseite maximal 1/2 der Dachlänge.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremd- und Produktwerbung ist unzulässig.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschosszone zulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 3 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind grell leuchtende, wechselnde oder bewegte Werbeanlagen, freistehende Werbeanlagen sowie Fahnen.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune aus Drahtgeflecht oder Metallstäben sowie Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Einfriedungen aus immergrünen Nadelgehölzen sind mit Ausnahme von Eibe allgemein unzulässig.

**2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind naturnah und ökologisch, z. B. durch die Einsaat mit autochthonem Saatgut, zu gestalten. Intensiv genutzte Rasenflächen sind durch eine einschürige Mahd nicht vor Mitte Juni und anschließender Abtragung des Mahdgutes auszuhagern.

Freiflächen sind partiell mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der Flächen sind Lesestein- und Totholzhaufen sowie künstliche Sandbäder (Bodenmulden mit substrat- bzw. humusfreiem Sand) anzulegen.

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

Je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche sind mindestens ein Stellplatz, je Wohnung über 50 m² Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Für besondere, dauerhaft dinglich gesicherte Wohnformen (z. B. altengerechtes Wohnen) können hiervon abweichende Stellplatzanforderungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausgefertigt:

Karlsdorf-Neuthard, den

.....

Sven Weigt (Bürgermeister)

3 Hinweise

3.1 Abfälle

Gemäß § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen ohne das Erfordernis von Rückwärtsfahrten anfahren können.

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 und Grünordnung

Bei allen baulichen Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auszuschließen.

Es wird empfohlen, innerhalb der Baugrundstücke naturnahe Heckenpflanzungen z. B. in Form von sog. Benjes-Hecken vorzunehmen und Fassaden von Gebäuden zu begrünen.

Weiterhin wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten (Mehlschwalbe, Haussperling) sowie für Fledermäuse zu integrieren. Hinweise zur Ausführung sind dem artenschutzrechtlichen Gutachten (Anlage zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

Im Zuge der Genehmigungsplanung ist ein Begrünungsplan zu erarbeiten und den Unterlagen zur Prüfung beizulegen.

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 Vorhaben mit einer Einwirkung auf Boden von mehr als 0,5 ha ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG im Zuge der Genehmigungsplanung ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV kann die Bodenschutzbehörde im Benehmen mit der Zulassungsbehörde bereits bei Einwirkung auf den Boden auf einer Fläche von mehr als 0,3 ha im Einzelfall eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangen.

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist einem Abtransport vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) 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-, Niveausgleichs-, 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 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation kann ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn die o.g. Abwasserbeseitigung nachweislich nicht möglich ist oder wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Damit auf den privaten Grundstücken eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann, muss ausreichend Fläche für eine oberirdische Versickerungsanlage vorhanden sein bzw. von Bebauung freigehalten werden. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Entwässerungskonzepte für Vorhaben im Plangebiet sind mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

3.7 Genehmigungsverfahren

Im Zuge der Beantragung von Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Beschreibung der Oberflächen und Gehölz-/Baumpflanzungen vorzulegen.

3.8 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.

3.9 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich in einem bei Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) von Überschwemmungen betroffenen Bereich. Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind die Kommunen gehalten, in den Bebauungsplänen und in der Abwägung mit anderen Belangen die notwendigen Anforderungen für den Hochwasserschutz festzulegen. Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Dies bedeutet, dass

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden
- bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden

- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

3.10 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 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.

3.11 Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.