



**Gemeinde
Karlsdorf-Neuthard
Ortsteil Neuthard**

**Einfacher Bebauungsplan
"Nachverdichtung Neuthard I"
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**Endfassung
12.10.2023**

**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

07KDN22003

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Einfacher Bebauungsplan „Nachverdichtung Neuthard I“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Einfachen Bebauungsplan „Nachverdichtung Neuthard I“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 28.07.2023; 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

Unzulässig sind allgemein folgende Nutzungen:

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandel mit sexuellem Hintergrund
- Betriebe mit sexuellem Hintergrund wie z. B. Bordelle, Swingerclubs, Sexshops, Sexkinos, u.ä.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte private Grünflächen sind bei der Berechnung der GRZ auf die maßgebende Grundfläche anzurechnen.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind in den Teilbereichen B allgemein maximal zwei Vollgeschosse. In den Teilbereichen A ist keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut beträgt in den Teilbereichen A 8,0 m. In den Teilbereichen B ist keine maximale Wandhöhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut beträgt in den Teilbereichen A 12,50 m, in den Teilbereichen B 9,50 m.

**1.3 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

**1.4 Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

**1.5 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung von Hauptgebäuden, Stellplätzen oder Garagen unzulässig. Je Grundstück darf innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO als Gebäude mit einer maximalen Gebäudekubatur von 40 m³ errichtet werden.

Ausgefertigt:

Karlsdorf-Neuthard, den 25.10.2023

.....
Sven Weigt (Bürgermeister)

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Einfachen Bebauungsplan „Nachverdichtung Neuthard I“ 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)

Zulässig sind in den Teilbereichen A Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 40 Grad.

In den Teilbereichen B sind keine Dachformen vorgegeben.

2.2 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 25.10.2023

.....
Sven Weigt (Bürgermeister)

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Auf die bereits bekannten Altlastverdachtsflächen im Plangebiet wird hingewiesen. Sofern darüber hinaus 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.

Folgende Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen sind bekannt:

- Altstandort Shell-Tankstelle Holzer (KAN 036 02846-000), Einstufung auf Grundlage der historischen Erfassung mit dem Kriterium B „Neubewertung bei Nutzungsänderung“. Das Grundwasser ist mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen belastet, welche von dem folgend aufgeführten, benachbarten Altstandort zuströmt. Bei baulichen Eingriffen hat eine bodenschutzrechtliche Neubewertung zu erfolgen. Der Untersuchungsrahmen ist vor Beginn mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.
- Altstandort Gardinenweberei Florczykiewicz, (KAN 040; 02850-000)
- Altstandort Elektrounternehmen Krieger I (KAN 02202832-000), Einstufung auf Grundlage der Historischen Erfassung mit dem Kriterium B „Entsorgungsrelevanz“. Bei Erdarbeiten ist mit abfallrechtlich relevantem Aushub zu rechnen.
- Altablagerung Pfinz verfüllt (KAN 044; 05226-000), Einstufung auf Grundlage der Historischen Erfassung mit dem Kriterium B „Entsorgungsrelevanz“. Bei Erdarbeiten ist mit abfallrechtlich relevantem Aushub zu rechnen.
- Altstandort ARAL-Tankstelle Geissler, Spöcker Str. 11 (KAN 038; 02848-000), Verdachtsfläche aufgrund der Vornutzung, jedoch derzeit kein Handlungsbedarf. Bei baulichen Eingriffen hat eine bodenschutzrechtliche Neubewertung zu erfolgen. Der Untersuchungsrahmen ist vor Beginn mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt/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 Um- und Neubauten sowie bei Abriss-, Räum- und Rodungsarbeiten zu berücksichtigen. Insbesondere größere Altbäume sollten vor Rodung mindestens überschlägig auf artenschutzrechtliche Relevanz (Baumhöhlen, Risse, Spalten) überprüft werden. Die Nachpflanzung von entfallenden Gehölzen wird empfohlen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Bauarbeiten 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 Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Einleitung des Regenwassers in einen Mischwasserkanal steht dieser Forderung entgegen. Entsprechend der weiteren Forderung im § 57 Abs. 1 WHG, Pkt. 1 sollen zumindest alle möglichen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in den Mischwasserkanal ergriffen werden. Im Rahmen von Neubauten sollte daher auf Umsetzung folgender Maßnahmen hingewirkt werden, z. B.:

- Herstellung von Gründächern
- Ausbildung der befestigten Flächen (Hofflächen, Stellplätze für Fahrzeuge) mit wasserdurchlässigen Materialien
- Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen auf den Privatgrundstücken

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, 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.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.

3.7 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.