



**Gemeinde  
Karlsdorf-Neuthard  
Ortsteil Neuthard**

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

**Entwurf  
23.03.2023**

**Begründung**

---

**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“

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	2
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
2 Lage und Größe des Plangebietes .....	4
3 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens .....	5
4 Bestand .....	5
5 Städtebauliches Konzept .....	6
6 Übergeordnete Planungen .....	7
7 Schutzvorschriften und Restriktionen .....	8
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope .....	8
7.2 Gewässer-/Grundwasserschutz .....	8
7.2.1 Offene Gewässer .....	8
7.2.2 Wasserschutzgebiete .....	8
7.3 Hochwasserschutz .....	8
7.4 Denkmalschutz .....	8
7.5 Altlasten .....	8
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	9
9 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen .....	10
9.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
9.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
9.3 Zahl der Wohnungen .....	12
9.4 Zufahrten .....	12
9.5 Grünflächen .....	13
10 Örtliche Bauvorschriften .....	13
10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	13
10.2 Zahl der Stellplätze .....	13

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss nicht durchgeführt werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard hat sich aufgrund ihrer Lagegunst in direkter Angrenzung an das Mittelzentrum Bruchsal und kurzer Entfernung zu den Oberzentren Karlsruhe und Heidelberg/Mannheim zu einem beliebten Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Durch die sukzessive Ausweisung von neuen Baugebieten hat sich nicht nur die Einwohnerzahl der Gemeinde gravierend erhöht (ca. 9.100 Einwohner im Jahr 2000, ca. 10.700 Einwohner im Jahr 2020), sondern auch die Siedlungsfläche erheblich ausgedehnt (ca. 340 ha Verkehrs- und Siedlungsfläche im Jahr 2000, ca. 415 ha Verkehrs- und Siedlungsfläche im Jahr 2020).

Trotz dieser Ausweitung an Bauflächen und der damit verbundenen Zunahme der Zahl an Wohnungen besteht in der Gemeinde eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum - in Form von familiengerechtem Wohnen in Einfamilienhäusern wie auch Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Das Statistische Landesamt prognostiziert für die Gemeinde bis 2035 ein weitergehendes Wachstum auf über 11.000 Einwohner. Dies erfordert die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Seitens des Gesetzgebers wird eine teilweise Abkehr von der immer weitergehenden Ausweisung von neuen Baugebieten zu Lasten von Freiflächen gefordert. Wesentlich größeres Gewicht sollen Gemeinden auf die Nutzung von innerörtlichen Potenzialen legen. Hierzu gehören die Erfassung von unbebauten Grundstücken und leerstehenden Gebäuden, die Nachnutzung von bereits baulich genutzten Flächen zu Wohnzwecken und die Nachverdichtung in Bestandsgebieten durch Anbauten oder ergänzende Gebäude. Die Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung ist seit vielen Jahren wichtiger Bestandteil der Kommunalentwicklung in Karlsdorf-Neuthard. So wurden bereits mehrere Bebauungspläne für bis dahin unbeplante Bestandsgebiete aufgestellt, in denen der städtebauliche Rahmen für solche Nachverdichtung festgelegt wurde. Auch wurden rechtsgültige Bebauungspläne überprüft und partiell neu überplant.

Trotz dieser Bemühungen sind noch erhebliche Teile der Ortslagen von Karlsdorf und Neuthard nicht mit Bebauungsplänen überplant. In diesen Bereichen wurden Genehmigungen nach § 34 BauGB erteilt. Dies führte in der Vergangenheit jedoch häufig zu Konflikten, da die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB begrenzt sind. Beantragte Gebäude passten bezüglich ihrer Kubatur nur bedingt in den Bestand, das teilweise knappe Angebot an Stellplätzen wurde weiter strapaziert. Aus diesem Grund sollen die noch bestehenden § 34-Gebiete ebenfalls mit Bebauungsplänen überplant werden, um die auch in anderen Bebauungsplänen formulierten städtebaulichen Zielsetzungen zu gewährleisten:

- Ermöglichung einer behutsamen, ortsverträglichen Nachverdichtung im Ortskern.
- Vermeidung von überdimensionierten Gebäuden, insbesondere groß dimensionierten Mehrfamilienhäusern.
- Erhalt der ortstypischen Bebauungsstruktur mit straßenangrenzenden Wohngebäuden.
- Sicherung von zusammenhängenden Gartenflächen.
- Bereitstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken.
- Verhinderung einer Ausbreitung von Vergnügungsstätten und verwandten Einrichtungen.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Im Vorfeld der Planung wurden die Siedlungsbereiche der Gemeinde hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Einstufung untersucht. Dabei wurden insbesondere im Ortskern von Neuthard erhebliche Bereiche ermittelt, welche derzeit als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen sind und mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant werden sollen. Der Geltungsbereich ist dabei in vier Teilbereiche gegliedert. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 18 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich



### 3 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens

Das aus mehreren Teilbereichen bestehende Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Neuthard. Vorhaben innerhalb des Plangebietes konnten bisher bereits nach Innenbereichskriterien genehmigt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen nur die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen gewährleistet werden. Weitergehende Festsetzungen sind nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wird ein Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der nur die zur Sicherung der Ziele erforderlichen Festsetzungen enthält. Darüber hinaus werden Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB genehmigt.

Die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Damit entfällt das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung.

### 4 Bestand

Das Plangebiet umfasst bereits bebaute Grundstücke in der Ortslage von Neuthard. Diese ist geprägt durch eine sehr homogene Bebauung auf gleichartig zugeschnittenen, relativ schmalen, jedoch tiefen Grundstücken. Die Bebauung besteht typischerweise aus einem zur Straße hin orientierten Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und einem trauf- oder giebelständigen Satteldach in halboffener Bauweise bebaut. Im rückwärtigen Teil der Grundstücke finden sich Nebengebäude, Scheunen oder Garagen. Den hintersten Teil der Grundstücke nehmen verbreitet private Gartenflächen ein, so dass sich innerhalb der einzelnen Quartiere zusammenhängende Grünzonen befinden.

Auf einigen Grundstücken wurden bereits Nachverdichtungen vollzogen. Dabei wurden in den rückwärtigen Bereichen zumeist ein weiteres untergeordnetes Wohngebäude errichtet.



Bild 2: Typische Bebauungsstruktur in Neuthard



Bild 3: Typische rückwärtige Nutzung mit Nebengebäuden und Privatgärten

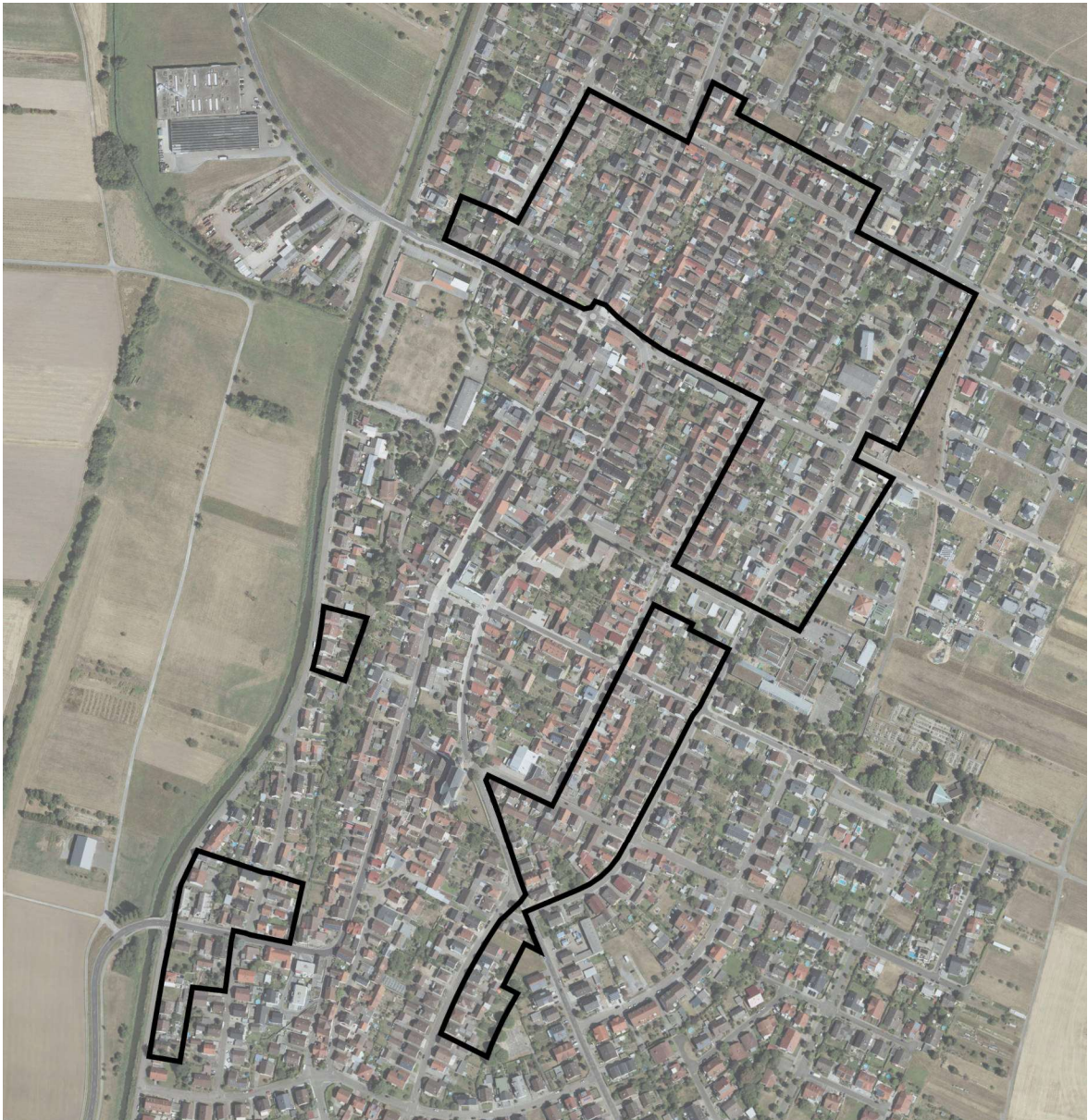


Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich

## 5 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan sollen städtebauliche Zielsetzungen für den Ortskern auch in Zukunft gewährleistet werden:

- Vor dem Hintergrund der gesetzlich geforderten Innenentwicklung soll eine Nachverdichtung der teilweise großzügig bemessenen Grundstücke ermöglicht werden.
- Gleichzeitig werden jedoch Gebäude in ihrer Kubatur auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt. Insbesondere große Mehrfamilienhäuser werden dabei in der bestehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur kritisch gesehen.
- Die bestehende Bebauung mit ihrer klaren baulichen Fassung der Straßenräume soll auch in Zukunft gesichert werden. Dagegen führen abweichende Gebäude zu einer zunehmenden Aufweichung dieser Struktur.



- Durch seine dichte Bebauung besitzt der Ortskern von Neuthard nur ein begrenztes Maß an Grünflächen. Die bestehenden Grünflächen auf den Privatgrundstücken besitzen vor diesem Hintergrund eine besondere Wertigkeit. Sofern sich durch Gartenanteile zusammenhängende Grünzonen ergeben, sollen diese aus ökologischen Gründen, aber auch aus Gründen des Klimaschutzes planungsrechtlich gesichert werden.
- Insbesondere in dicht bebauten Siedlungsbereichen stellt die Bereitstellung von Parkraum ein erhebliches Problem dar. Stellplätze werden nicht auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Fahrzeuge werden in den öffentlichen Straßenraum verlagert, wo sie zu einer optischen Beeinträchtigung führen. Daher soll in Zukunft ausreichend Parkraum auf privaten Grundstücken bereitgestellt werden.
- Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Betrieben mit sexuellem Hintergrund entspricht der Zielsetzung der Gemeinde, diese Nutzungen weitestgehend aus dem Ortskern zu verdrängen.

## 6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als bestehende Misch- oder Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

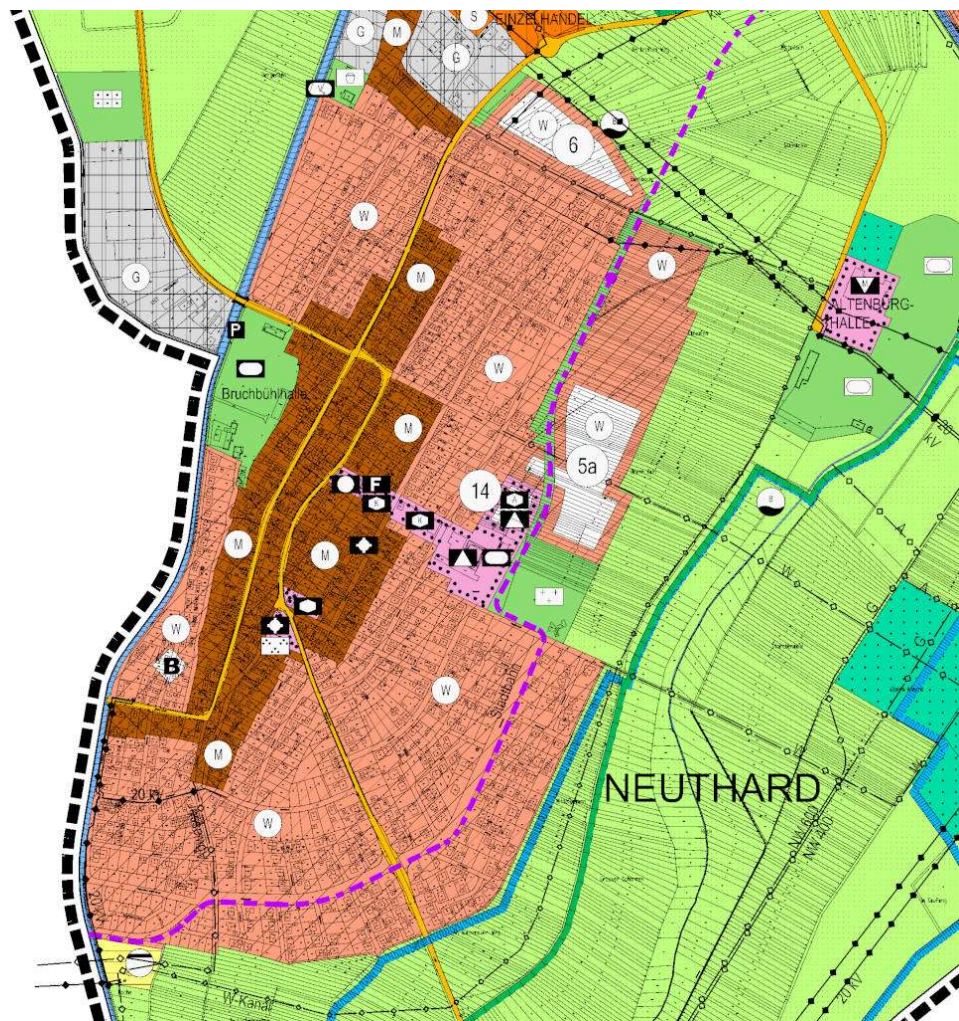


Bild 5: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Neuthard



## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmal oder gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

### 7.2 Gewässer-/Grundwasserschutz

#### 7.2.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer. Ein Teilbereich des Geltungsbereiches grenzt im Westen an den Pfinzkanal an, welcher den westlichen Ortsrand von Neuthard markiert. Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist nicht zu erwarten.

#### 7.2.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

### 7.3 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten überwiegend außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). In einem Teilbereich am Pfinzkanal können Überschwemmungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) kann die Überschwemmung eines erweiterten Teilbereiches am Pfinzkanal nicht ausgeschlossen werden. Auf eine hochwasserangepasste Bebauung ist zu achten.

### 7.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

### 7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Altlastverdachtsfläche oder Altlasten 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 Elektronunternehmen 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.

## 8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Neuthard und ist nahezu vollständig mit Wohn- oder Nebengebäuden überbaut. Weitere Nachverdichtungen können bereits auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden.

Mit Umsetzung der Planung wird der städtebauliche Rahmen für Nachverdichtungen geregelt. Somit wird die zusätzliche Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ermöglicht, gleichzeitig werden zusammenhängende Grün- und Gartenzonen geschützt. Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die Planung positive Auswirkungen.

Die Grundstücke sind geprägt durch rückwärtige Gartenbereiche, die als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen fungieren. In der Vergangenheit wurden diese Gartenbereiche jedoch immer stärker mit baulichen Anlagen versehen und damit hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung geschwächt. Mit Umsetzung der Planung werden diese Grünflächen geschützt, eine Überbauung mit Nebenanlagen begrenzt. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist somit nicht weitergehend betroffen. Artenschutzrechtliche Belange sind grundsätzlich bei allen Vorhaben zu beachten.

Durch ihren Zuschnitt und ihre Nutzung weisen die Grundstücke im Plangebiet bereits einen relativ hohen Versiegelungsgrad, insbesondere durch versiegelte Freiflächen auf. Eine weitergehende Bebauung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässig. Mit Umsetzung der Planung wird der Überbauungsgrad definiert. Gegenüber dem Bestand ist bei Umsetzung der Planung nicht von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades auszugehen. Für das Schutzgut Boden ist von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung auszugehen.

Die sandigen Böden in Neuthard weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf und leisten somit einen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Durch den bereits zulässigen erheblichen Versiegelungsgrad wird diese Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Durch Umsetzung der Planung wird der zulässige Versiegelungsgrad definiert und ein Mindestmaß an unbebauten Freiflächen gewährleistet. Für das Schutzgut Wasser ergeben sich keine weitergehenden Beeinträchtigungen.

Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard befindet sich im Oberrheingraben mit recht warmen Sommern und milden Wintern. Durch die überwiegend geringen Windgeschwindigkeiten ist die Durchlüftung nur bedingt gewährleistet. Der bestehende hohe Versiegelungsgrad wirkt sich zusätzlich belastend auf das Lokalklima auf. Vor diesem Hintergrund besitzen die Gartenzonen mit ihrer ausgleichenden Wirkung eine wichtige Funktion. Durch Umsetzung der Planung werden diese geschützt, sodass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten sind.

Die zulässigen Nachverdichtungen haben keinen Einfluss auf das Landschaftsbild wie auch auf das Ortsbild. Die bestehende Bebauungsstruktur wird weitestgehend übernommen und weiterentwickelt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, bei der zusätzlicher Wohnraum innerhalb bereits bebauter Gebiete ermöglicht, jedoch auf ein verträgliches Maß begrenzt wird. Durch dieses zusätzliche Angebot wird der Druck zu Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich zur Linderung der hohen Nachfrage nach Wohnraum begrenzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche liegen nicht vor.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Nutzung auf Grundlage der bestehenden Rechtsgrundlage bereits zulässig.

## **9 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet umfasst große Teile der bestehenden Ortslage von Neuthard. Diese ist geprägt durch einen hohen Wohnanteil, jedoch auch durch Kleingewerbe, Dienstleistungen und kleinere Handwerksbetriebe. Bisherige Vorhaben hatten sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einzufügen, so dass die bestehende durchmischte Struktur fortwährend weiterentwickelt wurde. Es ist städtebauliche Zielsetzung, diese Vorgehensweise auch in Zukunft beizubehalten. Aus diesem Grund wird auf eine Gebietsfestsetzung gemäß § 2 bis 11 BauNVO bewusst verzichtet, so dass das Einfügen auch in Zukunft das maßgebende Kriterium sein wird.

Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard hat sich die Eindämmung von Vergnügungsstätten sowie Betrieben mit sexuellem Hintergrund als Ziel gesetzt, da solche Einrichtungen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wie auch eine abnehmende Attraktivität von Wohnquartieren zur Folge haben können („Trading Down“). Aus diesem Grund sollen die genannten Nutzungen auch im vorliegenden Bebauungsplan von der Zulässigkeit ausgenommen werden. Grundlage hierfür bildet eine Entwicklungskonzeption der Gemeinde, die eine Konzentration solcher Einrichtungen im Gewerbegebiet Ochsenstall vorsieht. Im Gegenzug sollen andere Teile der Gemeinde von solchen Einrichtungen freigehalten werden.



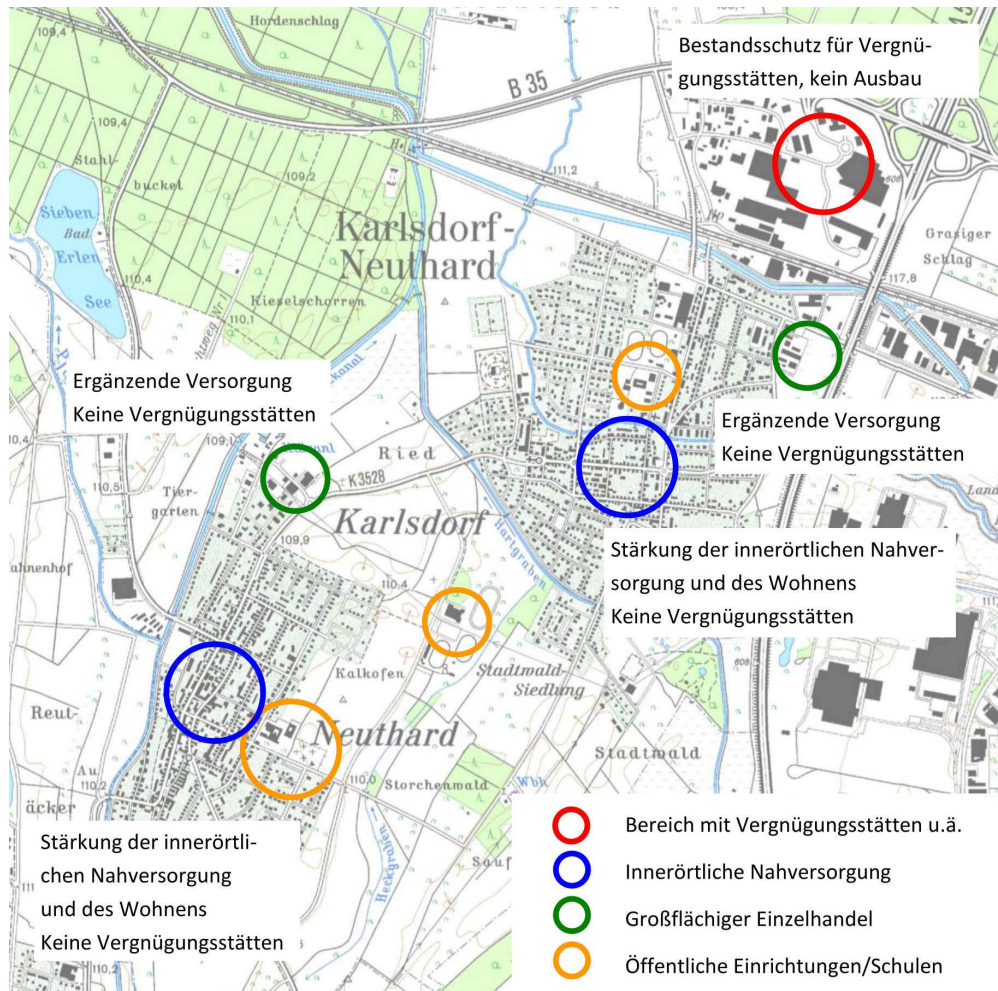


Bild 6: Städtebauliches Entwicklungskonzept – Regelung Vergnügungsstätten

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet weisen eine relativ homogene Bebauungsstruktur auf. In Angrenzung zur Straße besteht ein Wohngebäude, in den rückwärtigen Bereichen befinden sich Nebengebäude, Garagen, versiegelte Freiflächen und ein Gartenbereich. Die Größe der Grundstücke variiert überwiegend zwischen 450 und 800 m<sup>2</sup>. Auf einzelnen Grundstücken wurde in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bereits eine Nachverdichtung in Form von zusätzlichen Wohngebäuden umgesetzt.

Die Grundstücke sind überwiegend nur mit einem Wohngebäude überbaut, die bestehende Grundflächenzahl variiert daher zwischen 0,2 und 0,35. Hinzu kommen jedoch erhebliche versiegelte Flächen durch Nebenanlagen und Freiflächen, so dass der gesamte Versiegelungsgrad auf den Grundstücken je nach Grundstücksgröße 50 bis 80 % beträgt, in Einzelfällen auch darüber.

Die vorliegende Planung verfolgt die Zielsetzung, insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die bestehenden Nebenanlagen durch eine zusätzliche Wohnbebauung zu ersetzen. Dies bedingt eine Erhöhung der Grundflächenzahl. Dabei wird eine GRZ von 0,6 als verträglich und praktikabel eingestuft. Eine weitergehende Versiegelung mit Freifläche, Zufahrten kann bis zu einer GRZ 0,9 umgesetzt werden. Damit ist gewährleistet, dass ein Mindestanteil der Grundstücksfläche von einer Bebauung freizuhalten sind und somit als Grünfläche zur Verfügung steht.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine straßenzugewandte Bebauung mit zwei sichtbaren Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss, welches in Einzelfällen ein zusätzliches Vollgeschoss darstellt. Für die Festlegung des städtebaulichen Rahmens ist die Zahl der Vollgeschosse für diese Bebauung nicht relevant. Die Gebäudekubatur wird daher durch Festlegung einer maximalen Wand- und Firsthöhe von 8,0 bzw. 12,50 m geregelt. Dies entspricht überwiegend der bestehenden Bebauung. Da die Gebäude gleichzeitig zwingend ein deutlich geneigtes Walm- oder Satteldach aufweisen müssen, ist die Sicherung und Fortentwicklung der bestehenden Gebäudestruktur auch bei zukünftigen Neubauten gewährleistet.

In den rückwärtigen Bereichen soll ein zusätzliches Wohngebäude mit weniger strengen Gestaltungsvorgaben ermöglicht werden. Daher wird hier lediglich eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m vorgegeben. Allerdings erfolgt eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse, womit die Ausnutzung der Gebäudehöhe nur über ein zusätzliches Staffelgeschoss oder ein geneigtes Dach erfolgen kann.

Im Bebauungsplan erfolgt die Unterscheidung der beiden Teilbereiche durch eine Gliederung in die Teilbereiche A und B mit festgesetzter Nutzungsabgrenzung.

### **9.3 Zahl der Wohnungen**

Die kleinteilige Wohnbebauung im Plangebiet weist überwiegend zwei bis drei Wohnungen je Gebäude auf. Allerdings liegen der Gemeinde regelmäßig Anträge für Mehrfamilienhäuser mit einer hohen Anzahl an kleineren Wohnungen vor. Diese führen in übermäßiger Zahl jedoch zu einer Veränderung der Wohnstruktur und führen zu einer übermäßigen Verdichtung der Quartiere mit entsprechendem Konfliktpotenzial. Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist die Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung ohne negative Auswirkungen auf die bestehende Struktur.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB besteht die Möglichkeit, die Zahl der Wohnungen in einem Bebauungsplan zu begrenzen. Dies kann je Gebäude, aber auch als relative Zahl in Bezug auf die Grundstücksgröße erfolgen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass mit einer solchen Regelung auf einzelnen Grundstücken keine Wohnnutzung verhindert wird.

Um eine übermäßige und damit unverträgliche Zahl der Wohnungen im Plangebiet zu verhindern, wird im Bebauungsplan eine Begrenzung von einer Wohnung je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt, so dass auf einem typischen Grundstück von z. B. 700 m<sup>2</sup> vier Wohnungen realisiert werden können.

### **9.4 Zufahrten**

Die Anlage von breiten Zufahrten schwächt die städtebauliche Struktur im Plangebiet und mindert die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Daher werden Zufahrten in ihrer Anzahl und Breite beschränkt. Sofern keine Zufahrt angelegt wird, können alternativ auch zwei Senkrechtparkplätze angelegt werden.

## 9.5 Grünflächen

Die bestehenden, zusammenhängenden Gartenflächen auf den rückwärtigen Teilen der privaten Grundstücke besitzen eine hohe Wertigkeit und sind in ihrem Bestand zu sichern. Sie werden daher als private Grünflächen festgesetzt, womit die Gartennutzung auch in Zukunft bestehen bleibt. Die Errichtung von Garagen oder Stellplätzen auf diesen Flächen würde der Zielsetzung widersprechen. Nebenanlagen wie z. B. Gartenhäuser o.ä. sind dagegen in begrenztem Maß zulässig.

## 10 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die bestehende, zur Straße orientierte Bebauung weist überwiegend ein trauf- oder giebelständiges Satteldach, teilweise auch ein Walmdach auf. Es ist städtebauliche Zielsetzung, diese recht homogene Optik zu bewahren und hiervon abweichende Dachformen auszuschließen. Im Bebauungsplan erfolgt daher für den Teilbereich A eine Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer mit 25 bis 40 Grad Dachneigung.

In den rückwärtigen Teilbereichen B sollen bewusst auch abweichende Dachformen, insbesondere Flach- und Pultdächer zugelassen werden. Hier erfolgt daher keine Vorgabe zur Dachform und -neigung.

### 10.2 Zahl der Stellplätze

Gemäß § 37 LBO ist je Wohnung ein geeigneter Stellplatz auszuweisen. Insbesondere im ländlichen Raum sowie in den Randbereichen von Ballungszentren ist jedoch eine hohe Pkw-Dichte festzustellen, die in zunehmenden Maß zu Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs führt. Hiervon betroffen sind insbesondere die Ortslagen, die auf den Kfz-Verkehr nur bedingt ausgerichtet sind, über eine vergleichsweise hohe Bewohnerdichte verfügen sowie durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zusätzlich verstärkt frequentiert werden.

Zwar ist der relative Pkw-Bestand in Karlsdorf-Neuthard je 1.000 Einwohner in den letzten Jahren nicht mehr erheblich gestiegen, durch ein stetiges Anwachsen der Bevölkerung in der Gemeinde hat die absolute Zahl der Kraftfahrzeuge dennoch erheblich zugenommen. Hinzu kommen verstärkte Pendlerbewegungen mit entsprechenden Verkehrsbewegungen.

Aus den genannten Gründen wird die Stellplatzforderung der Landesbauordnung als nicht ausreichend angesehen. Gemäß § 74 Abs. 2 LBO besteht für Gemeinden jedoch die Möglichkeit, bis zu zwei Stellplätze je Wohnung vorzuschreiben. In der vorliegenden Planung wird dabei nach Wohnungsgröße unterschieden, da nicht davon auszugehen ist, dass Bewohner von kleinen Wohnungen zwei Fahrzeuge besitzen. Erst ab einer Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> müssen zwei Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden.