



**Gemeinde  
Karlsdorf-Neuthard  
Ortsteil Karlsdorf**

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

**Entwurf  
07.03.2022 / 15.03.2022**

**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

07KDN22002

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Einfacher Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Einfachen Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

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

Unzulässig sind 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, im Teilbereich C maximal drei 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 Bereichen A 8,0 m. In den Bereichen B und C 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 Bereichen A 12,50 m, in den Bereichen B 9,50 m und im Bereich C 10,50 m.

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

Je angefangener 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> errichtet werden.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Einfachen Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.12.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

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

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

In den Bereichen B und C sind keine Dachformen vorgegeben.

### 2.2 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens ein Stellplatz, je Wohnung über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

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

### 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 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. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind 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 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.

### 3.6 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.