



# Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

## Ortsteil Karlsdorf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westliche Brühlstraße 3a"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
27.11.2020

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

---

**BIT** | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-architekten.de  
www.bit-architekten.de

07ZSO20089

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3a“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 2 Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3a“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 27.03.2020; die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 15.10.2020.

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

#### **1.1.1 Mischgebiet**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 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.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,75 zugelassen werden.

Flächen von erdüberdeckten und begrünten Tiefgaragen sind nicht auf die GRZ anzurechnen.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenhäuser und Umfassungswände sind nicht auf die GRZ anzurechnen.

### **1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen vom derzeit bestehenden Gelände bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika beträgt 12,50 m.

## **1.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **1.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

## **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen oder Terrassen kann bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden.

## **1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Tiefgaragen, Carports oder Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten. Die Wand muss eine Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> aufweisen und dicht gefügt sein. Die Wand ist allseitig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## **1.8 Pflanzgebote**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Es sind innerhalb des Plangebietes mindestens vier Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**1.9 Bezug zum Durchführungsvertrag  
(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westliche Brühlstraße 3a“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 15.10.2020.

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

Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer. Die maximale Dachneigung beträgt 40 Grad.

Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

### 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ sind Blühflächen zulässig.

Die Anlage von Kies-/Schottergärten ist unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen sofern wasserwirtschaftliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

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

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

### 2.4 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist oder wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen, kann eine Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgen. Eine Überlastung der Kanalisation ist dabei durch ausreichend dimensionierte Retentionsanlagen innerhalb des Plangebietes (z. B. Retentionszisternen) auszuschließen.

Die Entwässerung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### 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 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

Bei allen baulichen Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Verbotsstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz 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 Bodenschutz

##### Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

##### Grundwasser

Anfragen zu Grundwasserständen können an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.

### **Auffüllungen**

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, 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.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

### **3.6 Immissionsschutz**

Gemäß dem vorliegenden Lärmgutachten sind folgende Punkte zur Vermeidung einer Überschreitung von Lärmrichtwerten zu beachten:

- Eine Benutzung der Halfpipe beim Jugendhaus ist sonn- und feiertags zwischen 13 und 15 Uhr unzulässig.

---

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Karlsdorf-Neuthard, den .....

.....  
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom..... in Kraft.

Karlsdorf-Neuthard, den .....

.....  
(Bürgermeister)