



# Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

## Ortsteil Neuthard Bebauungsplan "Entenfang mit Feuerwehrhaus"

Entwurf

15.03.2019

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07KDN18040

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Entenfang mit Feuerwehrhaus“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1.1 Gewerbegebiet (GE)**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Der Anteil an zentrenrelevanten Nebensortimenten darf 10 % der Verkaufsfläche nicht übersteigen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Wohnungen.
- Vergnügungsstätten.
- Einzelhandel mit sexuellem Hintergrund.
- Betriebe mit sexuellem Hintergrund wie z. B. Bordelle, Swingerclubs, Sexshops, Sexkinos.
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

#### **1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude für die Feuerwehr mit allen erforderlichen Funktions- und Technikräumen.
- Räume für Jugendarbeit, Versammlung und Schulung.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl beträgt im GE 0,8. Eine weitergehende Überschreitung ist unzulässig.

Die Grundflächenzahl beträgt in der Gemeinbedarfsfläche 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist bis 0,8 zulässig.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl beträgt im GE wie auch in der Gemeinbedarfsfläche 1,6.

### **1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe**

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Attika, beträgt allgemein 11,0 m.

In der Gemeinbedarfsfläche ist die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 20 m für die Errichtung eines Übungsturms zulässig. Die Grundfläche dieses Turms darf 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## **1.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

## **1.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

## **1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

## **1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In der Anbauverbotszone zur Kreisstraße 3528, 15 m ab Straßenrand, sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies schließt Nebenanlagen, Garagen und Werbeanlagen mit ein. Offene Stellplätze und Zufahrten können zugelassen werden.

## **1.7 Zufahrten**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrt von der Kreisstraße auf die Gemeinbedarfsfläche darf ausschließlich über maximal zwei Einfahrten mit einer Breite bis zu jeweils 8 m erfolgen. Die Lage der Einfahrten kann im Bereich der Gemeinbedarfsfläche variabel gewählt werden.

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

### **Baufeldräumung/Erschließungsarbeiten**

Erforderliche Baumfällungen oder Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden nach Vorliegen des Artenschutzgutachtens mit der Untere Naturschutzbehörde abgestimmt. Durchführung und Monitoring werden in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert.

## **1.9 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil für ein Leitungsrecht vorgesehene Fläche ist dauerhaft zugänglich zu halten. Eine Überbauung oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen ist ohne Zustimmung des Leitungsträgers unzulässig.

## **1.10 Pflanzgebote**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **1.10.1 Flächenhafte Pflanzgebote**

Auf den mit einem flächenhaften Pflanzgebot PfG 1 gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen. Alle 15 m ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu integrieren.

Auf den mit einem flächenhaften Pflanzgebot PfG 2 gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen.

#### **1.10.2 Einzelpflanzgebote**

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume je Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Einzelpflanzgeboten ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens sechs Bäume zu pflanzen.

Die Größe von Baumscheibe darf 4 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bäume innerhalb von Verkehrsflächen oder zwischen Stellplätzen sind mit Anfahrerschutz zu versehen.

### **1.11 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird am westlichen Ufer des Sieben-Erlen-Sees eine ökologische Aufwertung des Uferbereichs vorgenommen. Die Lichtung von Ufergehölzen sowie die Anlage von Flachwasserzonen und Tümpeln wurde bereits umgesetzt. Weiterhin ist die Wiedervernässung eines verlandeten Ringgrabens vorgesehen. Die Maßnahmen sind geplant und mit übergeordneten Behörden bereits abgestimmt.

Als zusätzliche Maßnahme ist auf Flurstück 1201, Gemarkung Neuthard, die bisherige intensiv landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben und eine Heckenstruktur mit standortgerechten, Gebietsheimischen Gehölzen (vornehmlich Vogel-Kirsche, Feld-Ahorn, Hasel, Stiel-Eiche, Roter Hartriegel, Liguster) anzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nicht mit Gehölzen bestandene Bereiche sind als Extensivwiese auszubilden.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

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

Zulässig sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis 25 Grad. Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Dachdeckung von geneigten Dächern hat in gedeckten Rot-, Braun- oder Grautönen zu erfolgen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Dachflächen allgemein zulässig. Eine Aufständehöhe ist bis 0,75 m zugelassen.

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

Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Oberkante der Dachausbildung (höchster Punkt der Dachhaut, Attika) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.
- Die Ansichtsfläche von einzelnen Werbeanlagen darf maximal 5 m<sup>2</sup> betragen.
- Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Fahnen mit max. 7,50 m Höhe.
- Ein Werbepylon je Grundstück bis max. 9 m Höhe.
- Einfahrtsstelen und Hinweisschilder auf Nebenanlagen.

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der eigenen Leistung angebracht werden. Grell leuchtende, wechselnde oder bewegte Werbung ist unzulässig.

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

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Zäunen aus Drahtgitter bzw. Drahtgeflecht mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und davorliegenden Grünstreifen zulässig. Zwischen Zaun und Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

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

Unbebaute Flächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Rangierflächen o.ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Anlage von Kiesgärten ist unzulässig.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

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

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern oder für die Brauchwassernutzung in Zisternen zu sammeln. Sofern eine vollständige Versickerung nachgewiesenermaßen nicht möglich ist, ist Oberflächenwasser vor Einleitung in die Kanalisation in ausreichend groß dimensionierten Retentionsvolumen zwischen zu speichern und gedrosselt an den Kanal abzugeben. Eine Überlastung der Kanalisation ist zu verhindern.

## Anhang Pflanzenliste

### Sträucher

Mindestgröße 40 bis 60 cm

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell- Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Büschel-Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>

### Bäume

Hochstämme mit Stammumfang 14 bis 16 cm

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grünerle	<i>Alnus incana</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

---

Ausfertigungsvermerk

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 .....

.....  
Sven Weigt (Bürgermeister)

Inkrafttreten

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

Karlsdorf-Neuthard, den .....

.....  
Sven Weigt (Bürgermeister)

## **3 Hinweise**

### **3.1 Abgrenzung von Straßenflächen**

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

### **3.2 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.

### **3.3 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

### **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**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- 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 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt / der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen. Daher wird empfohlen auf Keller zu verzichten oder diese als Weiße Wanne auszubilden.

### **3.7 Immissionsschutz**

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen sowie an eine Kläranlage an. Daher kann es nach Jahreszeit, Witterung oder Windrichtung zu Geruchs- oder Geräuschbeeinträchtigungen kommen.

### **3.8 Oberflächenwasser**

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Niederschlagswasser wird in der Regel schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.