



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Karlsdorf Bebauungsplan "Zehntscheune"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
18.03.2019

Textliche Festsetzungen Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07KDN18041

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard
Bebauungsplan „Zehntscheune“

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

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

1.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

1.1.2 Gebäudehöhe

Gemäß Planeinschrieb beträgt die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Kronenstraße - Oberkante Gehweg - bis zum höchsten Punkt der Dachhaut 11,50 m bzw. 5,50 m

1.2 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise. Innerhalb der Baugrenzen können eine Grenzbebauung oder eine Unterschreitung der Grenzabstände gemäß LBO zugelassen werden sofern auf dem angrenzenden Grundstück eine Grenzbebauung besteht oder die Grenzbebauung rechtlich gesichert ist. Eine Beschränkung der Gebäudelänge besteht nicht.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Veranstaltungsraum mit einer Fläche von max. 220 m² für die Bürgerschaft, Vereine, o. ä. Die Besucherzahl darf 120 nicht überschreiten.
- Dem Veranstaltungsraum zugeordnete Nebenfunktionen (Thekenbereich, Küche, Toiletten, Lager o. ä.).

1.4 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit einer Pflanzbindung belegten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

2 Hinweise

2.1 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.

2.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Gemeinde oder 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).

2.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Um- und Neubauten sowie bei Abriss-, Räum- und Rodungsarbeiten zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

2.4 Betriebszeiten

Eine Außenbewirtschaftung ist nur im Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig.

An- und Ablieferung ist nur im Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig.

Bei Veranstaltungen sind Türen und Fenster des Veranstaltungsraumes ab 22 Uhr geschlossen zu halten.

Der Innenpegel bei Veranstaltungen darf in der Regel 85 dB(A) nicht überschreiten. Eine Überschreitung dieses Pegels kann für maximal zehn Veranstaltungen im Jahr zugelassen werden („seltene Ereignisse“)