



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Karlsdorf

Bebauungsplan "An den Spiegelwiesen, 1. Änderung"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

25.02.2025

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

07KDN15032

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „An den Spiegelwiesen, 1. Änderung“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „An den Spiegelwiesen, 1. Änderung“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 12.11.2024.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 2 - 11 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste zum Einzelhandelserlass Baden-Württemberg bis zur Grenze der Großflächigkeit
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandel und Betriebe mit sexuellem Hintergrund (z. B. Bordelle, Swingerclubs, Sexshops und -kinos)
- Selbständige Werbeanlagen (z. B. Pylone, Werbetafeln) mit Hinweisen auf Nutzungen, die nach Festsetzung des Bebauungsplanes nicht zulässig sind
- Lagerplätze

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Schreinereien sind hiervon ausgenommen.

1.1.2 Sondergebiet Flüchtlingsunterkunft

Zulässig sind:

- Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerben gemäß Gesetz über die Aufnahme von Flüchtlingen (FlüAG)

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 (GRZ) von 0,8. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Festgesetzt ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6.

1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe bemisst sich von der Höhenlage der für die Erschließung maßgebenden Straße in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt für Gebäude mit Satteldach 9,0 m, für Gebäude mit Flach- oder Pultdach 12,0 m.

Die maximale Firsthöhe bemisst sich von der Höhenlage der für die Erschließung maßgebenden Straße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt für Gebäude mit Satteldach 15,0 m. Für Gebäude mit Flach- oder Pultdach ist keine Firsthöhe festgesetzt.

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise. Unter Beachtung der landesbaurechtlich einzuhalten- den Abstandsflächen sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - sofern als Gebäude vorgesehen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO)

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

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang des Fahrbahnrandes der Bundesautobahn 5 ist gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) in einem Abstand von 40 m die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Hierzu gehören auch Nebenanlagen oder Werbeanlagen. In einem Abstand von 40 bis 100 m ist für die Errichtung von baulichen Anlagen die Zustimmung der Höheren Straßenbaubehörde einzuholen.

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

1.7.1 Wasserdurchlässige Beläge

Pkw-Stellplätze sind - sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen - mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Dies kann in Form von Kiesbelag, Schotterrassen oder Rasengittersteinen erfolgen. Stark beanspruchte Stellplätze sind mit einer begrünten Pflasterdecke (Fugenspflaster) in ungebundener Bauweise auszuführen.

Die Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze ist dauerhaft zu sichern. Der Unterbau ist entsprechend auszuführen.

1.7.2 Verhinderung von Vogelschlag

Auf großflächige, spiegelnde Glasflächen > 5 m² oder verglaste Balkonverkleidungen ist zu verzichten. Alternativ können diese mit reflexionsarmen Gläsern, bedruckten Gläsern, Strukturglas oder als transluzente Flächen ausgebildet werden.

1.7.3 Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED mit einer maximalen korrelierten Farbtemperatur < 3.000 K) einzusetzen. Die Gehäusetemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten ausgerichtete Leuchten mit UV-absorbierender Leuchtenabdeckung zulässig.

1.7.4 Maßnahmenfläche

In der im Plan festgesetzten Maßnahmenfläche ist folgendes festgesetzt:

- Vorhandene standortgerechte Bäume und Sträucher sind zu erhalten und durch standortgerechte Gehölze der Artenliste zu ergänzen. Die Gehölze sind als lockere Gruppen anzuordnen, so dass mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen bestanden ist.
- Der Boden ist mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung mit Kräutern (Regionsaat Nr. 7) zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften (2 x jährliche Mahd, Mähgut kann als Mulch verwendet werden).

1.8 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zur Einräumung von Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind dem Begünstigten (Versorgungsträgern) jederzeit zugänglich zu halten. Eine Bebauung oder tiefwurzelnde Bepflanzung ist ohne Zustimmung des Begünstigten unzulässig.

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

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB (A)	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, u. ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		Erf. R´w, res des Außenbauteils in dB		
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

- 1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

1.10 Pflanzgebote **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag mittel- bis großwüchsige Laubbaum-Hochstämme gemäß Pflanzliste als Baumreihe anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann im begründeten Fall abgewichen werden, die Anzahl darf dabei jedoch nicht reduziert werden. Strenge Kugel- oder Säulenformen sowie fremdländische Gehölze und Nadelgehölze sind unzulässig.

Je sechs Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume innerhalb von Verkehrsbereichen sind in Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 5 m² zu pflanzen und mit einem geeigneten Anfahrerschutz zu versehen

Ausgefertigt:

Karlsdorf-Neuthard, den

Sven Weigt (Bürgermeister)

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An den Spiegelwiesen, 1. Änderung“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 12.11.2024.

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

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 35 Grad.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

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, Oberkante Attika) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.
- Die Ansichtsfläche von einzelnen Werbeanlagen darf maximal 5 m² betragen.
- Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Fahnen bis maximal 7,50 m Höhe.
- Ein Werbepylon je Grundstück bis 9,0 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. Im Bereich zwischen 40 und 100 m zum Fahrbahnrand der BAB 5 sind außer Firmennamen und Logos keine Werbeanlagen an Fassaden zulässig. Die Verkehrssicherheit auf der BAB 5 darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Hecken oder als Zäune aus Drahtgeflecht oder Metallstäben bis 2,0 m Höhe zulässig. Zwischen Zaun und Straßenfläche bzw. öffentlichem Geh- oder Radweg ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind naturnah und ökologisch, z. B. durch die Einsaat mit autochthonem Saatgut, zu gestalten oder mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an die Pflanzenliste zu bepflanzen.

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

Anfallendes nicht-verschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zu verdunsten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist oder wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Eine ungedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation ist unzulässig.

Ausgefertigt:
Karlsdorf-Neuthard, den

Sven Weigt (Bürgermeister)

Anlage Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</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>	Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Strauchrosen	<i>Rosa spec.</i>		

Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Maulbeerbaum	<i>Morus alba</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grünerle	<i>Alnus incana</i>	Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>		

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

Anlage Sortimentsliste gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushalt

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren
- Sportartikel
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

3 Hinweise

3.1 Abfälle

Gemäß § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen ohne das Erfordernis von Rückwärtsfahrten anfahren können.

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.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Altlastverdachtsflächen:

- AS Elf-Tankstelle, 05071-000, Bruchsaler Straße 4, Flurstück 1760, nach Sanierung Restbelastungen im Boden
- AS Sägewerk und Kistenfabrik, Flurstück 1761, Handlungsbedarf: B-Entsorgungsrelevanz

Bei Bodeneingriffen ist erhöhte Aufmerksamkeit bezüglich möglicher Bodenverunreinigungen erforderlich. Bei Feststellung von organoleptischen Auffälligkeiten vor Ort, bzw. bei auffälligen Deklarationsanalysen, ist das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen.

3.3 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.

3.4 Artenschutz und Grünordnung

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

3.5 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

3.6 Bodenschutz

Allgemein

Bei Vorhaben mit einer Einwirkung auf Boden von mehr als 0,5 ha ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG im Zuge der Genehmigungsplanung ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV kann die Bodenschutzbehörde im Benehmen mit der Zulassungsbehörde bereits bei Einwirkung auf den Boden auf einer Fläche von mehr als 0,3 ha im Einzelfall eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangen.

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist einem Abtransport vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist vorrangig durch Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Sofern dies nicht möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften) zu prüfen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist nur im Einzelfall zulässig und zu begründen.

Auffüllungen

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

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) muss das verwendete Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

3.7 Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation kann ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn die o.g. Abwasserbeseitigung nachweislich nicht möglich ist oder wasserwirtschaftliche Belange dem entgegenstehen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Damit auf den privaten

Grundstücken eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann, muss ausreichend Fläche für eine oberirdische Versickerungsanlage vorhanden sein bzw. von Bebauung freigehalten werden. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Entwässerungskonzepte für Vorhaben im Plangebiet sind mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

3.8 Genehmigungsverfahren

Im Zuge der Beantragung von Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Beschreibung der Oberflächen, Grünflächen und Gehölz-/Baumpflanzungen vorzulegen.

3.9 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.

Nutzungen des Grundwassers bspw. für Brauchwasserbrunnen sind aufgrund von ggf. vorhandenen CKW-Belastungen evtl. nur eingeschränkt möglich. Diesbezügliche Planungen sind vorab mit dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

Ist im Zuge von baulichen Tätigkeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich, so ist diese vorab mit dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abstimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Absenken und Ableiten des Grundwassers einen Benutzungstatbestand nach Wasserhaushaltsgesetz darstellt und hierfür vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden muss.

3.10 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Es ist davon auszugehen, dass die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes einer Überprüfung bedarf (Markierung mit violetter Schraffur). Diese ist bislang jedoch noch nicht erfolgt. Aus diesem Grund ist für Bauvorhaben objektbezogen nachzuweisen, dass eine Verschlechterung des Hochwasserschutzes damit nicht verbunden ist.

Das Plangebiet befindet sich in einem bei Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) von Überschwemmungen betroffenen Bereich. Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind die Kommunen gehalten, in den Bebauungsplänen und in der Abwägung mit anderen Belangen die notwendigen Anforderungen für den Hochwasserschutz festzulegen. Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Dies bedeutet, dass

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden
- bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

3.11 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.

3.12 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Versorgungsleitungen für Strom, Gas, etc. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind entsprechende Leitungsauskünfte bei den Versorgungsträgern (Terranets BW, Netze BW, Netze-Gesellschaft Südwest mbH) einzuholen. Die technischen Bestimmungen der Versorgungsträger sind bei baulichen Maßnahmen zu beachten.

3.13 Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.