



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Neuthard Bebauungsplan "Sportzentrum Gewann Im großen Allmend", 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
07.03.2016

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 ▪ info@proell-miltner.de

07KDN16011

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Sportzentrum, Gewinn Im großen Allmend“, 1. Änderung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sportzentrum Gewinn Im großen Allmend“ verlieren mit Inkrafttreten der vorliegenden Planung ihre Gültigkeit.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet Sport- und Mehrzweckhalle, Vereinsgebäude(SO 1, SO 2, SO 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)

Zulässig ist:

- Sporthallen.
- Mehrzweckhallen.
- Verwaltungs- und Umkleidegebäude.
- Vereinsgebäude.
- Zu den genannten Nutzungen zugehörige gastronomische Einrichtungen.
- Je Teilgebiet eine Wohnung für Hausmeister.

Übernahme aus bisheriger Planung. Zusätzlich Gastronomie, welche im Plangebiet bereits besteht.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt ist in SO 1 eine Grundflächenzahl von 0,6. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Hinweis: In SO 2 und SO 3 ist keine Grundflächenzahl festgesetzt.

Bisher war in SO 1 eine GRZ von 0,35 festgesetzt. In SO 2 und SO 3 waren überbaubare Flächen in m² festgesetzt, diese sind jedoch durch den Bestand inzwischen deutlich überschritten.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

In SO 1 ist eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

In SO 2 und 3 sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

Hinweis: In SO 2 und SO 3 ist keine Geschossflächenzahl festgesetzt. In SO 1 ist keine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In SO 1 war eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Für SO 2 und SO 3 Übernahme aus der bisherigen Planung.

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt in SO 1 und SO 2 ist eine abweichende Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Baugrenzen sowie Abstandsflächen gemäß LBO sind zu beachten.

In SO 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

In SO 1 war abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 80 m sowie einem Grenzabstand von 10 m festgesetzt. Dies ist für die aktuelle Erweiterung nicht mehr ausreichend. In SO 2 und SO 3 war eine offene Bauweise festgesetzt. In SO 2 ist der Bestand nicht mehr durch eine offene Bauweise abgedeckt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen dürfen mit Hauptgebäuden nicht überschritten werden.

Baugrenzen werden an den Bestand angeglichen und zusätzlich der Anbau an die Altenbürgerhalle ermöglicht.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für Stellplätze war bisher eine explizite Flächenausweisung festgesetzt. Inzwischen sind jedoch auch an anderen Stellen Stellplätze entstanden. Daher erfolgt eine „freie“ Regelung.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Bauungen und Bepflanzungen frei zu halten. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Sinngemäße Übernahme aus der bisherigen Planung.

1.7 Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Anlagen und Einrichtungen, jedoch keine Hauptgebäude, für sportliche oder kulturelle Zwecke zulässig. Hiervon ausgenommen sind mit einer Pflanzbindung versehene Grünflächen.

Sinngemäße Übernahme aus der bisherigen Planung.

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

1.8.1 Waldumwandlung

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmenfläche hat die Beseitigung des bestehenden Pappelwaldes und die Umwandlung zu einer Grünfläche mit aufgelockerten Gehölzstrukturen, bestehend aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften.

1.8.2 Rodung von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Bisher waren keine Maßnahmen festgesetzt. Die Waldumwandlung ist für den Neubau der Sporthalle erforderlich, um den notwendigen Waldabstand zu gewährleisten.

1.9 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind den jeweiligen Versorgern dauerhaft zugänglich zu halten. Eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen ist nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorger zulässig.

Sinngemäße Übernahme aus der bisherigen Planung.

1.10 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten mit einer Pflanzbindung versehenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder der übermäßige Rückschnitt ist unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Sinngemäße Übernahme aus der bisherigen Planung. Teilweise wurden umgesetzte Pflanzgebote zu Pflanzbindungen umgewandelt.

2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sportzentrum Gewann Im großen Allmend“ verlieren mit Inkrafttreten der vorliegenden Planung ihre Gültigkeit.

2.1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur zur Darstellung der dort ausgeübten Nutzung zulässig. Werbeanlagen an sonstigen Einrichtungen und im freien Gelände dürfen von außerhalb des Sportgeländes nicht einsehbar sein.

Sinngemäße Übernahme der bisherigen Planung

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

Anfallendes Oberflächenwasser ist zu versickern oder getrennt von Schmutzwasser abzuführen.

Sinngemäße Übernahme aus der bisherigen Planung. Zusätzlich wird die Möglichkeit einer Entwässerung im Trennsystem eingeräumt.

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 gemäß § 20 DSchG umgehend 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 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.

Die Empfehlungen des geotechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Dr. Pfirrmann, Bruchsal vom Februar 2016 sind zu beachten.

3.4 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.

Auffüllungen

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

3.5 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: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Waldhofer Straße 100, Tel.: 06221/1375-232.