



Stadt Kraichtal

Stadtteil Menzingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ortsmitte Menzingen I", 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
24.11.2020

**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

07ZSO20054

Stadt Kraichtal - Stadtteil Menzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ortsmitte Menzingen I“, 1. Änderung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ortsmitte Menzingen I“, 1. Änderung 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.
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Handwerksbetrieben, produzierendem Gewerbe oder Tankstellen.
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Gartenbaubetriebe.
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Vorhabenfläche

Zulässig sind:

- Betriebe zum Verkauf und zur Reparatur von Kraftfahrzeugen.
- Dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel aus dem Bereich Fahrzeugtechnik. Andere Randsortimente dürfen einen Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht überschreiten.
- Stellplätze.
- Lagerflächen.

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 0,5. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 allgemein zulässig. Eine weitergehende Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe

Die maximale Wandhöhe beträgt in MI 1 und MI 2 8,0 m. Sie bemisst sich von der Höhe der Gehweghinterkante in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die zulässige Wandhöhe muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.

Die maximale Firsthöhe beträgt in MI 1 und MI 2 12,50 m. Sie bemisst sich von der Höhe der Gehweghinterkante in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Für Gebäude mit Flachdach oder Pultdach ist die zulässige Wandhöhe maßgebend.

Hinweis: In VF ist keine Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt in VF 11,0 m. Sie bemisst sich von der Höhe der Gehweghinterkante in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Hinweis: In MI 1 und MI 2 ist keine Gebäudehöhe festgesetzt.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Kubatur bis 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Kubatur über 40 m³ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

1.4 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 eine entsprechende Grenzbebauung auf dem betroffenen Nachbargrundstück besteht oder durch den Eigentümer des Nachbargrundstückes eine Baulast übernommen wird. Diese Regelung bezieht sich auf seitliche wie auch auf rückwärtige Grundstücksgrenzen.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Je Zufahrten über festgesetzte Grünflächen sind unzulässig.

1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche ist durch Ausbildung einer Mulde ein Ausgleich des durch das Vorhaben entfallenden Retentionsvolumen bei einem 100-jährlichen Hochwasser von mind. 62 m³ zu schaffen.

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

Als Ersatz für potenziell entfallende Vogel- und Fledermausbrutplätze sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet folgende Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu sichern:

- 4 x Nischenbrüterhöhle (z. B. Schwegler Typ 1N)
- 2 x Halbhöhle (z. B. Schwegler Typ 2HW)
- 1 x Sperlingskoloniekasten (z. B. Schwegler 1SP)
- 4 x Fledermausflachkasten (Z. B. Schwegler 1FF)

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

1.9.1 Flächenhafte Pflanzgebote

Innerhalb der mit einem Pflanzgebot festgesetzten Fläche ist eine Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9.2 Einzelpflanzgebote

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens drei standortgerechte einheimische Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10 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 „Ortsmitte Menzingen I“, 1. Änderung 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, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer mit unterschiedlichen Dachneigungen. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind dabei wie Satteldächer zu betrachten. Untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen können dabei auch mit abweichenden Dachformen und -neigungen ausgeführt werden.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Materialien in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis 25 %) sind auch Verglasungen zulässig.

Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ansichtsflächen von Werbeanlagen dürfen eine Größe von 3,0 m² nicht überschreiten.
- Die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe darf durch an Gebäude angebrachte Werbeanlagen nicht überschritten werden.
- Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen darf 10 m nicht überschreiten.

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

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune aus Drahtgeflecht oder Metallstäben sowie Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) / (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder über die örtliche Kanalisation abzuleiten. Eine Überlastung der Kanalisation ist durch ausreichend dimensionierte Retentionsanlagen auszu-schließen.

Anhang: Pflanzenliste

Sträucher

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| 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

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| 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> |

Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

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 Stadt 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:

- Der Betrieb der Tankstelle ist nur tagsüber zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zulässig.
- Betriebsbedingter Lkw-Verkehr (z. B. Anlieferung) ist auf dem Betriebsgrundstück nur tagsüber zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zulässig.
- Während lärmintensiver Arbeiten sind die Werkstatttüre geschlossen zu halten.

3.7 Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften) können beim Sachgebiet Stadtentwicklung der Stadt Kraichtal im Rathaus Münzesheim, Rathausstraße 30, während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.