



# Stadt Kraichtal

## Stadtteil Oberacker Bebauungsplan "Sternäcker - Erweiterung I"

Entwurf  
19.08.2021

### 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

07ZSO20073

Stadt Kraichtal

Bebauungsplan „Sternäcker - Erweiterung I“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Sternäcker - Erweiterung I“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

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

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

### **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 0,4.

#### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

### **1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe**

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand-Außenkante mit der Dachhaut beträgt 6,50 m.

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Höhe der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut beträgt 8,50 m.

### **1.3 Bauweise**

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

### **1.4 Nebenanlagen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und der straßenzugewandten Baugrenze sowie deren seitlicher Verlängerung.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

### **1.5 Garagen und Stellplätze**

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

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, die folgenden notwendigen Abstände von Garagen zu Straßen sind jedoch zu beachten:

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Bei parallel zu Straßen aufgestellten Garagen ist ein Abstand (gemessen von der Garagenaußenwand) von 2,50 m einzuhalten.

Für Carports und Stellplätze erfolgen keine Vorgaben für Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen.

### **1.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen dürfen über die Regelungen von § 23 Abs. 3 BauNVO hinaus auch mit an Gebäude angebauten Terrassen um max. 10 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **1.7 Zahl der Wohnungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

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

Die Fällung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden ist nur außerhalb der Brutperiode bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Sofern eine Rodung oder ein Abriss außerhalb dieses Zeitraumes erfolgt, ist fachkundig nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Vor Beginn des Eingriffs ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Dieser muss aus glatter Folie bestehen und ca. 10 - 20 cm tief eingegraben werden, Befestigungseisen sind Richtung Plangebiet auszurichten. Die Funktionsfähigkeit des Zauns ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

Nach Aufstellen des Zauns, jedoch vor Beginn des Eingriffs ist das Plangebiet nochmals auf Zauneidechsen zu untersuchen. Sollten Exemplare angetroffen werden, sind diese einzufangen und auf die Flächen westlich des Reptilienschutzzaunes zu verbringen.

Die Flächen westlich des Plangebiets dürfen während der Bauarbeiten nicht als Lagerfläche genutzt werden.

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

Je abgeschlossener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können auf dem Grundstück frei gewählt werden. Bestehende Bäume dürfen dabei angerechnet werden.

### **1.10 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauGB)**

Die derzeitige Grünlandbewirtschaftung auf Flurstück 1740, Gewinn Gänselberg ist aufzugeben, die Fläche in eine artenreiche, extensive Glatthaferwiese umzuwandeln. Eine Ansaat ist nicht erforderlich, die Entwicklung kann durch „gelenkte Sukzession“ (Entnahme des verholzten Aufwuchses, darüber hinaus jedoch kein Management) erfolgen. Zulässig ist eine maximal zweimalige Mahd im Jahr, die erste Mahd darf dabei Mitte bis Ende Juni erfolgen, die zweite Mahd ca. sechs Wochen später. Das Mahdgut ist zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sternäcker - Erweiterung I“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

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

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Großflächige Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig.

#### 2.1.2 Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 25 Grad. Untergeordnete Bauteile bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>, Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit abweichenden Dachformen errichtet werden.

Die Dachdeckung hat mit nicht-reflektierenden Materialien in den Farbtönen rot, braun oder grau/anthrazit zu erfolgen.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf Dachflächen sind allgemein zulässig. Flach- bzw. flachgeneigte Dächer bis 10 Grad (z. B. Garagen) sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese Dachflächen als Terrasse genutzt werden.

#### 2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptdaches 30 Grad
- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppgaube
- Einzelne Dachgauben bis 1/3, Summe aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.

Dacherker, Zwerchhäuser und Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches

Insgesamt muss die Dachfläche auf mind. 1/3 der Gebäudelänge von Dachaufbauten, Zwerchbauten, Nebengiebel o. ä. freigehalten werden.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Vorgaben zulässig:

- Zäune aus Metall oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung bis 1,60 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,60 m Höhe
- Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis 1,60 m Höhe

Das Lichtraumprofil von Straßen und Gehwegen ist von Bewuchs freizuhalten.

Bei Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten. Es wird empfohlen, die Durchlässigkeit für Kleintiere durch einen ausreichenden Bodenabstand von mindestens 8 cm zu gewährleisten.

## **2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen** **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blüh- oder gezielten Ruderalflächen zulässig.

Hinweis: Die Anlage von Kies-/Schottergärten ist gemäß § 21a NatSchG unzulässig.

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## **2.4 Zahl der Stellplätze** **(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohnung sind zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

### 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 Stadt 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

Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen baulichen Maßnahmen, auch dem Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen, zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind auszuschließen.

#### 3.4 Baugrund

Die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken sowie die Möglichkeiten einer Versickerung von Oberflächenwasser ist durch individuelle Bodengutachten abzuklären. 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.

### **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.

Nachstehende Regelwerke sind im Zuge der Maßnahmen zu beachten:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

### **3.6 Entwässerung**

Die Möglichkeiten einer Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser sind zu prüfen. Eine Ableitung in die Kanalisation ist nur zulässig, sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist. Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Naturschutz, abzustimmen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken muss schadlos sein. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Diese Art der Versickerung ist in Wohngebieten erlaubnisfrei.

### **3.7 Geothermie**

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.



### 3.8 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.

### 3.9 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.

In den Starkregengefahrenkarten sind besonders gefährdete Bereiche dargestellt, betroffen können jedoch auch andere Bereiche sein. Die Karten sind im Geoportal der Stadt Kraichtal einsehbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.