



**03**

# **Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise**

**zur**

**2. Änderung des Bebauungsplans  
samt örtlicher Bauvorschriften**

**„Hinter der Kirche“**

## 2. Änderung des Bebauungsplans samt örtlicher Bauvorschriften „Hinter der Kirche“

**Projekt-Nr.**

1873

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

**Datum**

23.11.2018



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Gewerbegebiet .....	2
1.1.1 GE1 .....	2
1.1.2 GE2 .....	2
1.1.3 „GE3“ .....	3
<b>2. Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Private Grünflächen .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG .....</b>	<b>4</b>
<b>7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .....</b>	<b>5</b>
<b>Hinweise .....</b>	<b>6</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone dargestellt.

### 1.1 Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO

Das „Gewerbegebiet“ wird nach § 1 Abs. 4 BauNVO in ein „GE1“, „GE2“ und „GE3“ gegliedert.

#### 1.1.1 GE1

Im „GE1“-Gebiet werden alle nach der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen als zulässig erklärt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im „GE1“-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.1.2 GE2

Im „GE2“-Gebiet sind ausschließlich Betriebsarten und Anlagen der mechanischen Fertigung, der Montage und Lagerung sowie Anlagen zur Herstellung von Filtern und Filterelementen zulässig. Eine Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass durch diese Nutzung keine Immissionen auf Flächen des „GE2“-Gebietes und auf angrenzende Wohnbauflächen einwirken.

Von den eingelagerten Stoffen darf keine Belästigung der Nachbargebiete (durch Geruch, Rauch und Abgase) erfolgen.

Heizungs-, Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen dürfen ebenfalls nur dann errichtet werden, wenn diese keine Emissionen in das „GE2“-Gebiet abgeben. Bindend sind die TA-Luft und die sonstigen einschlägigen Vorschriften.

Ferner sind Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Lehr- und Prüfwerkstätten, Räume für den Wareneingang und Versand sowie Sozialräume zulässig.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1. BauNVO können zugelassen werden, wogegen die im § 8 Abs. 3 Nr. 2. BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 3. BauNVO aufgeführten Nutzungen, mit Ausnahme betrieblicher Sozialeinrichtungen, ausgeschlossen werden.

### 1.1.3 „GE3“

Im „GE3“-Gebiet sind ausschließlich PKW-Stellplätze und -Garagen bzw. die Errichtung eines Parkhauses zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), sowie der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) in der Nutzungsschablone dargestellt.

Die zulässige GRZ darf durch Stellplätze und Zufahrten ausnahmsweise um bis zu 0,15 überschritten werden.

~~Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist eine Einbeziehung der als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Grundstücksteile zulässig.~~

Die lt. Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Hierbei gilt im „GE1“- bzw. „GE2“-Gebiet das Maß, gemessen von der absoluten Höhe von 169,8 ü. NN. bis zur OK-Dachfirst, Dachhaut bzw. der OK des Attikarandes.

Im „GE3“-Gebiet liegt der Bezugspunkt, gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil, im Kreuzungsbereich „Industriestraße“ – „Hebelstraße“.

Dachaufbauten zum Zwecke der Belichtung bzw. zur Aufnahme haustechnischer Anlagen bleiben bis zu einer Höhe von 2,30 m unberücksichtigt (gemessen ab OK-Dachhaut).

## 3. Bauweise

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

Für die Bauflächen des Geltungsbereiches gilt die „Abweichende Bauweise“. Diese ist definiert durch die „Offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen von maximal 145,00 m (bisher 128,00 m) zulässig sind.

Darüber hinaus ist auf der Grenze zum Flurstück Nr. 10771 sowie auf der östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 12276 (vorhandener Kinderspielplatz) eine Grenzbebauung mit der angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich der im zeichnerischen Teil eingetragenen Überflutungsfläche HQ100 laut LUBW sind Bauvorhaben nur unter Berücksichtigung von § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) als Einzelfallgenehmigung zulässig.

## 5. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb des als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Bereiches ist eine Einzäunung gemäß Ziffer 3.1 der Örtlichen Bauvorschriften nur dann zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhält. Die Abstandsfläche ist gemäß Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

Die an die „Ahornstraße“ angrenzende „private Grünfläche“ (Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum) ist in ihrer Höhenlage so anzulegen, dass die gesamte Fläche mindestens 0,10 m über dem Straßenniveau der „Ahornstraße“ liegt. Es gilt das Maß, gemessen von der Mittelachse der Verkehrsfläche.

Sind auf der Grundlage der jeweils gültigen Arbeitsstättenverordnung Fenster unterhalb der Straßenoberkante anzuordnen, so gilt für diesen Gebäudeteil Absatz 2 nur für eine Fläche von 3,00 m Breite (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie).

## 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im „GE1“-Gebiet sind an allen zu den nördlichen, westlichen und südlichen Grenzen des Geltungsbereiches ausgerichteten Außenwänden, im „GE2“-Gebiet zu den nach Norden, Westen und Süden ausgerichteten Außenwänden Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Durch konstruktive Maßnahmen an der Wand sowie im Fenster- und Türbereich ist, in Anlehnung an die DIN 4109, dafür Sorge zu tragen, dass die Schallemissionen, gemessen an den oben genannten Grenzen, Werte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

Arbeiten außerhalb fester Gebäude sind nur dann zulässig, wenn die o. g. Werte nicht überschritten werden

## **7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher als geschlossene Grünzone zu pflanzen.

Auf den ausgewiesenen Standorten für Einzelbäume sind hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen.

## HINWEISE

1. Gemäß den Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung ist eine Überbauung des verdohten „Dorfbach“, der sich nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg im öffentlichen Eigentum befindet, zulässig.  
Voraussetzung hierfür ist die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens nach § 76 WG für Baden-Württemberg sowie die Zustimmung der Stadt Kraichtal zu einer solchen Baumaßnahme. Hierzu sind der Stadt Kraichtal vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die Ausführungspläne, einschließlich der statischen Berechnung, zur Prüfung vorzulegen.  
Hierbei ist zu gewährleisten, dass die Kanäle keinerlei über den normalen Erddruck und die vorher vorliegende Verkehrslast hinausgehende statische oder dynamische Belastung erfahren.  
Die Zugänglichkeit der ober- und unterhalb der überbauten Kanalabschnitte liegenden Schachtbauwerke ist für Inspektionen, Reinigungen oder Sanierungen, unter Beachtung der EX-Schutz-Bestimmungen, jederzeit zu gewährleisten.
2. Parkierungsflächen und untergeordnete Wege sollten mit Rasengittersteinen o. ä. wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
3. Es wird empfohlen, Anlagen zum Lagern bzw. zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen oberirdisch anzulegen.
4. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
5. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
6. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, so sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.
7. Die im Rahmen der Baumaßnahme durchzuführenden Verfüllungen oder Auffüllungen dürfen nur mit unbelastetem, kulturfähigen Bodenaushub vorgenommen werden. Ist die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise 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 als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 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 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

8. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungs-Anlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe zu erfragen.
9. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Stadtbahn sind entschädigungslos zu dulden – hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Stadtbahn haben auf Kosten des jeweiligen Bauherrn zu erfolgen.

10. Sofern der Bergahorn im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches entfernt werden soll, muss dies außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Oktober bis Februar geschehen.

11. Bei Bauvorhaben im Bereich der im zeichnerischen Teil eingetragenen Überflutungsfläche HQ100 laut LUBW ist zu prüfen, ob gemäß § 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigungsfähig ist. Die ausgewiesenen HQ100-Gebiete besitzen Hinweischarakter, einzelne Bereiche der HQ100-Gebiete können oberhalb der maximalen Überschwemmungshöhe liegen und somit nicht vom HQ100 betroffen sein. Daher wird bei Bauvorhaben im ausgewiesenen HQ100-Gebiet empfohlen, mittels einer Vermessung des Geländes die Betroffenheit der entsprechenden Flächen zu überprüfen.

12. In den Planunterlagen bezeichnete DIN-Normen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung können im Rathaus der Stadt Kraichtal während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

13. Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im östlichen Teil des Plangebiets holozäner Auenlehm, im westlichen Teil holozäne Abschwemmas-

sen und pleistozäner Löss jeweils mit nicht genau bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im westlichen Teil des Plangebiets sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. In der Talau kann der Grundwasserflurabstand bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

14. Im Planungsgebiet befindet sich großräumig eine Altlast die derzeit über eine Grundwasserkontrolle überwacht wird. Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Falls ein Rückbau einzelner Messstellen angestrebt wird, muss dies über eine Freigabe des Landratsamtes und gegebenenfalls durch den Bau von Ersatzmessstellen erfolgen. Notwendige bauliche Veränderungen, wie z. B. Entsiegelungen oder auch Eingriffe in den Boden sind eng mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen

15. Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

Stadt Kraichtal, den

---

Ulrich Hintermayer

Bürgermeister