



Stadt Kraichtal

Stadtteil Gochsheim Bebauungsplan "Klosteracker II", 3. Änderung

Endfassung

21.11.2018

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

07KRT16078

Stadt Kraichtal

Bebauungsplan „Klosteracker II“, 3. Änderung in Gochsheim

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)

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

Zulässig sind:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zu zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Schallemissionen dürfen im Industriegebiet die Werte gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Eine Überschreitung ist auch ausnahmsweise unzulässig.

1.2.2 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Gebäudehöhe im GE beträgt gemäß Planeinschrieb 9, 10 bzw. 12 m. Sie bemisst sich von der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Straßenachse) in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Bei Eckgrundstücken ist die maßgebende Straßenseite im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Die maximale Gebäudehöhe im GI beträgt 13 m. Sie bemisst sich von der Höhe des im zeichnerischen Tal festgesetzten Bezugspunktes (HP) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Auf max. 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude über 13 m bis max. 22 m Gebäudehöhe zulässig.

Dachaufbauten bis 1,0 m Höhe bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise entsprechend einer offenen Bauweise, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge von 100 m.

1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtdreiecke sind Einfriedungen, Bepflanzungen o. ä. nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

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

Großflächige Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit reflexionsarmen Gläsern, Strukturglas oder als transluzente Flächen auszubilden.

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

1.6.1 Einzelpflanzgebote

Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Innerhalb der mit einem flächenhaften Pflanzgebot versehenen Flächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Unterbrechung der Pflanzgebotsflächen mit max. zwei Einfahrten je Grundstück mit maximal je fünf Meter Breite ist zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb von Pflanzgebotsfläche unzulässig.

Innerhalb des flächenhaften Pflanzgebotes auf Flurstück 4799 kann eine Feldwegezufahrt zur Erreichbarkeit angrenzender Landwirtschaftsflächen zugelassen werden. Der Feldweg ist unversiegelt auszuführen.

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers **(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel 1:2 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücken zu dulden und dürfen nur mit Zustimmung der Stadt verändert werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Unbeschichtete Metallfassaden sind unzulässig. Weiterhin unzulässig sind Fassaden in den RAL-Farbtönen 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027 bis 4005, 5012 sowie 5015 bis 5022 bzw. vergleichbare Farben anderer Farbkataloge.

2.1.2 Dächer

Es sind alle Dachformen zulässig.

Unbeschichtete Metaldeckungen sind unzulässig.

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

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen ab Oberkante Gehweg, zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, geschlossene Holzzäune, etc.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

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

Offene Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteinen, Fugenpflaster, o. ä.) anzulegen.

2.4 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Geländeabfangung sind Stützmauern innerhalb des Baugebietes sowie an den Grenzen benachbarter Flurstücke bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m zulässig.

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Obstbäume

Apfelsorten: Bitterfelder, Börtlinger, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Corncel's, Engelsberger, Gherers Rambour, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gochsheimer Stammapfel, Grahams Jubiläusapfel, Jakob Fischer, Landshäuser Straßenapfel, Lebel, Linsenhofer Renette, Rheinischer Krummstiel, Tafelapfel, Winter Rambour, Zabergäurennette

Birnensorten: Champagner Bratbirne, Geißhirtle, Gelbmöstler, Gellert, Gräfin von Paris, Grüne Jagdbirne, Gute Luise, Kirchensaller Mostbirne, Luxemburger Mostbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Patorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Träublesbirne, Wilde Eierbirne, Williams

Kirschensorten: Dollenseppler, Cassins Frühe, Große schwarze Knorpel, Ritterkirsche, Hedelfinger, Zeutener Knorpel

Zwetschgensorten

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Große Grüne Reneklode, Wangeheims Frühe

Wildobst: Speierling, Mispel, Walnuss

Nicht zu unterschreitender Pflanzabstand:

- Bei Sträuchern 2,0 m
- Bei Einzelbäumen 10,0 m

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

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG, das jungsteinzeitliche, urnenfelderzeitliche und hallstattzeitliche Siedlungen umfasst. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Es wird empfohlen, frühzeitig im Vorfeld von Erschließungen und Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchführen zu lassen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sich unter: (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>). Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Sollten darüber hinaus bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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.

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-, 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.

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

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.

3.6 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.