



Stadt Kraichtal

Stadtteil Unteröwisheim Bebauungsplan "Am Gaisberg"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB

Entwurf

25.09.2019

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

07KRT18036
Stadt Kraichtal
Bebauungsplan „Am Gaisberg“ in Unteröwisheim

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für soziale Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiet (MI 1, MI 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

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 WA eine Grundflächenzahl von 0,4, in MI von 0,5. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann zugelassen werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In WA sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen, in MI mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

1.2.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt im WA 134,50 m über NHN, in MI 1 138,00 m über NHN und in MI 2 140,00 m über NHN.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - können bis zu einer Gesamtkubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, nicht jedoch auf Flächen mit Pflanzbindung.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß § 5 ff LBO zu beachten.

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.

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

Festgesetzt ist allgemein eine offene Bauweise.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, nicht jedoch auf Flächen mit Pflanzbindung.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten, von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 29 WG) ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

1.7 Flächen zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flurstück 10165/1 ist dauerhaft ein Geh- und Fahrrecht über Flurstück 10165 einzuräumen. Von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten kann dabei abgewichen werden.

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

Je 500 m² abgeschlossener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume dürfen dabei angerechnet werden.

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

Die mit einer Pflanzbindung versehenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und standortgerecht zu entwickeln. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind diese wertgleich zu ersetzen.

In Pflanzbindung 1 kann die Anlage einer Zufahrt oder eines Zugangs zu den Gebäuden Am Gaisberg 2 und 4 zugelassen werden.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Dächer

In WA sind Flachdächer und Pultdächer zulässig. Eine Dachneigung von 15 Grad darf dabei nicht überschritten werden.

Im MI 1 und MI 2 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig. Untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen bzw. Carports können auch mit abweichenden Dachformen und -neigungen errichtet werden.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer sind unzulässig.

Dachbegrünungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindesthauptdachneigung 30 Grad.
- Einzelne Dachgauben bis 1/3, Summe aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.

2.2 Gestaltung der 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. Die Anlage von Kies-/Schottergärten ist unzulässig.

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

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 der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- 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 als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt / der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen. Daher wird empfohlen auf Keller zu verzichten oder diese als Weiße Wanne auszubilden.

3.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Daher kann es nach Jahreszeit, Witterung oder Windrichtung zu Geruchs- oder Geräuschbeeinträchtigungen kommen.