

7. Änderung des Bebauungsplans

# „Lachenacker – Krautgärten - Göbenäcker“

in der Gemeinde Kronau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Beteiligung

**bhmp**

## 7. Änderung des Bebauungsplans „Lachenacker - Krautgärten - Göbenäcker“ Kronau

Projekt-Nr.

25136

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 16.02.2026

Datum

20.03.2026

# **bhmp**

STADT LANDSCHAFT DENKEN ENTWERFEN

bhm Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

+49 7251-98198-0

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jochen Bresch, AG Mannheim HR B 703532

Sitz der GmbH: Heinrich-Hertz-Straße 9 in 76646 Bruchsal

# VERFAHRENSVERMERKE

## Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB \_\_\_\_\_

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB \_\_\_\_\_

## Veröffentlichung im Internet/ Offenlage

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen  
Beteiligung und Billigung des Entwurfs für die Offenlage \_\_\_\_\_

Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB \_\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2  
BauGB

von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

## Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB  
und \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung,  
Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Kronau, den \_\_\_\_\_

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

\_\_\_\_\_  
Frank Burkard, Bürgermeister

## Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses  
gem. § 10 Abs. 3 BauGB \_\_\_\_\_

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Kronau bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

# BESTANDTEILE

## Bestandteile

- 01 Satzung
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B Hinweisen
- 04 Begründung

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.



# 01 Satzung

zur  
7. Änderung des Bebauungsplans

„Lachenacker – Krautgärten -  
Göbenäcker“

in der Gemeinde Kronau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Beteiligung

**bhmp**

# SATZUNG

Gemeinde Kronau



## 7. Änderung des Bebauungsplans

„Lachenacker - Krautgärten - Göbenäcker“

Der Gemeinderat der Gemeinde Kronau hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- b) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124) geändert worden ist.

die Bebauungsplan-Änderung „Lachenacker - Krautgärten - Göbenäcker“ als Satzung beschließen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom **tt.mm.jjjj** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

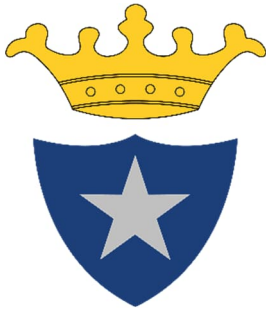
1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom tt.mm.jjjj,
2. dem Textteil (03) mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. X-X),
  - B Hinweisen (S. X-X)in der Fassung vom tt.mm.jjjj,

Beigefügt ist:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom tt.mm.jjjj)

## § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).



02

## Zeichnerischer Teil

zur

7. Änderung des Bebauungsplans

„Lachenacker – Krautgärten -  
Göbenäcker“

in der Gemeinde Kronau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Beteiligung

**bhmp**



03

## Textlicher Teil

zur

7. Änderung des Bebauungsplans

„Lachenacker – Krautgärten -  
Göbenäcker“

in der Gemeinde Kronau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur Beteiligung

**bhmp**

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	2
1. Art der baulichen Nutzung .....	2
1.1. Allgemeines Wohngebiet .....	2
2. Maß der baulichen Nutzung .....	2
2.1. Höhe baulicher Anlagen .....	3
2.2. Grundflächenzahl .....	4
2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl .....	4
3. Bauweise .....	4
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	4
5. Verkehrsflächen .....	4
B HINWEISE .....	5
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen .....	5
2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen .....	5
3. <b>Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen</b> .....	5
4. Bodenfunde .....	6
5. Grundwasser und Wasserversorgung .....	6
6. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke .....	6

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich der 7. Bebauungsplanänderung „Lachenacker - Krautgärten - Göbenäcker“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Lachenacker – Krautgärten - Göbenäcker“ (in Kraft getreten 1952) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

## 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 festgesetzt.

### 1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

(3) Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

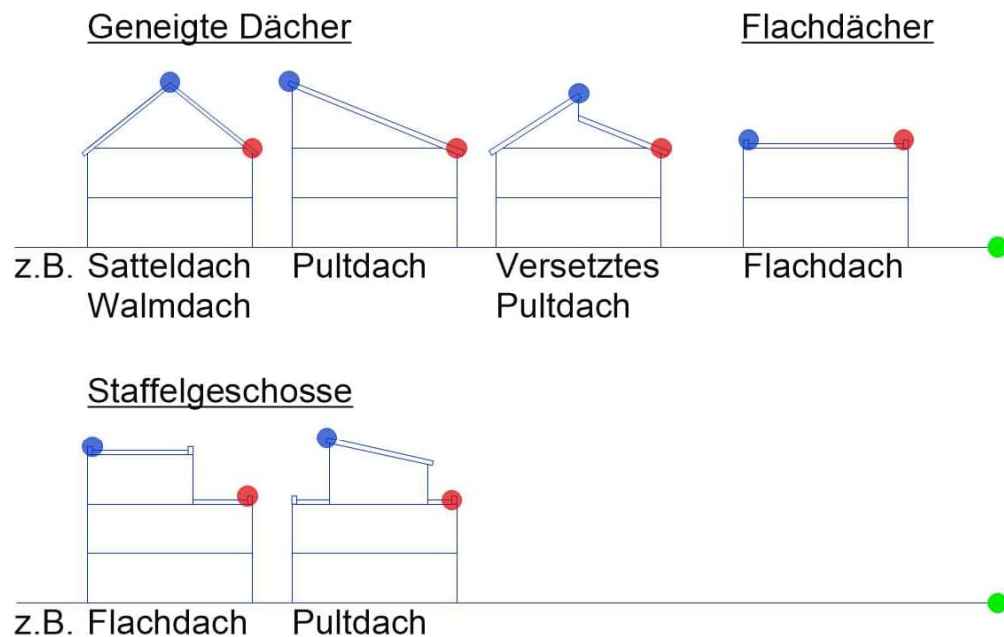
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

## 2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 BauNVO

- (1) Die zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) von Hauptgebäuden ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.



- Unterer Bezugspunkt
- Oberer Bezugspunkt Traufhöhe
- Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

- (3) Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze senkrecht gemessen zur Gebäudemitte. Da der Geltungsbereich von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen wird gilt in diesem Fall die Göbenstraße als maßgeblich.
- (4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (5) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Seite der Göbenstraße, nicht überschreiten.
- (6) Die maximale Gebäudehöhe sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen ausnahmsweise durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden.

## 2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

## 2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Zahl an Vollgeschossen sowie die Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- (3) Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Garagengeschosse sowie die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

## 3. Bauweise

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

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- (2) a = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitig seitlichen Grenzbebauung an die westliche Grundstücksgrenze („Haus-Hof-Bauweise“).

## 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Baugrenzen
  - An Hauptgebäude angrenzende Terrassen inkl. Unterbau, die in ihrer Gesamthöhe die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten, sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

## 5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## B HINWEISE

### 1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

### 2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Es wird empfohlen an Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von > 2 m<sup>2</sup> und > 50 cm Breite ohne Rahmenunterteilung geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

Geeignete Maßnahmen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %
- Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umwelthanwaltschaft <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

### 3. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet Bauherinnen und Bauherren bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) trifft nähere Regelungen zum Vollzug dieser Verpflichtung, insbesondere im Hinblick auf Flächeneignung und Mindestumfang der PV-Anlagen.

Auf die Bestimmungen des KlimaG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

#### 4. Bodenfunde

Auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend 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.

#### 5. Grundwasser und Wasserversorgung

Wasserschutzgebiet ZV Gruppenwasserversorgung Hohberg

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

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.

#### 6. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.