

Rastatt - Niederbühl

## Bebauungsplan „Hebelstraße“

Qualifizierter Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren im Außenbereich gemäß § 13b BauGB

Entwurf vom 20.05.2019

In der Fassung vom 28.11.2019



Stadtplanausschnitt mit dem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## Inhalt:

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>A:</b> | <b>Satzung</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>B:</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>C:</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....  | <b>7</b>  |
| 1.        | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) .....   | 7         |
| 2.        | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) .....  | 7         |
| 3.        | Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) .....   | 9         |
| 4.        | Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 u. 5 BauNVO) .....  | 9         |
| 5.        | Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....  | 9         |
| 6.        | Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) .....  | 9         |
| 7.        | Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO) .....  | 9         |
| 8.        | Ein- bzw. Ausfahrten zu den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....   | 10        |
| 9.        | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....   | 10        |
| 10.       | Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....   | 10        |
| 11.       | Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....  | 10        |
| 12.       | Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB).....  | 10        |
| 13.       | Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB) .....  | 10        |
| 14.       | Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) .....   | 10        |
| 15.       | Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB).....   | 11        |
| 16.       | Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....  | 11        |
| 17.       | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen<br>für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen<br>Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ..... | 13        |
| 18.       | Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen<br>Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....  | 14        |
| 19.       | Geländeanpassung an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....  | 15        |
| <b>D:</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)</b> .....   | <b>16</b> |
| 1.        | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO) .....  | 16        |
| 2.        | Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....   | 17        |
| 3.        | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....  | 18        |
| 4.        | Geländehöhe (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) .....  | 18        |
| 5.        | Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).....  | 18        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 6.        | Ausnahmen und Befreiungen .....  | 19        |
| 7.        | Ordnungswidrigkeiten .....   | 19        |
| <b>E:</b> | <b>Hinweise .....</b>  | <b>20</b> |
| 1.        | Hochwasser .....   | 20        |
| 2.        | Grundwasser .....  | 21        |
| 3.        | Denkmalschutz .....  | 21        |
| 4.        | Beschränkung der Zeiten für die Entfernung von Vegetation (Rodungsarbeiten) .....    | 21        |
| 5.        | Optionales Ausgleichshabitat für die Mauereidechse .....                             | 22        |
| 6.        | Baustoffauswahl .....  | 22        |
| 7.        | Entwässerung .....   | 22        |
| 8.        | Boden .....  | 23        |
| 9.        | Auffüllungen und Aufschüttungen .....  | 24        |
| 10.       | Kampfmittel .....  | 25        |
| 11.       | Abfallwirtschaft .....   | 25        |
| 12.       | Telekommunikationsinfrastruktur .....  | 25        |
| 13.       | Grünflächen .....  | 25        |
| 14.       | Bepflanzung von privaten Grundstücken .....  | 25        |
| 15.       | Werbeanlagen .....   | 28        |
| <b>F:</b> | <b>Begründung.....</b>   | <b>29</b> |
| 1.        | Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....                                | 29        |
| 2.        | Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....                                    | 30        |
| 3.        | Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ..... | 30        |
| 4.        | Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB.....                  | 31        |
| 5.        | Bestand .....  | 32        |
| 6.        | Erläuterung der Planung .....  | 33        |
| 7.        | Begründung der textlichen Festsetzungen .....  | 35        |
| 8.        | Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....                                       | 40        |
| 9.        | Umweltbelange .....  | 42        |
| <b>G:</b> | <b>Verfahrensvermerke.....</b>   | <b>43</b> |
| <b>H:</b> | <b>Ausfertigung.....</b>   | <b>45</b> |

## **A: Satzung**

### **Satzung**

#### **über den Bebauungsplan „Hebelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 27.01.2020 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 28.11.2019 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Hebelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 28.11.2019 maßgebend.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile und Anlagen der Satzung**

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 28.11.2019
- der textliche Teil des Bebauungsplanes vom 20.05.2019 i.d.F. vom 28.11.2019

(Rechtsgrundlagen/ planungsrechtliche Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften/ Hinweise/ Verfahrensvermerke/ Satzung)

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- Begründung des Bebauungsplanes vom 20.05.2019 i.d.F. vom 28.11.2019

Weitere gesonderte Anlagen:

- Bodenerkundung, Stand: Dezember 2018
- Verteilungsuntersuchung PAK im Oberboden, Stand: August 2019
- Erkundung Sickermulde, Stand: August 2019

- Artenschutzgutachten für Fledermäuse, Vögel und Reptilien, Stand: August 2018
- Schalltechnisches Gutachten, Stand: September 2019

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

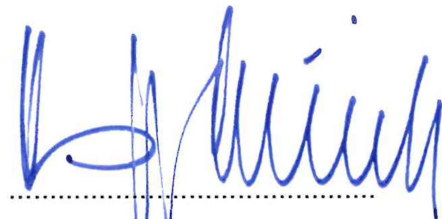
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

### § 4

#### Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Hebelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Rastatt, 06. Feb. 2020



Hans Jürgen Pütsch  
Oberbürgermeister





## B: Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
  
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)
  
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
  
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65) durch Gesetze vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209) vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) und durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)
  
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), geändert durch Gesetze vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), vom 28. Mai 2003 (GBl. S. 271), vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 882), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), vom 28. Juli 2005 (GBl. S. 578), vom 1. Dezember 2005 (GBl. S. 705), vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343), vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 555) und vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68), zuletzt geändert durch Gesetze vom 16. April 2013 (GBl. S. 55), vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870), vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147), vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), vom 6. März 2018 (GBl. S. 65), vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

## C: Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO  
(Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

Die GRZ ist durch Eintragung in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil mit 0,4 festgesetzt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

Die GFZ ist durch Eintragung in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil mit 1,2 festgesetzt.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

##### Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist in Metern über Normalnull bei 118.90 m ü. NN festgesetzt.

##### Minimale und maximale Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe bezeichnet bei Gebäuden mit Satteldach und Walmdach die Lage des Schnittpunktes der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Traufhöhe ist als Mindest- und als Höchstmaß festgesetzt.

TH min. = 122.60 m ü.NN

TH max. = 123.40 m ü.NN

#### Maximale Firsthöhe (FH max.)

Die Firsthöhe bezeichnet bei Gebäuden mit Satteldach und Walmdach die Lage des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut.

Die Firsthöhe ist als Höchstmaß festgesetzt.

FH max. = 126.90 m ü.NN

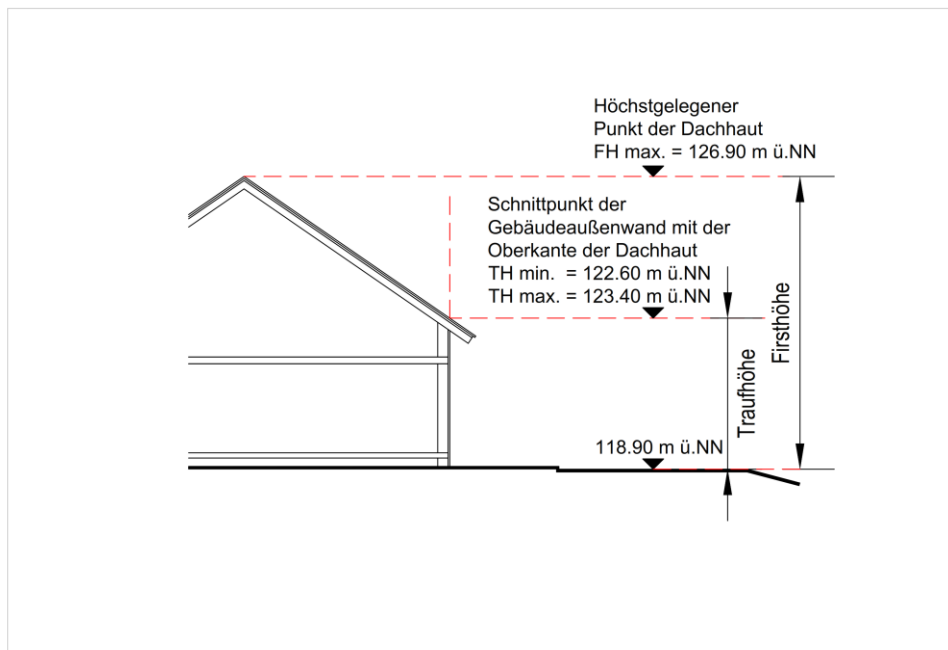


Abb. 1: Schemaskizze Trauf- und Firsthöhe

## **2.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**

### Höhenlage der Gebäude

Der Erdgeschossrohfußboden für die Flächen A, B, C, D und H ist auf mindestens 119.60 m ü. NN festgesetzt (siehe dazu auch örtliche Bauvorschriften, Nr. 4 „Geländehöhe“).

Der Erdgeschossrohfußboden für die Flächen E, F und G sind wie folgt festgesetzt:

Fläche E: Festsetzung des Erdgeschossrohfußbodens auf mindestens 119.20 m ü. NN.

Fläche F: Festsetzung des Erdgeschossrohfußbodens auf mindestens 119.10 m ü. NN.



Fläche G: Festsetzung des Erdgeschossrohfußbodens auf mindestens 119.10 m ü. NN.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Gemäß dem Planeinschrieb sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 u. 5 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Mit dem Haupthaus verbundene Terrassenanlagen dürfen die überbaubare Grundstücksfläche mit einer max. Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup> überschreiten.

**5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Ausrichtung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch die festgesetzten Hauptfirstrichtungen gekennzeichnet.

**6. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb, der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig. Die Zufahrten von Carports und Garagen können als Stellplätze genutzt werden.

**7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO)**

Einzelne Nebenanlagen sind nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und einem maximalen Volumen von 30 m<sup>3</sup> zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die Gesamtfläche aller Nebenanlagen je Grundstück 18 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen ausgeschlossen. Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Baugrenze und der Hebelstraße oder die Flächen zwischen der Baugrenze und dem Straßenbegleitgrün.

**8. Ein- bzw. Ausfahrten zu den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

**9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung der Fläche D festgesetzt.

**10. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Für Einzelhäuser ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten festgelegt. Für Doppelhäuser ist eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

**11. Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche (M1) entlang der Hebelstraße dient zur Aufstellung der Müllbehälter des rückwärtigen Hauses (Fläche D) am Tag der Leerung.

**12. Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)**

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird zur Verbreiterung der Hebelstraße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

**13. Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

**14. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhofsfläche“ und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

Friedhofsfläche

Die nördliche Grünfläche ist Teil des Friedhofes und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festge-

setzt. Sie wird mit einer Breite von 10 m vom südlichsten Grabfeld (des Soldatenfriedhofs) bis zu den Baugrundstücken festgesetzt.

Der westliche Teil dieser Grünfläche weitet sich auf und dient als Lagerplatz für den Friedhof.

#### Straßenbegleitgrün

Entlang der Hebelstraße wird ein 3 m breiter Grünstreifen für straßenbegleitendes Grün festgesetzt.

### **15. Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)**

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Fläche für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.

### **16. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### Anforderungen im Zusammenhang mit der Versickerung

Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Boden bestehen.

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken darf nicht über öffentliche Grün- bzw. Muldenflächen erfolgen.

#### Anbringung künstlicher Quartiere für Fledermäuse und Vögel (CEF-Maßnahmen)

Das Artenschutzgutachten (O. Harms, M. Fußer, T. Wirsing 2018) ermittelte in einer Birkengruppe am Südende des Untersuchungsgebietes Höhlungen, die potentiell als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sein könnten. Ausflüge konnten keine nachgewiesen werden. Eine Nutzung durch Fledermäuse als Sommerquartier konnte jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

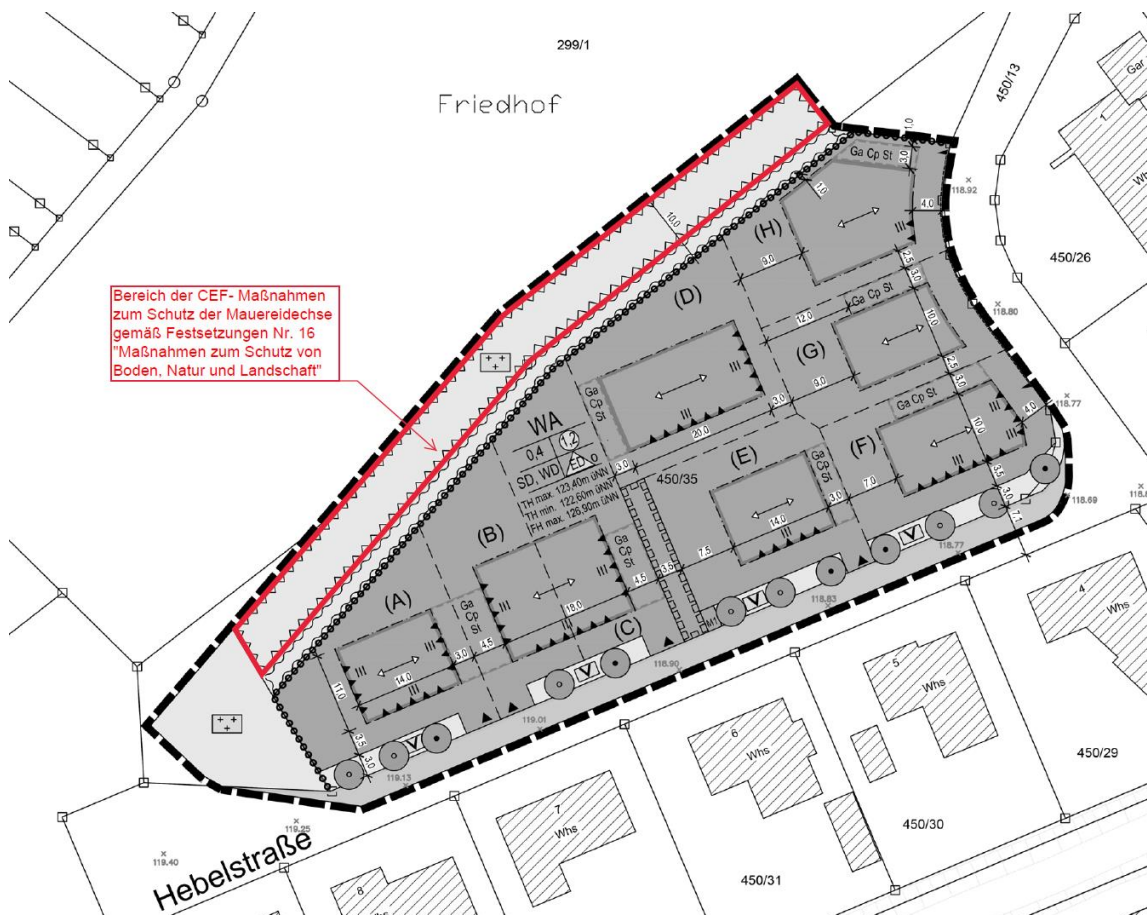
Entfallen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes die nachgewiesenen Baumhöhlen ohne eine weitere detailliertere Untersuchung, welche tatsächlichen Quartiere ausgeschlossen werden können, sind die Höhlungen im Rahmen einer Worst-Case Annahme durch das Anbringen von fünf künstlichen Quartieren (Fledermaus-Flachkästen) im näheren Umfeld zu ersetzen.

Der Verlust an nachgewiesenen Vogel-Quartieren für die beiden betroffenen Meisenarten (Baumhöhlen und bereits vorhandene, aber in die Jahre gekommenen Nistkästen)

sind im Vorfeld durch künstliche Nisthöhlen zu ersetzen. Diese sind an Bäumen in der unmittelbaren Umgebung auf städtischen Grünflächen anzubringen. Für die Kohlmeisen- und Blaumeisenreviere sind insgesamt 9 Meisen-Nistkästen aufzuhängen. Davon sind für die Blaumeise drei Nisthöhlen mit entsprechend kleineren Anfluglöchern zu wählen. Die Funktion der künstlichen Quartiere ist dauerhaft durch die Wahl geeigneter Anbringungsorte und Unterhaltung zu gewährleisten. Es wird hierzu auf die detaillierten Angaben aus dem Artenschutzgutachten verwiesen. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere wird der Unteren Naturschutzbehörde zum Zeitpunkt der Anbringung und darauffolgend alle fünf Jahre nachgewiesen.

#### Schutzmaßnahme für die Mauereidechse

Bei Verwirklichung des Bebauungsplans wird Mauereidechsenlebensraum überplant. Für die Mauereidechse sind Ausgleichsquartiere in Form von Habitatementen aus Naturstein oder Totholz erforderlich, die in besonnten und ökologisch geeigneten Flächen liegen müssen. Als Umsetzungsbereich zum Schutz der Mauereidechse ist der Bereich zwischen geplanter Bebauung und dem bestehenden Gelände des Friedhofes vorgesehen. Als Maßnahmen geeignet sind z.B. Trockenmauern, Totholzarrangement und Steingärten. Die Aufwertungsmaßnahme ist vor Umsetzung des Bebauungsplans umzusetzen.



Das Baufeld ist für die Zeit der Bautätigkeit mit geeigneten Reptilienschutzzäunen (mit Rhizomsperre) auszuzäunen, um die Zuwanderung von Eidechsen auf das Baufeld und deren unbeabsichtigte Tötung zu verhindern. Dieser ist für die Dauer der Standzeit so zu unterhalten, dass ein Überklettern durch Eidechsen verhindert wird. Nach dem Auszäunen sind ggf. im Baufeld vorhandene Einzelindividuen an Eidechsen durch eine fachlich qualifizierte Person in den Bereich der Grünanlage umzusetzen.

**17. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Grünflächen

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind im eingetragenen Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ entlang der Hebelstraße Bäume zu pflanzen und teilweise zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Neu zu pflanzende Bäume sind in einer Qualität und Größe der geltenden Gütebestimmungen der Baumschulen zu pflanzen. Im öffentlichen Grün und Straßenbegleitgrün mindestens

Hochstämme, aus extra weitem Stand, 4 x v. m. Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm.

#### Private Grünflächen

Private Grünflächen, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, Verkehrs- und Hofflächen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten

Es gelten die folgenden Pflanzgebote- und bindungen:

- Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standorttypischer Baum der II. und III. Ordnung (vgl. Artenverwendungsliste) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Zur Vermeidung jeglicher Sichtbehinderung durch Pflanzen sind hierfür die Grundstücksbereiche außerhalb der Zufahrten, welche den öffentlichen Straßen oder Wegen zugewandt sind, zu wählen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 16-18 cm, in 1 m Höhe gemessen.
- Als Teil des Bauantrags ist der Baugenehmigungsbehörde vom Antragsteller ein Begrünungsplan vorzulegen. Dieser Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung. Der Antragsteller hat mit dem Begrünungsplan die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen und darzustellen.
- Die empfohlenen Pflanzenarten und weitere Hinweise sind unter Hinweise Nr.14 Bepflanzung von privaten Grundstücken aufgeführt.

#### **18. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschieden im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen Nacht (die Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt) als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt.

Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.



Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Zusätzlich ist in allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch die Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

Die Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-02 sind beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt einzusehen.

#### **19. Geländeanpassung an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsfläche in der Hebelstraße durch entsprechende Modellierung des Geländes anzupassen.

## **D: Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

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

#### **1.1 Doppelhäuser**

Die beiden Haushälften von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für Sockelhöhe, Traufhöhe, Dachneigung sowie Form, Material und Farbe von Dächern. Bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt als Gestaltungsmaßgabe die zuerst errichtete Doppelhaushälfte.

Der Versatz einer Doppelhaushälfte entlang der Grenz wand ist bis zu 2 m zulässig.

Die Errichtung einer Doppelhaushälfte ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

#### **1.2 Dachform**

Für das gesamte Gebiet sind Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer und geneigte Dächer bis zu 15° zulässig.

#### **1.3 Dachneigung**

Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen. Die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen muss gleich sein.

#### **1.4 Dachdeckung und Sonnenenergie**

Hochglänzende, stark lichtreflektierende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zulässig.

Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten.

Thermische Solarkollektoranlagen zur Brauchwasserbereitung und Photovoltaikmodule zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

## 1.5 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachgauben dürfen in ihrer Summe 40% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Sie sind erst ab einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Sie sind nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden einhalten. Unterhalb der Gaube muss mind. 1 m, oberhalb der Gaube das obere Viertel des Daches ungestört durchlaufen. Einzelgauben dürfen eine maximale vordere Ansichtsfläche von 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit bzw. Doppelhaushälfte zulässig. Der Abstand der Einzelgauben untereinander muss mindestens einer Gaubenbreite entsprechen. Zwerchgiebel / Wiederkehre sind generell zulässig, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge.

## 1.6 Fassade

Grelle, glänzende und extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

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

### Höhe der Einfriedung

Für die Höhe der Einfriedung der Flächen A bis H gilt als Bezugspunkt die Straßenoberkante. Die vorgeschriebene Höhe wird einschließlich der Sockelhöhe gemessen.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ gilt die natürliche Geländeoberfläche.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedung ist wie folgt vorgeschrieben:

- Entlang der Grenze zwischen der Baufläche und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ist nur eine einheitliche Einfriedung mit einer Höhe von 1,60 m zulässig. Diese Einfriedung wird von der Stadt Rastatt auf der öffentlichen Fläche erstellt und ist dauerhaft zu erhalten.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit im Kurvenbereich sind an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Hebelstraße der Flächen F, G und H Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.
- An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Straßenbegleitgrün entlang der Hebelstraße der Flächen A, B, C, D und E sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Für die Fläche F ist an der Grenze zum Straßenbegleitgrün eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

#### Material der Einfriedung

An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen, zum Straßenbegleitgrün und zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sind Einfriedungen in Form von freiwachsenden Hecken und Sträuchern sowie blickdurchlässige Holzzäune, Metallgitterzäune, Maschendrahtzäune jeweils ohne Füllungen zulässig.

Die Einfriedung darf eine Zuleitung zur öffentlichen Versickerungsanlage nicht beeinträchtigen. Die Einfriedungen sind so zu errichten, dass kein Eingriff in den Straßen- und Gehwegkörper entsteht.

#### Sichtschutzelemente

Bei Doppelhäusern sind im Bereich der Terrassen Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Länge von max. 3,0 m an einer Grundstücksgrenze zulässig.

### **3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes, insbesondere die Vorgärten, sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und entsprechend als bepflanzte Fläche anzulegen. Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Baugrenze und der Hebelstraße oder die Flächen zwischen der Baugrenze und dem Straßenbegleitgrün. Stein- und Kiesflächen sind nur für die Befestigung von Wegen und Zufahrten zulässig. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind bis maximal 0,5 m gemessen ab dem natürlichen Gelände zulässig.

### **4. Geländehöhe (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Für die Flächen A, B, C, D und H ist im Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Versickerungsanlage eine Geländehöhe zwischen 119.30 m ü.NN und maximal 119.60 m ü. NN zulässig.

### **5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Pro Wohn- bzw. Nutzungseinheit wird die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO) auf zwei Stellplätze erhöht.

**6. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO.

**7. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

## **E: Hinweise**

### **1. Hochwasser**

Das Plangebiet „Hebelstraße“ in Rastatt-Niederbühl liegt gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) im sog. Hochwasserrisikogebiet. Demnach kann es im Plangebiet bei Extremhochwasser (HQ<sub>ext</sub>) der Murg oder durch Rückstau in den nahegelegenen Ooser Landgraben zu Hochwasserspiegellagen von bis zu 119,80 m ü. NN kommen. Auf dieses Hochwasserrisiko wird hingewiesen. Es ist zu beachten, dass auch auf Flächen, die erst bei einem Extremhochwasser betroffen sind, die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung bei Bauvorhaben zu beachten sind. Bauliche Anlagen sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Auf weiterführende Informationen wird verwiesen unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) → Eigenversorgung → Unternehmen und die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Die Vorschriften und Regelungen aus den §§ 78 b und 78 c WHG sind zu beachten.

Des Weiteren gilt grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 WHG gebotene, allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen sowie insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Im Hochwasserrisikogebiet gelten die Bestimmungen der „Bundesanlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe“ (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung. Die Vorgaben der AwSV sind einzuhalten. Entsprechende Bauvorhaben müssen hochwasserangepasst ausgeführt werden, sodass bei einem Hochwasser keine baulichen Schäden und Umweltschäden entstehen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem gesamten Geltungsbereich, um ein Risikogebiet handelt, bei dem gemäß § 78 c WHG besondere Regelungen zu Heizölverbraucheranlagen zu beachten sind.



Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich, unabhängig von der Hochwassergefahr durch die Murg, auch Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind.

## **2. Grundwasser**

Der höchste Grundwasserstand HGW liegt bei 117,00 m ü.NN. Bei Errichtung der Gebäude, insbesondere wenn Unterkellerungen vorgesehen sind, ist der hohe Stand des Grundwasserspiegels zu beachten und eine entsprechende Bauweise zu wählen. Abdichtungen der Keller gegen drückendes Wasser, Dränagen und Sickerpackungen werden daher empfohlen. Eine weitere Lösung wäre die Ausführung eines Kellers in einer dichten Wanne. Der niedrigste Grundwasserstand NGW liegt bei 115,30 m ü.NN

## **3. Denkmalschutz**

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – sowie der Gemeinde anzuzeigen.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht einer Verkürzung dieser Frist zugestimmt wurde.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Hiermit wird auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

## **4. Beschränkung der Zeiten für die Entfernung von Vegetation (Rodungsarbeiten)**

Um das vorhabenbedingte Töten von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-2 BNatSchG) in Zusammenhang mit Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) auszuschließen, müssen die Bauarbeiten zum Entfernen bzw. der Rodung der Vegetation außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, also von Anfang Oktober bis Ende Februar. Bei Eingriff in potentielle Höhlenbäume für Fledermäuse (Birken am Südwestrand des Plangebiets) haben die Rodungsarbeiten zwischen November und Ende Februar während Frostperioden zu erfolgen. Verbleibende Gehölze, Gebüsche oder Bäume nahe an der Baustelle sind auch gegen unbeab-

sichtige Beschädigung (Baggerarbeiten, Rangieren von Fahrzeugen) z. B. mit einem Bretterkranz zu schützen.

#### **5. Optionales Ausgleichshabitat für die Mauereidechse**

Als weitere Option für ein Ausgleichs-/ Umsiedlungsquartier für die Mauereidechse steht eine 2015 hergestellte Trockenmauer und deren Umfeld auf Höhe des Absetzbeckens auf der Fläche des Retentionsbodenfilters Federbach ("Im Wöhr") zur Verfügung. Die Fläche ist als Ausgleichsquartier für die Mauereidechse und zur Umsiedlung der – nach derzeitigem Kenntnisstand - maximal im Plangebiet zu erwartenden Tiere geeignet. Ein Abfangen von Tieren im Plangebiet und das Umsiedeln in Ausgleichshabitate erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

#### **6. Baustoffauswahl**

Bei der Baustoffauswahl sollte darauf geachtet werden, dass umweltverträgliche Baustoffe verwendet werden.

#### **7. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Die Versickerung des Dachflächenwassers von den an den Friedhofsabstandsstreifen angrenzenden Grundstücken (Flächen A, B, C, D und H) erfolgt in einer öffentlichen Versickerungsanlage im Friedhofsabstandsstreifen. Um die oberflächennahe Ableitung des Regenwassers zur Versickerungsanlage mit einer Höhe von 119.30 m ü. NN sicher zu stellen ist eine Auffüllung zwischen Gebäude und Versickerungsanlage auf über 119.30 m ü. NN notwendig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig. Das Niederschlagswasser des Eckgrundstücks an der Hebelstraße (Fläche F) sowie das nördlich (Fläche G) und westlich angrenzende Baugrundstück (Fläche E) werden über den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Hofflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Das Schmutzwasser aller Gebäude wird dem Mischwasserkanal in der Hebelstraße zugeführt.

Hinsichtlich der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser wird auf die „Satzung der Stadt Rastatt über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ verwiesen.

Zum Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink, Aluminium und Blei) unzulässig.

Die Hinweise zur Unzulässigkeit von unbeschichteten Metallen für Dachflächen und zum Schutz der Versickerungsflächen vor Verdichtung sind bei der Ausführung besonders zu beachten.

## 8. Boden

Im Zuge einer Oberbodenprobenahme und technischen Erkundungsarbeiten wurden der Aufbau des Bodens mit Hilfe von Kleinrammbohrungen, die Durchlässigkeit (kf-Wert) des Bodens, der Oberboden auf PFC und die Schadstoffgehalte nach VwV Boden untersucht.

Im untersuchten Gebiet stehen unter ca. 0,2 m Oberboden schluffige Sande mit wechselnden Kiesanteilen bis etwa 1 m unter GOK an. Außerdem wurden Auffüllungsmerkmale festgestellt. Der kf-Wert einer Probe dieses Materials liegt bei  $3,7 \times 10^{-7}$ . Für eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ist dieses Material nicht geeignet. Danach folgen bindige Schichten mit wechselnden Sandanteilen ohne erkennbare Auffüllungsbestandteile bis 1,5 m u. GOK.

Unterhalb von 1,5 m wurden bis zur Tiefe von 3,0 m u. GOK Sande und Kiessande angetroffen, welche sensorisch unauffällig waren und keine Auffüllungsmerkmale zeigten. Mit kf-Werten von  $2,8 \times 10^{-4}$  -  $6,3 \times 10^{-5}$  ist dieses Bodenmaterial für die Versickerung geeignet. Der Oberboden wurde mit 15 Einstichen rasterförmig im Tiefenintervall 0-0,3 m auf PFC beprobt. Die 15 Einstiche wurden zu einer Mischprobe vereinigt und diese im Labor untersucht. Der beprobte und untersuchte Profilabschnitt (bis 30 cm Tiefe) weist PFC-Gehalte im Eluat auf, deren Quotientensumme von 2,31 den Grenzwert von 1,0 zur Abgrenzung einer nachteiligen Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit (gemäß der aktuellen Beurteilungsgrundlage) deutlich überschreitet. Zur Eingrenzung der PFC-Belastung wurde eine Rasteruntersuchung (Raster 5 x 5 m) auf den einzelnen Grundstücken durchgeführt, bei der jeweils Proben aus den Bodenhorizonten 0-30, 30-60 und 60-90 cm gewonnen wurden.

Des Weiteren zeigt der Boden im Profilabschnitt bis etwa 1,0 m unter GOK flächig erhöhte PAK (Polycyclisch aromatische Kohlenwasserstoff)-Gehalte von 4,7 mg/kg

bis 14 mg/kg und ist somit für eine Durchsickerung in diesem Horizont nicht zulässig. In einer Tiefe von 1,0 m – 1,5 m ist mit 3,1 mg/kg weiterhin ein schwach erhöhter PAK-Gehalt feststellbar.

Dabei stellte sich heraus, dass für Benzo(a)pyren einzelne Prüfwerte von Kinderspielflächen ( $\geq 2$  mg/kg), mit einem Wert von bis zu 3,5 mg/kg zum Teil deutlich überschritten wurden. Um die Verunreinigungen genauer verorten zu können, schloss sich eine Homogenitätsuntersuchung an, bei der für die kritischen Flächen jeweils bis zu 10 Proben aus dem Niveau von 0-30 cm gewonnen wurden.

Die erhöhten PAK-Gehalte der vorhergehenden Untersuchung konnten dadurch bestätigt werden, da 75 % der untersuchten Einzelproben einen PAK-Wert über 3,0 mg/kg aufweisen. Ein anderes Bild zeigt sich hingegen, wird nur der Gehalt an Benzo(a)pyren als Einzelsubstanz für die Betrachtung herangezogen. Hierbei überschreitet nur etwa ein Fünftel den Prüfwert Nutzgarten von 1,0 mg/kg bzw. den Prüfwert Kinderspielflächen von 2,0 mg/kg.

Demzufolge ist der belastete Boden für die Baumaßnahme an den betroffenen Stellen abzutragen und auszutauschen.

Die Stadt wird das durch PFC verunreinigte Bodenmaterial vorab abtragen. Das Umweltamt ist über die durchgeführten Maßnahmen zu informieren und wie das ausgekofferte Bodenmaterial entsorgt wurde. Darüber hinaus ist es beabsichtigt, bei der Vermarktung der Baugrundstücke die Tragung der Mehrkosten, die eventuell aus abfallwirtschaftlichen Gründen entstehen können, privatrechtlich zu regeln.

## **9. Auffüllungen und Aufschüttungen**

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA-Anforderungen (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 für Böden einhalten. Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg erlassenen „Vorläufigen Hinweisen zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004, Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg

für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 zu beachten.

#### **10. Kampfmittel**

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes vor. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährleistet werden.

#### **11. Abfallwirtschaft**

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen. Für das rückwärtige Grundstück (Fläche D) ist an der Einmündung des Privatweges zur Hebelstraße, eine Fläche für die Aufstellung der Tonnen am Tag der Leerung ausgewiesen.

#### **12. Telekommunikationsinfrastruktur**

Gemäß §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz) ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

#### **13. Grünflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Dies sollte unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten. Durch Anlage von Kleinbiotopen, wie Staudenbeete, Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.

#### **14. Bepflanzung von privaten Grundstücken**

Bei der Bepflanzung von Privatgrundstücken sind grundsätzlich die geltenden Regelungen des Nachbarrechts zu beachten.

Im Hausgartenbereich sollten schwerpunktmäßig einheimische Gewächse zur gestalterischen und optischen Prägung gewählt werden. Auf die Pflanzung von Nadelgehölzen sollte weitestgehend verzichtet werden. Ökologisch wertvolle Gehölze, wie Vogelnährgehölze und ungefüllte blühende Sträucher sind bevorzugt zu pflanzen.

Hinsichtlich der Anlage von Rasenflächen sind aus ökologischen Gesichtspunkten extensiv gepflegte Wiesenflächen mit hohem Wildkräuteranteil reinen Rasenflächen vorzuziehen.

Für die Gartengrundstücke sind grundsätzlich alle Obsthochstämme (z.B. Malus, Pyrus, Prunus in Arten) einschließlich der Walnuss (*Juglans regia*) denkbar.

Innerhalb der privaten Garten- und Hofbereiche sind zudem kleinkronige Bäume 2. und 3. Ordnung zu empfehlen. Hierfür eignen sich viele Zierbäume welche in unterschiedlichen Selektionen am Markt angeboten werden.

Die folgende Liste dient als Orientierung:

#### Bäume, 2. und 3. Ordnung (<20m)

| Botanischer Name           | Deutscher Name                                | Anmerkungen         |
|----------------------------|---|---------------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn                                     | in Sorten           |
| <i>Acer monspessulanum</i> | Französischer Ahorn                           |                     |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche                                     | in Sorten           |
| <i>Crataegus</i>           | Weißdorn                                      | in Arten und Sorten |
| <i>Fraxinus ornus</i>      | Blumenesche                                   | in Arten und Sorten |
| <i>Magnolia kobus</i>      | Magnolie                                      |                     |
| <i>Malus</i>               | Zierapfel                                     | in Sorten           |
| <i>Morus</i>               | Maulbeerenbaum                                | in Arten            |
| <i>Parrotia persica</i>    | Eisenholzbaum                                 |                     |
| <i>Prunus</i>              | Zierkirsche                                   | in Arten und Sorten |
| <i>Pyrus</i>               | Zierbirne                                     | in Arten und Sorten |
| <i>Sorbus</i>              | Eberesche/Mehlbeere/<br>Speierling/Vogelbeere | in Arten und Sorten |



## Sträucher

| Botanischer Name   | Deutscher Name                           | Anmerkungen         |
|--------------------|--|---------------------|
| Amelanchier        | Felsenbirne                              | in Arten und Sorten |
| Cornus             | Hartriegel                               | in Arten und Sorten |
| Cotinus            | Perückenstrauch                          | in Arten und Sorten |
| Forsythia          | Forsythie                                | in Arten und Sorten |
| Ilex               | Stechpalme                               | in Arten und Sorten |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                                 | in Sorten           |
| Mespilus germanica | Mispel                                   |                     |
| Philadelphus       | Pfeifenstrauch                           | In Arten und Sorten |
| Rosa               | Wildrosen/ Strauch-,<br>Kletterrose etc. | in Arten und Sorten |
| Sambucus nigra     | Holunder                                 | in Sorten           |
| Spiraea            | Spierstrauch                             | in Arten und Sorten |
| Syringa            | Flieder                                  | in Arten und Sorten |
| Viburnum           | Schneeball                               | in Arten und Sorten |

Grundsätzlich sind bei der Artenauswahl aus den vorgenannten Empfehlungen für die Begrünung des Grundstückes die besonderen Standortfaktoren des jeweiligen Pflanzortes zu berücksichtigen und der Pflanzenauswahl zu Grunde zu legen.

## Geschnittene Hecken

| Botanischer Name | Deutscher Name | Anmerkungen         |
|------------------|----------------|---------------------|
| Acer campestre   | Feldahorn      |                     |
| Carpinus betulus | Hainbuche      |                     |
| Ligustrum        | Liguster       | in Arten und Sorten |
| Taxus baccata    | Eibe           |                     |

Als Teil des Bauantrags ist der Baugenehmigungsbehörde vom Antragssteller ein Begrünungsplan vorzulegen. Der Antragssteller hat mit dem Begrünungsplan die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans nachzuweisen und darzustellen. Der Begrünungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

## 15. Werbeanlagen

Es gilt die Werbeanlagensatzung (Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten) der Stadt Rastatt.

## F: Begründung

### 1. Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich

Südlich des Niederbühler Friedhofs befindet sich seit Jahren eine Erweiterungsfläche für die Friedhofsnutzung. Aufgrund aktueller Entwicklungen im Bestattungswesen wird diese Fläche als solche nicht mehr benötigt. Dadurch entsteht die Möglichkeit diese bereits erschlossene Fläche im Sinne der Nachverdichtung und der behutsamen Ortsteilentwicklung einer Wohnbebauung zuzuführen.

In die ersten Überlegungen zur Entwicklung des Gebietes wurden auch die angrenzenden städtischen Flächen entlang der Bahnlinie einbezogen. Aus Gründen einer zu hohen Lärmbelastung, die nur mit unverhältnismäßigen Lärmschutzmaßnahmen zu bewältigen wäre, wird dieser Bereich nicht mehr für eine Wohnbebauung in Betracht gezogen.

Für die verbleibende ehemalige Friedhofserweiterungsfläche, die der Bebauung zugeführt werden soll, wurden zwei Bebauungsvarianten mit Einfamilien- und Doppelhäusern entwickelt. Der Ortschaftsrat Niederbühl machte von seinem Vorschlagsrecht an den Gemeinderat Gebrauch. Auch der Gemeinderat befürwortet den gleichen Bebauungsvorschlag, der die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das 0,6 ha große Plangebiet umfasst die vorhandene Erweiterungsfläche für den Friedhof. Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch die Hebelstraße begrenzt. Im Norden grenzt das Friedhofsgelände an und im Westen befindet sich die Bahnlinie 4000 (Karlsruhe-Basel).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem Lageplan ersichtlich und ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## **3. Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

Die Festlegung in dem seit dem 13. März 2002 genehmigten Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein für das Baugebiet „Hebelstraße“ sind aufgrund der geringen Fläche des Baugebiets, der Lage am Ortsrand und der Unschärfe nicht eindeutig zuzuordnen. Das Gebiet befindet sich im Randbereich der dargestellten Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung). Der angrenzende Freiraum ist als Grünzäsur, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung und Bereich zur Sicherung des Wasservorkommens festgelegt.



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003



Aufgrund der geringen Fläche des Gebietes und der Lage im Grenzbereich zwischen Siedlungs- und Freiraumstruktur wird davon ausgegangen, dass keine Konflikte mit den raumordnerischen Vorgaben entstehen.

In der seit dem 6. Juli 2006 rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt ist das Gebiet als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

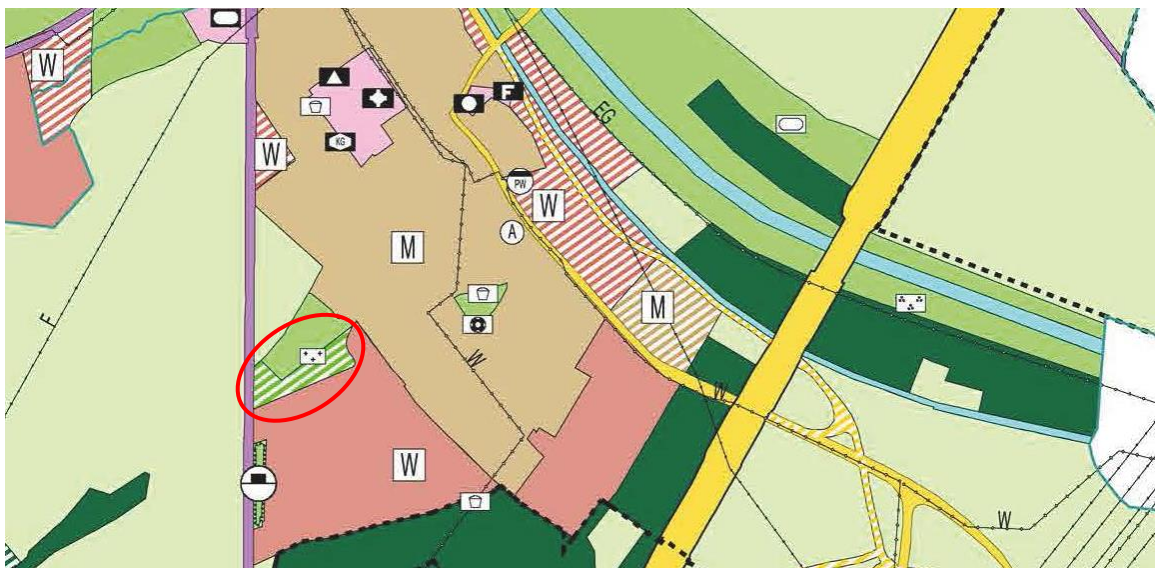


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (3. Änderung, wirksam seit 06.07.2006)

#### 4. Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan „Hebelstraße“ wird im beschleunigten Verfahren im Außenbereich gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> zur Begründung von Wohnnutzung auf einer Fläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Diese Planung entspricht den Vorgaben gemäß § 13b BauGB. Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Von einer Umweltprüfung wird entsprechend dem § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **5. Bestand**

### **5.1 Örtliche Gegebenheiten / Derzeitige Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die bisherige Friedhofserweiterungsfläche. Da man lange Zeit davon ausgegangen ist, dass der Bedarf an weiteren Bestattungsflächen zunehmen wird, wurden auf der Fläche 1985 bereits erste Maßnahmen für die Erweiterung getroffen. So wurde ein Weg mit einer Baumreihe (Linden) angelegt und ein Kanal zur Wasserentsorgung für einen geplanten Brunnen in die Fläche gelegt. Die Randbereiche des Geländes sind zudem mit einem einheitlichen Zaun, Bäumen und Sträuchern von der Hebelstraße und vom angrenzenden Baugebiet getrennt.

Das Gelände ist insgesamt sehr eben. Der Höhenunterschied beträgt vom südöstlichen Bereich bis zum nordwestlichen Bereich lediglich ca. 50-60 cm.

### **5.2 Schutzgebiete**

Das gesamte Gebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Schutzgebieten. Im Gebiet befinden sich auch keine geschützten Biotope.

### **5.3 Eigentum / Bauordnende Maßnahmen**

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Rastatt. Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bzgl. der Grundstückszuschnitte und der Erschließung ist somit gesichert.

### **5.4 Lärm**

Das Gebiet grenzt im Westen an die Bahnlinie Strecke 4000 Karlsruhe – Basel an. Im Westen ist an der Bahnlinie ein etwa 3,50 m hoher Lärmschutzwall vorhanden. Im Zuge der Realisierung der Neubaustrecke wird der Schallschutz verbessert und auf 4 m über Gleis erhöht. Im Bereich des Plangebiets wird der Lärmschutzwall durch einen Steilwall ersetzt. Der Lückenschluss zwischen Steilwall und bestehendem Wall im Norden erfolgt durch eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand.

Das Plangebiet liegt abseits von stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen, daher ist der Einfluss des Straßenverkehrslärms gering.

## 6. Erläuterung der Planung

### Verkehrskonzept

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen und festgesetzt werden. Die Hebelstraße bildet den verkehrlichen Anknüpfungspunkt für die gesamte Erschließung. Ein Privatweg gewährleistet die Anbindung der rückwärtigen Bebauung an die Hebelstraße.



Abb. 5: Aktueller Städtebaulicher Entwurf

### Städtebauliches Konzept

Die Festsetzungen sind so ausgearbeitet, dass der Charakter der angrenzenden Bebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden kann.

Auf der 0,6 ha großen Fläche können nach dem aktuellen städtebaulichen Entwurf acht Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 400 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> entstehen. Ein breiter Grünstreifen wahrt einen angemessenen Abstand der neuen Bebauung zum nördlich angrenzenden Friedhof.



Die Hebelstraße begleitend ist ein Grünstreifen von 3 m mit einer Baumreihe vorgesehen. Dieser Grünstreifen soll zur Aufwertung des Straßenraums und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Zusätzlich soll der bereits vorhandene grüne Charakter entlang der Straße beibehalten und ein Ausgleich für gefällte Bäume geschaffen werden.

#### Entwässerungskonzept

Das Gebiet ist im Generalentwässerungsplan Niederbühl nicht als Erweiterungsfläche enthalten. In der Hebelstraße liegt lediglich ein gering dimensionierter Mischwasserkanal. Die Einleitung von Regenwasser in das Mischsystem wird von den Fachbehörden kritisch gesehen. Es käme zu einer zusätzlichen Belastung der Mischwasserentlastungsanlage, welche zu vermeiden ist. Die ortsnahe Einleitung in den nahen Ooser Landgraben wäre gegen Hochwasser zu sichern und ist daher nicht wirtschaftlich. Zur Unterstützung des Wasserkreislaufes und der natürlichen Bodenfunktionen soll grundsätzlich das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und gering frequentierten Stellplätzen und Fußwegen dezentral versickert werden.

Aufgrund von bindigen Bodenschichten und Auffüllungen im Untergrund ist die dezentrale Versickerung von Dachflächenwasser auf den Grundstücken nicht zu empfehlen. Die Versickerung des Dachflächenwassers von den an den Friedhofsabstandstreifen angrenzenden Grundstücken (Flächen A, B, C, D und H) erfolgt in einer öffentlichen Versickerungsanlage im Friedhofsabstandstreifen. Der bindige und teils belastete Boden wird hier ausgetauscht, um die Versickerungsfähigkeit herzustellen. Um die oberflächennahe Ableitung des Regenwassers zur Versickerungsanlage mit einer Höhe von 119.30 m ü. NN sicher zu stellen ist eine Auffüllung zwischen Gebäude und Versickerungsanlage auf über 119.30 m ü. NN notwendig.

Das Niederschlagswasser des Eckgrundstücks an der Hebelstraße (Fläche F) sowie das nördlich (Fläche G) und westlich angrenzende Baugrundstück (Fläche E) werden über den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal in der Hebelstraße zugeführt.

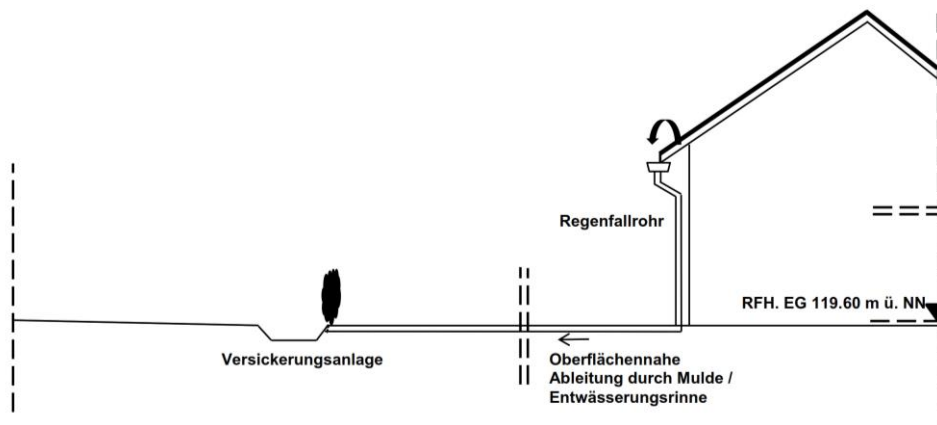


Abb. 6: Schemaskizze Entwässerungskonzept der Flächen A, B, C, D und H

## 7. Begründung der textlichen Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Sinne der behutsamen Ortsteilentwicklung wird im Gebiet einheitlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden. In den Rastatter Ortsteilen gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Baugrundstücken, vor allem für junge Familien. Die oben genannten Nutzungen werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ausgeschlossen. Eine Verdrängung der Wohnnutzung soll dadurch verhindert werden. Schank- und Speisewirtschaften werden wegen der Nähe zum Friedhof ausgeschlossen.

Durch diese Einschränkungen der zulässigen Nutzungen wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern gestärkt.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl leiten sich von den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets ab. Die Ausschöpfung der Obergrenzen ist nicht auf allen Grundstücken möglich. Aufgrund des speziellen Zuschnitts des Baugebietes sind die Grundstücksgrößen sehr unterschiedlich. Um eine zu hohe Dichte am Ortsrand zu vermeiden, geben die Baufenster zum Teil einen engeren

Rahmen vor, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich ins bestehende Ortsbild integriert, zu gewährleisten.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus der umgebenden Bebauung abgeleitet. Die Hebelstraße ist bislang durch Gebäude mit einem Vollgeschoss + Dachgeschoss geprägt. Das neue Gebiet soll sich in die Umgebung integrieren, daher wird bei der Traufhöhe ein Spielraum zwischen 122.60 m ü.NN und 123.40 m ü.NN festgesetzt und die Firsthöhe auf maximal 126.90 m ü.NN beschränkt. Die Höhenbeschränkung wird außerdem durch die direkte Nachbarschaft zum Niederbühler Friedhof und der Lage am Ortsrand begründet.

### **7.3 Bauweise**

Um die städtebauliche Einbindung in die bestehende dörfliche Baustruktur am Ortsrand zu gewährleisten, ist im Plangebiet die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Mit der Festsetzung von Einzel- oder Doppelhäusern soll ein bestimmtes Segment auf dem Wohnungsmarkt bedient werden. Außerdem soll dadurch eine unverhältnismäßige bauliche Verdichtung am Ortsrand vermieden werden.

### **7.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Zugunsten der Bildung von Raumkanten und einer klar gestalteten Gliederung des Straßenraumes wird die Firstrichtung der Gebäude festgelegt. Das Angleichen an die gegenüberliegende Bebauung und das Einfügen in die Bestandsstruktur soll dadurch gewährleistet werden.

### **7.5 Stellplätze, Carports und Garagen**

Um die Versiegelung der Grundstücksflächen zu begrenzen und ein Einfügen der Garagen und Carports in die geplante Baustruktur zu erreichen, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Bereiche, die direkt an den öffentlichen Raum angrenzen, sollen von Garagen und Carports freigehalten werden. Hier sind lediglich Zufahrten zu den Garagen und Carports zulässig, die auch als Stellplätze genutzt werden können. Der Straßenraum soll vor allem im westlichen Bereich durch ein „grünes“ Erscheinungsbild (Grünstreifen mit Baumreihe) geprägt sein.

## 7.6 Nebenanlagen

Generell sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Außerhalb dieser Flächen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf eine maximale Grundfläche und ein maximales Volumen beschränkt, um die städtebauliche Ordnung zu sichern. Vor allem die Vorgartenbereiche sollen dadurch nicht in zu hohem Maße bebaut werden. Der dörfliche Charakter des Wohngebietes soll gewahrt bleiben.

## 7.7 Ein- und Ausfahrten

Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrten ergibt sich aus dem Zuschnitt des Grünstreifens entlang der Hebelstraße. Der Grünstreifen soll lediglich an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen unterbrochen werden und ansonsten durchlaufend gestaltet sein.

## 7.8 Wohneinheiten

Für die Einzelhäuser ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt, um den prägenden Charakter einer Einfamilienhaussiedlung des angrenzenden Gebietes fortzuführen und um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden.

## 7.9 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hebelstraße, als bereits bestehende Straße. Aufgrund von Hinweisen des Abfallwirtschaftsbetriebs des Landkreises Rastatt und der Feuerwehr Rastatt hat sich herausgestellt, dass die derzeitige Straßenbreite – wenn, wie derzeit praktiziert, weiterhin ruhender Verkehr am Fahrbahnrand stattfinden soll – nicht den aktuellen Anforderungen entspricht. Um die Anordnung des ruhenden Verkehrs entlang der Hebelstraße zu ermöglichen, wurde bei der Erstellung des Bebauungsplans die Möglichkeit berücksichtigt, die Straße zu einem späteren Zeitpunkt um ca. 50 cm zu erweitern.

## 7.10 Grünflächen

### Öffentliche Grünfläche Friedhof

Nach § 8 Abs. 1 BestattG ist mit Gebäuden, die nicht Friedhofs Zwecken dienen, zu Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Dieser Abstand wird durch die festgesetzte Grünfläche mit einer Breite von 10 m von den Grabstätten bis zu den

Grundstücksgrenzen gewährleistet. Die Baufenster halten daher mindestens einen Abstand von ca. 13 m zum Friedhof ein.

Diese Abstandsfläche wird weiterhin Friedhofsfläche bleiben, jedoch nicht mehr für die Erweiterung von Grabfeldern bereitstehen. Die Fläche wird ihren grünen Charakter beibehalten. Erhaltenswerte Bestandsbäume in diesem Bereich werden durch Neupflanzungen ergänzt. Ein Weg mit angelagerten Sitzgelegenheiten wird künftig diese Grünfläche prägen.

#### Straßenbegleitgrün entlang der Hebelstraße

Zur Aufwertung des Straßenraums wird entlang der Hebelstraße ein Grünstreifen mit einer Baumreihe festgesetzt.

#### **7.11 Fläche für die Wasserwirtschaft**

Das Niederschlagswasser von den Grundstücken (Flächen A, B, C, D und H), welche an den Friedhofsabstandstreifen angrenzen, wird oberirdisch über eine flach ausgeprägte Versickerungsmulde im Friedhofsabstandstreifen entwässert. Hier wird der aufgefüllte Untergrund ausgetauscht und eine Versickerung über die belebte Bodenzone oder über ein zugelassenes Versickerungssystem gewährleistet.

#### **7.12 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

Um den Verlust der natürlichen Retentionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung zu mindern, sind befestigte Flächen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Im Bereich der verbleibenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ nördlich der künftigen Wohnbebauung wird der vorhandene Baum- und Gehölzbestand geschont, durch Baumneupflanzungen ergänzt sowie durch eine durchgehende Heckenpflanzung abgeschirmt.

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden im Plangebiet (mögliche) Fortpflanzungs-/ Ruhestätten resp. Nahrungshabitate von Fledermäusen, Vögeln bzw. der Mauereidechse festgestellt. Eventuelle Verluste von Individuen der beiden erst genannten Tiergruppen werden durch die Beschränkung der Zeiten für die Entfernung von Vegetation (Rodungsarbeiten) auf die Wintermonate vermieden. Für den Verlust an nachgewiesenen Vogel-Quartieren bzw. Fledermaus-Quartieren werden künstliche Nisthilfen/ Kastenquartiere innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebiets aufgehängt.

Die eigentlichen, vom Artenschutzgutachten festgestellten Revierzentren der streng geschützten Mauereidechse liegen außerhalb des künftigen Baufeldes. Es erfolgten lediglich wenige Einzelnachweise der Art am Rand der geplanten Bebauung; vermutlich werden die Flächen von der Zauneidechse nur resp. hauptsächlich zur Nahrungssuche genutzt. Individuenverluste bzw. der Verlust von Nahrungshabiten werden durch Zäunung des Baufeldes und Abfangen und Umsiedeln in geeignete Ausgleichshabitate vermieden. Der Reptilienschutzzaun wird während der Bauzeit regelmäßig unterhalten (kein Einwachsen in die Vegetation, dichter Schluss zum Boden), um ein Einwandern von Tieren in das Baufeld zu verhindern.

### **7.13 Pflanzbindung, Pflanzgebot und -erhaltung**

#### Grünflächen

Im Rahmen der Pflanzbindung sind einzelne Bestandsbäume im Grünstreifen zu erhalten und zu integrieren. Die Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang mit standortgerechten Bäumen zu ersetzen. Die Erhaltung und Pflege dieser Bäume ist während und nach Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen zu sichern.

#### Private Grünflächen

Diese Festsetzung soll eine Mindestbegrünung der privaten Gärten vorzugsweise mit einheimischen standortgerechten Gehölzen gewährleisten.

### **7.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Innerhalb des Plangebiets sind Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen entsprechend dem Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Modus Consult, Stand September 2019 zu treffen. Deshalb wurden Lärmpegelbereiche an den Fassaden festgesetzt. Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind entsprechende bauliche Maßnahmen an den Gebäuden zur Gewährleistung des passiven Schallschutzes zu treffen. Demzufolge sind beispielsweise Aufenthaltsräume, die nachts zum Schlafen genutzt werden, mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

## **8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Auf Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und § 9 Abs. 4 BauGB werden in diesem Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 74 LBO) als örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften stehen in dem Spannungsfeld, einerseits den Bauherren nicht zu sehr in seiner Gestaltungsfreiheit einzuschränken, andererseits ein Minimum an gestalterischem Konsens für das Baugebiet zu sichern.

Im Interesse eines harmonischen Ortsbildes soll sich vor allem die Dachform an der Umgebungsbebauung orientieren. Die dominierende Dachform im Ortsteil Niederbühl ist das Satteldach. Aufgrund einer ähnlichen Wirkung werden zudem auch Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung wird für beide Dachformen auf mindestens 25° festgesetzt. Spiegelnde Lichtreflexe sind unangenehm für das Auge, können Verkehrsteilnehmer irritieren und stören. Aus diesem Grund sollen die verwendeten Materialien für die Dachdeckung blendfrei sein.

Dachaufbauten sollen sich mit dem Ziel einer ruhigen Dachlandschaft in das Gesamtdach einfügen und nicht die Dachfläche dominieren. Deshalb werden sie in ihrer Größe und Gestaltung eingeschränkt.

Im Sinne einer harmonischen Gestaltung sollen grelle, glänzende und extrem dunkle Farben bei Fassaden vermieden werden.

### **8.2 Einfriedungen**

Einfriedungen stehen zum Teil direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen und haben damit eine nicht zu unterschätzende Auswirkung auf die Gestaltung des Straßenraums. Die Festsetzungen lassen einerseits den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum, sichern aber gleichzeitig eine gewisse Einheitlichkeit hinsichtlich der Einfriedungen. Entlang der südlich am Baugebiet verlaufenden Hebelstraße ist die Einfriedung auf eine Höhe von max. 1,20 m beschränkt und entlang der hinteren Grundstücksgrenze, an der Grenze zum Friedhof, auf 1,60 m beschränkt.

Aufgrund der Zufahrten im Kurvenbereich und der damit notwendigen Gewährleistung für die Verkehrssicherheit ist die Einfriedung für die Flächen F, G und H entlang der östlich verlaufenden Hebelstraße auf 80 cm beschränkt.



Entlang der Grundstücksgrenzen zu Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen wurden örtliche Bauvorschriften auch hinsichtlich der Materialität festgelegt, um eine begrünte und blickdurchlässige Gestaltung zu sichern.

Auf eine Regelung zu Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken wird verzichtet, da die Höhe und das Material der verwendeten Einfriedung eine zu vernachlässigende Außenwirkung auf das Ortsbild hat.

Aus Pietätsgründen und um eine einheitliche Gestaltung zum Friedhof zu gewähren, werden die Einfriedungen zum Friedhof von der Stadt Rastatt in Form von Stabmattengitterzäunen in der Höhe von 1,60 m auf städtischem Grundstück errichtet.

### **8.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur naturnahen Gestaltung des Gebiets ist es erforderlich, dass die Freiflächen, welche nicht der privaten Erschließung dienen oder Terrassen darstellen, gärtnerisch gestaltet und entsprechend eingepflanzt werden. Unter einer gärtnerisch gestalteten und entsprechend bepflanzten Fläche ist ein Areal zu verstehen, bei dessen Gestaltung die Priorität auf der Pflanzung, also dem Grün und der Pflanze eingeräumt wird. Andere Gestaltungselemente wie Stein, Stahl und Holz oder gar Kunststoffobjekte sind untergeordnet oder lediglich als Ergänzung oder Hilfsmittel einzusetzen. Der optische Eindruck muss durch Pflanzen geprägt werden. In diesem Sinne sollten ca. 80% der unbebauten Flächen als Grünfläche (z.B. Strauchpflanzen, Stauden, Wiese, Rasen) gestaltet werden.

### **8.4 Aufschüttung Geländehöhe**

Das Gelände der Flächen A, B, C, D und H müssen eine bestimmte Höhe erreichen, um die Entwässerung des Niederschlagswassers in die nördlich angrenzende Versickerungsmulde zu gewährleisten.

### **8.5 Parkierung und Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Um ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr bereitzuhalten, wurde von der Regelung der Landesbauordnung Baden-Württemberg Gebrauch gemacht und die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Je Wohneinheit sind demnach 2 Stellplätze vorzuweisen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass kein Parkdruck im öffentlichen Raum entsteht.

Diese Stellplätze können auch hintereinander angeordnet werden, da in der Regel in Einfamilienhausgebieten eine gegenseitige Abstimmung bei der Nutzung der Stellplätze erfolgt.

## **9. Umweltbelange**

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund des Planungsziels nicht vermeidbar, wird aber zu Gunsten der Schaffung neuen Wohnraums in Kauf genommen. Um den Eingriff jedoch in einem verträglichen Umfang zu kompensieren und eine zu hohe Versiegelung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass wasserdurchlässige Beläge bei der Gestaltung der privaten Grünflächen zu verwenden sind.

Um einen angemessenen Anteil an Grünflächen zu erhalten, werden diese entsprechend festgesetzt, zudem werden Pflanzbindungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorgaben des Besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurden berücksichtigt.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Außenbereich nach § 13 b BauGB. Außerhalb des Gebietes sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **G: Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan „Hebelstraße“ wurde im beschleunigten Verfahren im Außenbereich gemäß § 13b BauGB aufgestellt.

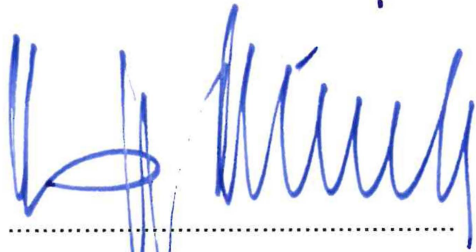
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 5. Oktober 2017
2. Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 5. Oktober 2017 am 14. Oktober 2017
3. Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 20. Mai 2019
4. Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 20. Mai 2019 und der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25. Mai 2019
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 3. Juni 2019 bis zum 12. Juli 2019
6. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 6. Juni 2019 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 12. Juli 2019
7. Zweiter Offenlagebeschluss gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 14. Oktober 2019
8. Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 14. Oktober 2019 und der zweiten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB am 17. Oktober 2019
9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 25. Oktober 2019 bis zum 8. November 2019

10. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21. Oktober 2019 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 15. November 2019
11. Abwägung und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 27. Januar 2020
12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am **15. Feb. 2020**

## H: Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Rastatt, 06. Feb. 2020



Hans Jürgen Pütsch  
Oberbürgermeister

