

Rastatt - Wintersdorf

Bebauungsplan „Krautstücker I“

Qualifizierter Bebauungsplan

Beschleunigtes Verfahren im Außenbereich gemäß § 13b BauGB

Entwurf vom 22.02.2019

in der Fassung vom 13.11.2019



Stadtplanausschnitt mit dem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Inhalt

A:	Satzung	4
B:	Rechtsgrundlagen	6
C:	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
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) .	10
5.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
6.	Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	10
7.	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO).....	10
8.	Ein- bzw. Ausfahrten zu den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	11
9.	Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	11
10.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
11.	Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)	12
12.	Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserschäden und Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB).....	12
13.	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
14.	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).....	13
15.	Geländeanpassung an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).....	14
D:	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	15
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)	15
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	16
3.	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	17
4.	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	17
5.	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	17
6.	Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen.....	17

7.	Ordnungswidrigkeiten	17
E:	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
1.	Abfallwirtschaft.....	18
2.	Hochwasserrisiko.....	18
3.	Grundwasser	19
4.	Entwässerung	19
5.	Regenwassernutzung	20
6.	Versorgungsleitungen	21
7.	Auffüllungen und Aufschüttungen	21
8.	Denkmalschutz	21
9.	Waldabstand	21
10.	Gewässerrandstreifen	22
11.	Naturschutz.....	22
F:	Begründung	26
1.	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	26
2.	Dorfentwicklungskonzept	27
3.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	27
4.	Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB	28
5.	Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben.....	29
6.	Bestand.....	30
7.	Erläuterung der Planung	33
8.	Begründung der einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen.....	34
9.	Begründung der einzelnen örtlichen Bauvorschriften	39
10.	Umweltbelange	41
G:	Verfahrensvermerke	42

A: Satzung

Satzung

über den Bebauungsplan „Krautstücker I“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 16.12.2019 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 13.11.2019 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Krautstücker I“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 13.11.2019 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 13.11.2019
- der textliche Teil des Bebauungsplanes vom 22.02.2019 i.d.F. vom 13.11.2019

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

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- Begründung des Bebauungsplanes vom 22.02.2019 i.d.F. vom 13.11.2019

Weitere gesonderte Anlagen:

- Artenschutzgutachten, ILN Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl, Stand 22.11.2018
- Biotoptypenkartierung und Darstellung der Schutzgebiete, Stadt Rastatt, Ökologie und Grün, Stand 25.02.2019

- Schallschutzgutachten, Modus Consult Bruchsal, Stand 30.11.2018
- Baugrundgutachten, Geochem Elchesheim-Illingen, Stand 05.11.2018 und 21.01.2019

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 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 „Krautstücker I“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

08. Jan. 2020

Rastatt,


.....
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 Grundstücke (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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

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. Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone als Obergrenze angegeben. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

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

Bezugspunkt

Für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist der Bezugspunkt als die Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte der entsprechenden Erschließungsstraße in Grundstücksmitte definiert. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite mit dem höheren Bezugspunkt maßgebend.

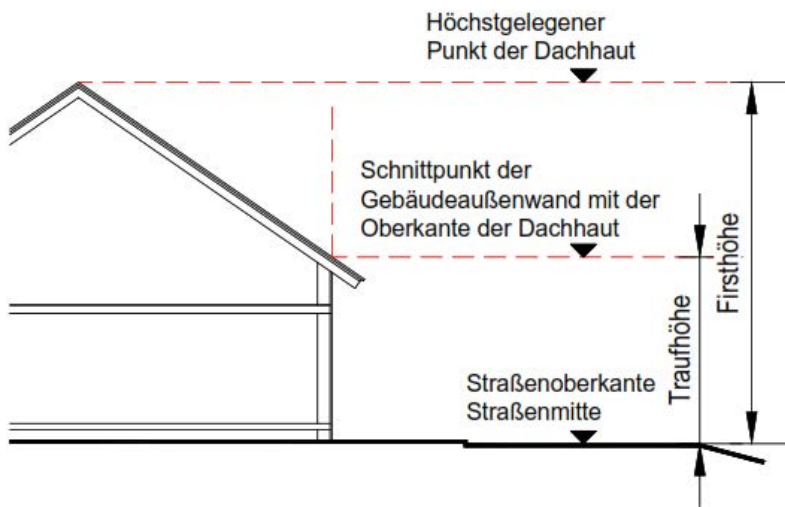


Abbildung 1: Schemaskizze Trauf- und Firsthöhe Bezugspunkt

Minimale und maximale Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist als Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Die minimal und maximal zulässige Traufhöhe ist entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt auf:

Nordseite (Straße)	Südseite (Garten)
TH min. = 4,50 m	TH min. = 4,50 m
TH max. = 5,30 m	TH max. = 6,00 m

Maximale Firsthöhe (FH max)

Die Firsthöhe ist als Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des Firstabchlusses bestimmt. Die maximal zulässige Firsthöhe ist entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt auf:

FH max. = 8,50 m

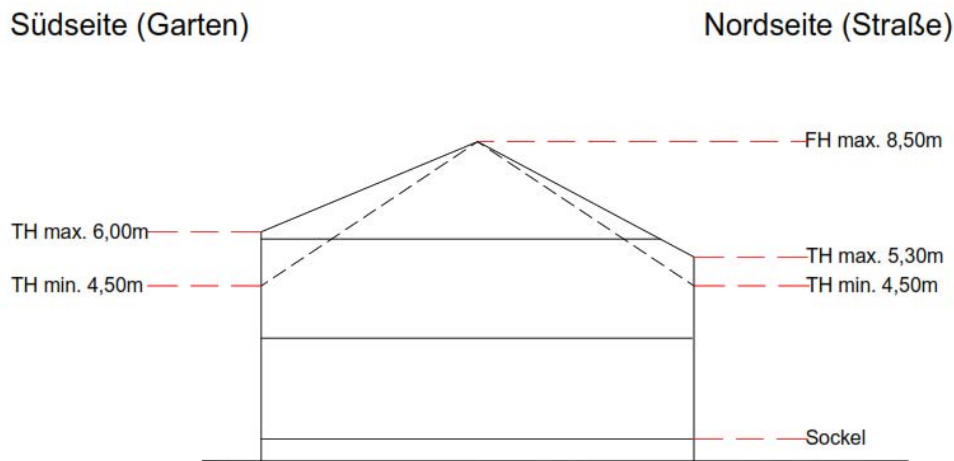


Abbildung 2: Schemaskizze min./max. Trauf- und Firsthöhe

2.4. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Der Erdgeschossrohfußboden ist mit mind. 30 cm Höhe festgesetzt. Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der anliegenden Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte in Meter ü.NN (siehe Definition des Bezugspunktes unter Nr. 2.3).

Geländehöhe der Baugrundstücke

Das Gelände zwischen Gebäude und Straße bzw. Versickerungsmulde muss so gestaltet sein, dass das anfallende Regenwasser oberflächlich (über Mulden oder Rinnen) der zentralen Versickerungsanlage zugeführt werden kann.

In diesem Bereich ist die Geländehöhe mit mind. 10 cm oberhalb des Bezugspunktes (siehe Definition des Bezugspunktes unter Nr. 2.3) festgesetzt. Entlang der Grundstücksgrenzen ist die Geländehöhe an die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke anzupassen.

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

Die Bauweise ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil als offene Bauweise festgesetzt. Im Wohngebiet WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Wohngebiet WA2 sind nur Doppelhäuser zulässig.

Sind Doppelhäuser festgesetzt, besteht für die benachbarten Grundstücke eine Anbauverpflichtung.

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.

Terrassenanlagen, die mit dem Haupthaus verbunden sind, dürfen die überbaubare Grundstücksgrenze mit einer max. Gesamtfläche von 20 m² überschreiten. Terrassenüberdachungen dürfen dabei im WA 1 max. 3 m vor die hintere Baugrenze treten. Im WA 2 sind Terrassenüberdachungen außerhalb des Baufensters unzulässig.

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.

Nebenanlagen und Garagen sowie untergeordnete Teilbaukörper dürfen von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.

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. Vor Carports und Garagen wird ein Stauraum von 5 m bis zur öffentlichen Fläche vorgegeben, dieser wird bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze *gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5* berücksichtigt.

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

Einzelne Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² und einem maximalen Volumen von 30 m³ zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (hierzu zählt auch die Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen) darf die Gesamtfläche aller Nebenanlagen je Grundstück 18 m² nicht überschreiten.

Im Vorgartenbereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

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. Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Straßenbegleitgrün“ und „öffentliche Parkanlage“ sowie „Private Grünflächen“ festgesetzt.

Straßenbegleitgrün

Gemäß dem zeichnerischen Teil sind entlang der Erschließungsstraße ein 1,90 m sowie 5,70 m breiter Grünstreifen als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Innerhalb der nördlichen Grünfläche sind eine Baumreihe (*siehe auch Festsetzung Nr. 14 Anpflanzen von Bäumen*) sowie Stellplätze, Zuwegungen und Mulden für die Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen. In der südlichen Fläche sind lediglich Mulden für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Öffentliche Parkanlage

Angrenzend an den Fußweg, der die Inselstraße mit der neuen Straße verbindet, ist gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen in Form von Spielgeräten sowie das Pflanzen von Bäumen zulässig.

Private Grünflächen

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind angrenzend an das Naturschutzgebiet private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche können unter Beachtung der Pflanzbindungen und Pflanzgebote Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO entsprechend der *Festsetzung Nr. 7 Nebenanlagen* zugelassen werden.

Darüber hinaus sind die Vorgartenbereiche der einzelnen Grundstücke als private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig (vgl. *Örtliche Bauvorschriften Nr. 4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke*).

11. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

Das von den Dach- und Hofflächen anfallende Regenwasser ist oberirdisch den entlang der Straße an der Grundstücksgrenze befindlichen Versickerungsmulden zuzuführen.

12. Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserschäden und Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist für die Errichtung von Kellergeschossen eine druckwasserdichte Ausführung festgesetzt. (siehe auch Hinweis Nr. 2 Hochwasserrisiko)

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

Anforderungen im Zusammenhang mit der Versickerung

Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke sind zu vermeiden.

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

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken darf nicht über öffentliche Grün- bzw. Muldenflächen erfolgen. Für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen nicht zulässig.

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.

Anforderungen im Zusammenhang mit den angrenzenden Schutzgebieten

Das Ablagern von Baumaterial, Abstellen oder Befahren mit Baumaschinen o.ä. außerhalb des Bebauungsareals bzw. an der Schutzgebietsgrenze zu den angrenzenden Schutzgebieten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. zeitweises Aufstellen eines Bauzaunes und entsprechende Einweisung der beteiligten Baufirmen) zu unterbinden.

Regelungen zum Artenschutz

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse, die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten.

Die Revierzentren und Vorkommen der planungsrelevanten Arten liegen bis auf einen Brutbaum des Stars außerhalb des Eingriffsbereichs.

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Ende Februar
- Aufhängen von zwei Nistkästen für den Star auf Flächen im Eigentum der Gemeinde (nordöstlich angrenzende Streuobstbäume im Gewann Krautstücker)
- Pflege und Unterhaltung (jährliche Reinigung vor der Brutperiode, Ersatz bei Beschädigung oder Verlust) der Nistkästen
- Erhalt der Gehölze in Verlängerung der Bannwaldstraße als Leitstruktur für Fledermäuse

14. 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)

Straßenbegleitgrün

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind in den eingetragenen Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße extensive Grünflächen mit mageren, blütenreichen Wiesenflächen (Mahd maximal 2x jährlich) anzulegen. Innerhalb des nördlichen Grünstreifens sind mindestens 20 klein- bis mittelkronige, standortgerechte und überwiegend heimische Laubbäume anzupflanzen. Von den Standorten können geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Private Grünflächen

Private Grünflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Es gelten die folgenden Pflanzgebote- und bindungen:

- Gemäß dem zeichnerischen Teil ist entlang der Versickerungsmulde, im Vorgarten, eine Hecke bis zu einer Höhe von 1,20 m zu pflanzen.

- Je angefangene 250 m² 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.
- Die empfohlenen Pflanzenarten und weitere Hinweise sind unter Hinweise Nr. 11.3. *Pflanzungen* aufgeführt.
- Im Rahmen der Verfahren zur Zulassung von Bauvorhaben ist auf Grundlage der Landesbauordnung vom Antragsteller ein Begrünungsplan vorzulegen. Der Antragssteller hat mit dem Begrünungsplan die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans nachzuweisen und darzustellen.

15. Geländeanpassung an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und § 9 Abs. 3 Satz 1 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 Verkehrsflächen, durch entsprechende Modellierung des Geländes anzupassen.

D: Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1. Bauliche Anlagen als gestalterische Einheiten

Bauliche Anlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und unter Einbeziehung der zugehörigen Nebenanlagen als funktionale und gestalterische Einheiten zu entwickeln.

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 Grenzwall ist bis zu 2 m zulässig.

Die Errichtung einer Doppelhaushälfte ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau durch gegenseitige Baulast gesichert ist.

An der Grundstücksgrenze aneinander angrenzende Garagen

Garagen, die an der Grundstücksgrenze unmittelbar aneinander angrenzen, sind in Dachform und -ausbildung gleichartig zu gestalten. Als Gestaltungsmaßgabe gilt die zuerst errichtete Garage.

1.2. Dachform

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

1.3. Dachneigung

Die Dachneigung ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil zwischen 25° – 40° zulässig.

1.4. Dachdeckung und Sonnenenergie

Hochglänzende, spiegelnde sowie stark lichtreflektierende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zulässig (zum Ausschluss von Dachflächen und Dachinstallationen aus

unbeschichteten Metallen *siehe auch Festsetzung Nr. 13 Maßnahmen zum Schutz von Boden*).

Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind extensiv mit einer Substratdicke von mind. 8 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 m² nicht überschreiten, es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig. Der Abstand der Einzelgauben untereinander muss mindestens einer Gaubenbreite entsprechen.

Wiederkehre/Zwerchgiebel 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. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Darüber hinaus gilt die Werbeanlagensatzung (Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten) der Stadt Rastatt in der jeweils rechtsgültigen Fassung.

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

Einfriedungen, die an öffentliche Erschließungs- und Grünflächen angrenzen, sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zwischen den Punkten A1 bis A3 sowie B1 bis B7 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Zulässig sind: Holzzäune, Maschendrahtzäune, Metallgitterzäune jeweils ohne Füllungen, sowie geschnittene oder freiwachsende Hecken und Sträucher.

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.

Die Einfriedungen sind so zu errichten, dass kein Eingriff in den Straßen- und Gehwegkörper entsteht.

4. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 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. 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.

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

In Einzelhäusern sind für die erste darin errichtete Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Für eine zweite Wohnung ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. In Doppelhaushälften sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von den örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.

7. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

E: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Abfallwirtschaft

Für die Leerung der Abfallbehälter werden derzeit vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) 3-achsige, 10,3 m lange, 2,55 m breite und bis zu 26 t schwere Abfallsammelfahrzeuge (ASF) eingesetzt.

Die Müllsammelgefäße sind von den Nutzern oder von beauftragten Personen zu den Leerungen an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine ebene, befestigte und für die Zahl der Behälter ausreichend bemessene Stellfläche sollte dort vorhanden sein oder eingerichtet werden.

2. Hochwasserrisiko

Das betroffene Plangebiet wird gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einem Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) überflutet und es kann dabei zu Überschwemmungen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 115,3 – 115,5 m ü.NN (auf Dezimeter gerundet) kommen.

Bei HQ₁₀₀ liegt das Plangebiet im geschützten Bereich des Rheinhochwasserdamms XXIII des Landes Baden-Württemberg.

Da im Geltungsbereich daher ein Risiko besteht, von Hochwasser betroffen zu sein (sog. Hochwasserrisikogebiet), ist zu beachten, dass grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gebotene allgemeine Sorgfaltspflicht gilt, wonach jede Person, die von 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, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

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

Es sollten, auch auf Flächen die erst bei einem Extremhochwasser betroffen sind, Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden Beachtung finden.

Daher wird empfohlen, dass vorhandene bauliche Anlagen sowie die geplante Nutzung der Hochwassergefahr angepasst werden.

Des Weiteren ist zu beachten, dass im Geltungsbereich unabhängig der Hochwassergefahr durch den Rhein auch Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind.

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

Um das Risiko von Personenschäden bei schnell ansteigenden Hochwasserpegeln zu verringern, wird empfohlen auf die Einrichtung von Aufenthaltsräumen – insbesondere Schlafräumen – in Kellergeschossen zu verzichten.

Beim hochwasserangepassten Bauen ist das Merkblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) DWA-M 553 zu beachten.

Weitere technische Regelwerke sind die Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton“ des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton (WU-Richtlinie des DAfStb) und die Norm DIN 18195 für die Abdichtung von Gebäuden.

Weitere Informationen sind unter www.hochwasserbw.de und in der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu finden.

3. Grundwasser

Der höchste gemessene Grundwasserstand (HGW) liegt bei 113,25 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. Die Sohle von Versickerungsmulden muss mindestens 1 m über dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) = 112,23m ü. NN liegen.

4. Entwässerung

Die Riedgemeinde Wintersdorf wird im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal, der das Baugebiet kreuzt, angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser von Dächern, Hofflächen, Zufahrten und Erschließungsstraßen wird über zentrale Versickerungsanlagen mit jeweils 30 cm stark bewachsenen Bodenschichten dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Die Versickerung auf privaten Grundstücken ist technisch schwierig, da der gewachsene Boden eine bis 2 Meter starke bindige Deckschicht aufweist. Daher wurde eine zentrale Versickerung gewählt, bei der der bindige Boden ausgetauscht wird. Es werden beidseitig Versickerungsmulden entlang der Erschließungsstraße und zusätzlich ein zentrales Versickerungsbecken auf Höhe des Wendepunktes angelegt. Das von den Dach- und Hofflächen anfallende Regenwasser ist oberirdisch den entlang der Straße an der Grundstücksgrenze befindlichen Versickerungsmulden zuzuführen. Hierzu ist das Gelände entsprechend hoch auszubilden, es wird deshalb eine Erhöhung von mind. 10 cm gegenüber der Straßenoberkante gefordert.

Ist trotzdem eine private Versickerung geplant, ist ein Bodenaustausch zur Herstellung der Durchlässigkeit des Muldenuntergrundes erforderlich. Für die einzelnen Grundstücke liegt ein Baugrundgutachten vor (*siehe Anlagen des Bebauungsplanes*).

Die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen hat gemäß DWA - Arbeitsblatt 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen. So sollten Versickerungsmulden mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen. Die Entwässerungseinrichtungen müssen über der Rückstauenebene (=Straßenhöhe an der Anschlussstelle) liegen oder über eine Hebeanlage oder Rückstausicherung abgesichert werden.

Auf die „Satzung der Stadt Rastatt über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ wird verwiesen.

5. Regenwassernutzung

Die Nutzung des Regenwassers für Toilettenspülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung ist erwünscht.

Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z. B. Filtration und Chlorung) zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht untersagt. Grundlage ist der § 37 Infektionsschutzgesetz. Regen- und Brauchwasseranlagen sind ab dem 1. Januar 2003 anzeigepflichtig gegenüber dem Gesundheitsamt. Grundlage ist der § 13 Abs. 3 der neuen Trinkwasserverordnung, die zum 1. Januar 2003 in Kraft getreten ist.

6. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Bei detaillierter Planung neuer Bauwerke sind die Stadtwerke Rastatt in die Planung einzubeziehen.

7. 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.

Im Bereich privater Versickerungsflächen ist versickerungsfähiger unbelasteter Boden aufzubringen. Eine Verdichtung beim Einbau ist unbedingt zu vermeiden.

8. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – sowie 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 einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich darüber in Kenntnis gesetzt werden.

9. Waldabstand

Auf den westlich des Plangebiets liegenden Bannwald wird hingewiesen. Für die in Waldnähe liegenden Grundstücke können walddtypische Beeinträchtigungen in Form von Laub- und Samenabwurf, Schattenwurf, sowie Blütenstaub oder sonstiger Staubentwicklung auftreten.

Regressansprüche gegenüber der Stadt Rastatt sind in diesem Zusammenhang nicht möglich.

Sofern Nebenanlagen innerhalb der Waldabstandsflächen errichtet werden, sind Regressansprüche gegenüber der Stadt Rastatt für Gebäudeschäden, Personenschaden durch herabstürzende Äste oder umfallende Bäume ebenfalls nicht möglich. Die Verkehrssicherungspflicht des Waldbetreibers bleibt jedoch grundsätzlich ungenommen.

Auf die Einhaltung des § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) wird verwiesen.

10. Gewässerrandstreifen

Der Bannscheidgraben, westlich des Plangebietes, ist ein Gewässer im Außenbereich. Daher ist gemäß § 29 Wassergesetz (WG) ein Gewässerrandstreifen von 10 Meter einzuhalten. Weitere Hinweise gem. § 38 Abs. 4 WHG i. V .m. § 29 Abs. 2 und 3 WG sind zu beachten.

11. Naturschutz

11.1. 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 Arbeiten zum Entfernen bzw. der Rodung der Vegetation außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, also vom 1. Oktober bis Ende Februar.

Verbleibende Gehölze, Gebüsche oder Bäume nahe an der Baustelle sind auch gegen unbeabsichtigte Beschädigung (Baggerarbeiten, Rangieren von Fahrzeugen) z. B. mit einem Bretterkranz zu schützen.

11.2. Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, wird die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) empfohlen.

11.3. Pflanzungen

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, 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.

Von der Pflanzung von gebietsfremden Gehölzen, oder gar invasiven Pflanzenarten ist aufgrund der Nähe zum Schutzgebiet abzusehen.

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

Sorbus	Eberesche/Mehlbeere/ 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-, 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.

11.4. Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen 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.

11.5. Baustoffauswahl

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

11.6. Normen und Regelwerke

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen genannten Normen (DIN) und sonstigen Regelwerke können bei der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

F: Begründung

1. Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die „Krautstücker“ sind im Norden von Wintersdorf eine große städtische Fläche, die bis im November 2018 teilweise an Einheimische zur Bewirtschaftung verpachtet wurde. Dass die Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Wintersdorf ein sehr großes Anliegen ist, wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Erarbeitung der Dorfentwicklungskonzepte deutlich.

Daher werden mit dem Bebauungsplan „Krautstücker I“ folgende Ziele verfolgt:

- eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung
- Schaffung von Wohnraum auf städtischen Grundstücken, die zügig dem Markt zugeführt werden
- eine ortsbildgerechte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern
- ein ausgewogenes Verhältnis zwischen größeren und kleineren Grundstücken
- Gestaltung des Ortsrandes



Abbildung 3: Luftbild 2017 mit Abgrenzung 1. Bauabschnitt

2. Dorfentwicklungskonzept

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 27. März 2017 Dorfentwicklungskonzepte als städtebauliche Rahmenpläne im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Mit diesen Konzepten wurden Handlungsschwerpunkte für die künftige Entwicklung der Dörfer gesetzt. Die Planung eines Neubaugebietes im Bereich des nördlichen Ortsrandes Wintersdorf entspricht dem Dorfentwicklungskonzept und ist dort als eine der potenziellen Wohnbauentwicklungsflächen dargestellt.

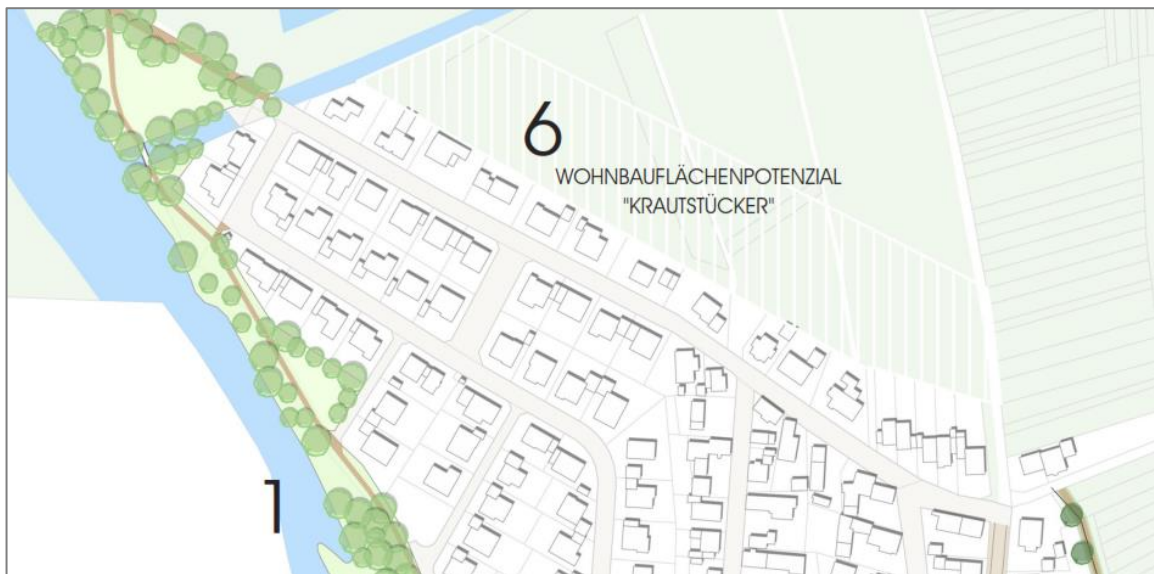


Abbildung 4: Auszug aus dem Dorfentwicklungskonzept 2017

3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krautstücker I“ wird im Osten durch die Verlängerung der Bannwaldstraße begrenzt, im Süden durch die nördliche Bebauung entlang der „Inselstraße“, im Westen durch die angrenzenden Schutzgebiete (das Naturschutzgebiet „Rastatter Rheinaue“, das FFH-Gebiet „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“ und das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung von der Rench- bis zur Murgmündung“) und im Norden schließt die offene Landschaft mit Streuobstwiesen an.

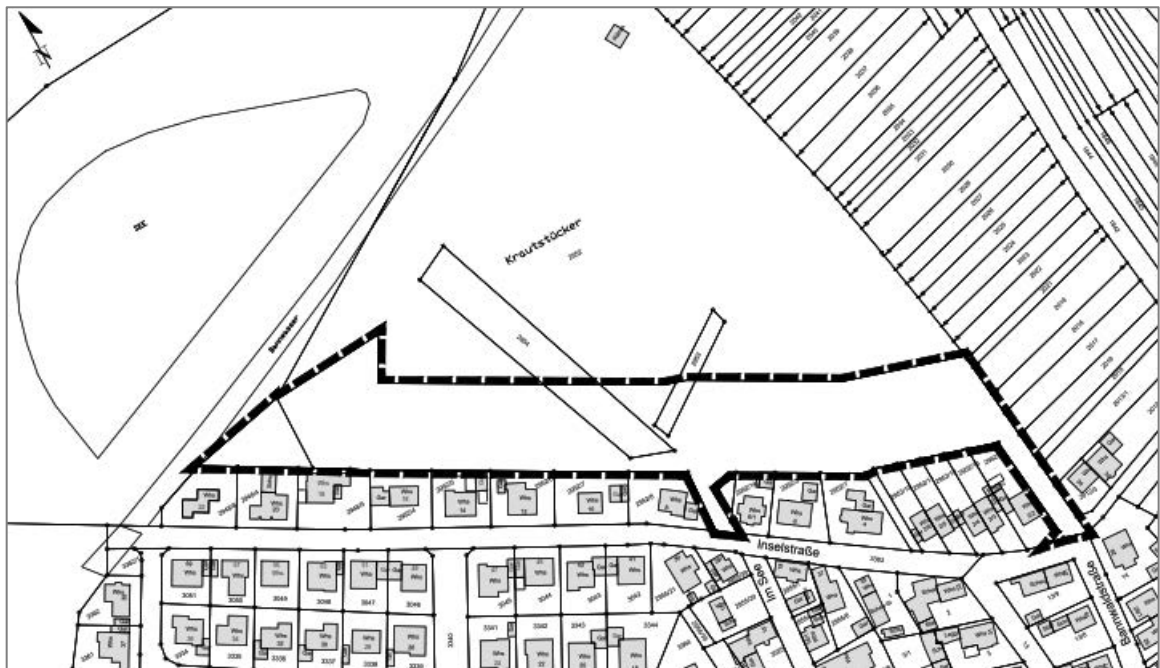


Abbildung 5: Geltungsbereich Krautstücker I

4. Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB

Der Bebauungsplan „Krautstücker I“ wird im beschleunigten Verfahren im Außenbereich gemäß § 13b BauGB aufgestellt.

Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche von unter 10.000 m² 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. Der Bebauungsplan „Krautstücker I“ wird im beschleunigten Verfahren im Außenbereich gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird entsprechend dem § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Der § 13b BauGB ist befristet. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

5. Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben

5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 teilweise als Regionaler Grünzug und teilweise als Weißfläche (ohne Festlegungen) dargestellt. Aufgrund des flächenmäßig geringen Eingriffs in den Regionalen Grünzug ist die Ausformung des Regionalen Grünzugs im Rahmen einer städtebaulichen Arrondierung des Siedlungskörpers nach Abstimmung mit den zuständigen Raumordnungsbehörden regionalplanerisch vertretbar.



Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

5.2. Vorbereitende Bauleitplanung

In der seit dem 6. Juli 2006 rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auf Grund der übergeordneten Bedingungen ist es zum jetzigen Zeitpunkt lediglich möglich einen Teil der Krautstücker der Wohnbebauung zu zuführen. Mit dem Bebauungsplan „Krautstücker I“ wird eine Fläche mit einer Größe von ca. 1,4 ha entwickelt.

Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der geplanten Nutzung berichtigt werden.



Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (3. Änderung, wirksam seit 06.07.2006)

6. Bestand

6.1. Natur und Landschaft

Naturräumliche Gegebenheiten und bisherige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die bisherige Nutzung landwirtschaftlichen Flächen. Folgende Biotoptypen werden dort angetroffen:

- Acker
- Feldgarten (Grabeland)
- Fettwiese mittlerer Standorte
- Gebüsch mittlerer Standorte
- Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Bambus)
- Einzelbäume aus gebietsheimischen oder eingebürgerten Obstbäumen
- Streuobstbestand auf Fettwiese
- Zierrasen

Das Gelände ist insgesamt sehr eben. Der Höhenunterschied beträgt vom östlichen Bereich zum westlichen Bereich lediglich bis zu 60 cm.

Schutzgebiete

Das Gebiet grenzt direkt an das Naturschutzgebiet (NSG) Rastatter Rheinaue an. Der Bereich des NSG ist gleichzeitig Teil des FFH-Gebiets (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe sowie des Vogelschutzgebiets Rheinniederung von der Rench bis zur Murgmündung. Im Osten wird das Gebiet durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Rastatter Ried begrenzt.

Da das Baugebiet lediglich an einen kleinen Bereich des NSG angrenzt, sieht das zuständige Regierungspräsidium aufgrund der Geringfügigkeit der Beeinträchtigung den Schutzzweck des NSGs als „Naturraum von besonderer Eigenart und Schönheit, als Rest der intakten Überflutungsaue in der Furkationszone des Rheins, als Standort der Eichen-Ulmen-Waldgesellschaften und des Silberweidenwaldes sowie der artenreichen Vegetation, besonders an den Gewässern und Gewässerrandzonen sowie als Lebensraum zahlreicher Tiergesellschaften mit seltenen, zum Teil vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten“ nicht gefährdet, wenn entsprechende Auflagen formuliert werden, die zu keiner direkten Beeinträchtigung der Randzonen des Schutzgebietes führen. Diese sind beispielsweise eine Abpflanzung zum NSG hin mit heimischen, dem Standort angepassten Gehölzen, genügend Abstand der Baufenster von der NSG-Grenze, kein Ablagern von Baumaterialien, Baumaschinen o.ä. außerhalb des Bebauungsareals bzw. an der Schutzgebietsgrenze.

Aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands (von 30 m) ist somit auch der aus naturschutzfachlicher Sicht notwendige Abstand der Bebauung zum Schutzgebiet gegeben.

Eine Bestands-Biotoptypenkartierung sowie die Darstellung der Schutzgebiete sind in den Anlagen des Bebauungsplanes beigelegt.

Artenschutzrechtliche Aspekte

Im Jahr 2018 erfolgten im Plangebiet und auf den nach Norden angrenzenden Flächen Bestandserfassungen zu Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und zum großen Feuerfalter. Das Artenschutzgutachten ist in den Anlagen des Bebauungsplanes beigelegt.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse, die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten. Die Revierzentren und Vorkommen der planungsrelevanten Arten liegen bis auf einen Brutbaum des Stars außerhalb des Eingriffsbereichs.

6.2. Hochwasserrisiko

Wintersdorf liegt hinter dem Rheinhochwasserdamm XXIII im geschützten Bereich bei einem hundertjährigen Rheinhochwasser. Das Plangebiet liegt somit nicht in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das gesamte Plangebiet befindet sich dennoch in einem Bereich, der bei Versagen des Rheinhochwasserdamms oder bei größeren bzw. statistisch noch selteneren Hochwasserereignissen am Rhein gefährdet ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich, unabhängig von der Hochwassergefahr durch den Rhein, auch Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans steht dem Belang zur Vermeidung von Hochwassergefahren die Notwendigkeit entgegen, den Bedarf an Wohnraum in Wintersdorf zu decken. Da für die Realisierung des Vorhabens keine anderen Standorte zur Verfügung stehen und da der gesamte Ortsteil Wintersdorf bei Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) betroffen ist, muss das Hochwasserrisiko in Kauf genommen werden.

Um Sach- und Personenschäden durch Hochwasser zu vermeiden wird daher empfohlen, dass vorhandene bauliche Anlagen sowie die geplante Nutzung der Hochwassergefahr angepasst werden. (siehe auch *Hinweis Nr. 2 Hochwasserrisiko*)

6.3. Altlasten- / Kampfmittelverdacht

Für das Neubaugebiet Krautstücker in RA-Wintersdorf liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Auch die weitergehenden Untersuchungen von neun Parzellen im Plangebiet ergaben keine PFC-Belastung. Die nach VwV Boden (Verwaltungsvorschrift Boden) untersuchten Sande und Kiese im Bereich der Versickerungsanlagen sind ferner frei von Schadstoffen und das Bodenmaterial erhält nach LAGA eine Einstufung der Einbauklasse Z0 (uneingeschränkter Einbau).

Zur Beurteilung der Kampfmittelbelastung wurde eine Kampfmittelauswertung in Auftrag gegeben. Die durchgeführte Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Die weitere Überprüfung über den „Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg“ bestätigte diese Aussage. Auch hier wurden keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln festgestellt, wodurch keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden müssen. Dennoch kann das Ergebnis nicht als Garantie

der absoluten Kampfmittelfreiheit gewertet werden, da sich die Aussagen nur auf die vom „Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg“ zur Verfügung stehenden Luftbilder bezieht.

6.4. 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.

6.5. Lärm

Gemäß dem als Anlage beigefügten schalltechnischen Gutachten werden an der geplanten Bebauung die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm werk- und sonntags eingehalten. Es entsteht schalltechnisch kein Lärmkonflikt durch die Annäherung der Wohnbebauung an die Freizeitsportplätze.

Auch bei alternativer (in Baden-Württemberg nicht eingeführter) Beurteilung nach der Freizeitlärm-Richtlinie lassen sich weder werktags, noch sonntags Lärmkonflikte erkennen.

7. Erläuterung der Planung

7.1. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit Grundstücksgrößen von ca. 270 bis ca. 500 m² vor. In lockerer Struktur passt sich die neue Bebauung der Umgebung, der Inselstraße an und setzt trotz dem Bestreben zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden einen Schwerpunkt auf ausreichende Freiräume und Grünflächen. Um die Charakteristik des typischen Ortsbildes fortzuführen ist eine Bebauung mit traufständigen Baukörpern, zwei Vollgeschossen und Sattel-, sowie Walmdach geplant.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bannwaldstraße und wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m ausgeführt. Der straßenbegleitende ca. 6 m breite Grünstreifen enthält Parkbuchten für den ruhenden Verkehr und eine Baumreihe, die für natürliche Beschattung und ein verbessertes Kleinklima sorgen. Für die Gestaltung des Ortsrandes bildet diese Baumreihe für den ersten Bauabschnitt eine strukturelle Abstufung und somit einen weichen Übergang in die Landschaft.

Der bereits bestehende, unbefestigte Fußweg mittig des Plangebietes ist weiterhin als Fußweg bis zum Bolzplatz vorgesehen. Die Planung sieht von der Inselstraße ausgehend eine Befestigung und eine geometrische Ausweitung des öffentlichen Raumes bis zu 10 m vor, um einen kleinen Platz als Treffpunkt für die Nachbarschaft zu schaffen. Diese Fläche wird auch begrünt und kann mit Spielgeräten versehen werden.

7.2. Entwässerungskonzept

Die Riedgemeinde Wintersdorf wird im Mischsystem entwässert. Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal, der das Baugebiet kreuzt, angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser von Dächern, Hofflächen, Zufahrten und Erschließungsstraßen wird über zentrale Versickerungsanlagen mit jeweils 30 cm stark bewachsenen Bodenschichten dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Die Versickerung auf privaten Grundstücken ist technisch schwierig, da der gewachsene Boden eine bis 2 Meter starke bindige Deckschicht aufweist. Daher wurde eine zentrale Versickerung gewählt, bei der der bindige Boden ausgetauscht wird.

7.3. Konzept zur Durchführung von CEF-Maßnahmen

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse des als Anlage beigefügten Artenschutzgutachtens werden entsprechende CEF-Maßnahmen ausgearbeitet (Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, Aufhängen von Nistkästen, Erhalt der Leitstruktur für Fledermäuse). Diese Maßnahmen werden im Verfahren berücksichtigt und innerhalb des Plangebietes im Bereich der Grünflächen vorgesehen.

8. Begründung der einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. 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. So werden die oben genannten Nutzungen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ausgeschlossen und der Schwerpunkt auf die Wohnnutzung gesetzt.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Anzahl der Vollgeschosse

Die Höhe und Dichte der Neubebauung leiten sich vom städtebaulichen Konzept anlehnend an die bebaute Umgebung ab. Das angrenzende Gebiet ist durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Diese dörfliche Wohnbaustruktur wird im Neubaugebiet übernommen, jedoch den heutigen Anforderungen entsprechend umgesetzt. Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl leitet sich aus der Bebauungsdichte der bestehenden Umgebungsbebauung sowie der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ab. Dies macht die geplante Bebauung mit der angrenzenden freien Landschaft verträglich.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen definiert die Kubatur, die aus städtebaulichen Gründen im Baugebiet empfehlenswert ist. Die parallel liegende Inselstraße ist bislang durch Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen geprägt. Das neue Gebiet soll sich der angrenzenden Nachbarschaft angleichen, daher wird bei der straßenseitigen Traufhöhe ein Spielraum zwischen 4,50 und 5,30 m festgesetzt und die Firsthöhe auf maximal 8,50 m beschränkt. Im Süden, auf der Gartenseite, darf die Traufhöhe mit bis zu 70 cm überschritten werden, sodass eine Traufhöhe bis 6 m entstehen kann. Diese Festsetzung bietet die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung sowie der natürlichen Belichtung der Wohnräume.

Höhenlage der Baugrundstücke und Gebäude

Das Angleichen der Geländehöhen von privaten Grundstücken an die öffentlichen Flächen ist für die praktische Nutzbarkeit erforderlich. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen über der Rückstauenebene entschärfen die dem Bauherren drohenden Gefahren bei Hochwasser und Starkregenereignisse.

8.3. 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- und Doppelhäusern soll ein bestimmtes Segment auf dem Wohnungsmarkt bedient werden. Außerdem soll dadurch eine unverhältnismäßige bauliche Verdichtung am Ortsrand vermieden werden.

8.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Für Überschreitungen durch Terrassenanlagen sind in WA 1 verträgliche Regelungen genannt. Auf Grund der großzügigen Baufenster und den Abständen zu Nachbargrundstücken wurden Terrassenüberdachungen außerhalb des Baufensters in WA 2 ausgeschlossen.

8.5. Stellung der baulichen Anlagen

Die festgelegte Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und fördert dadurch eine harmonische Einbindung in die Nachbarschaft. Darüber hinaus bietet die Stellung der Gebäude eine optimale Ausrichtung zur Sonne und begünstigt somit die solare Energiegewinnung über die Dachflächen.

8.6. Stellplätze, Carports und Garagen

Da die Herstellung von Garagen und Carports unmittelbar an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu unübersichtlichen Situationen und zu erschwerten Einfahrtsbedingungen führt, werden diese mit einem 5 m Abstand zur Straßenkante festgesetzt. Dieser Bereich bietet Raum für Stellplätze und Zufahrten/Zuwegungen die baulich nicht in der Höhe in Erscheinung treten. Hierdurch werden auch der Schutz des Straßenbildes und die Freihaltung guter Raumverhältnisse sichergestellt. Die Bündelung der Garagen zwischen zwei Grundstücken minimiert die Unterbrechungen des Grünstreifens und begünstigt die Erhaltung der lokalklimatischen Durchlüftung mit Regionalwind im Gebiet.

8.7. Nebenanlagen

Generell sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Carports und Garagen zulässig. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden auf ein Maximum beschränkt, um die städtebauliche Ordnung zu sichern und den dörflichen Charakter des Wohngebietes mit insbesondere grünen Vorgärten zu wahren.

8.8. Ein- und Ausfahrten

Die Beschränkung der Ein- und Ausfahrtsbreite ergibt sich aus der Festsetzung zu den Stellplätzen, Carports und Garagen. Diese sieht vor, aus ökologischen Gründen, möglichst geringe Flächen zu versiegeln. Die Vorgärten sind lediglich an den im Bebauungs-

plan gekennzeichneten Flächen zu unterbrechen und ansonsten durchlaufend zu gestalten. Der Straßenraum soll durch ein „grünes“ Erscheinungsbild geprägt sein und somit einen sanften Übergang in die Landschaft bilden.

8.9. Wohneinheiten

Für die Einzel- und Doppelhäuser ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt, um den vorherrschenden Charakter einer Einfamilienhaussiedlung des angrenzenden Gebietes fortzuführen. So entspricht eine Doppelhaushälfte einer Wohneinheit.

8.10. Grünflächen

Straßenbegleitgrün und öffentliche Parkanlage

Zur Gestaltung des Ortsrandes, zur Schaffung eines weichen Übergangs in die Landschaft sowie zum nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser sind entlang der Erschließungsstraße zwei Grünstreifen (einer mit einer Baumreihe) und Versickerungsmulden vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche am Fußweg mittig des Plangebietes ermöglicht einen Ort der Begegnung für die Nachbarschaft.

Diese großzügige Begrünung sorgt für ein gutes Kleinklima im Neubaugebiet und bietet Lebensraum für Insekten und Kleintiere.

Privates Grün

Nach § 4 Abs. 3 LBO ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden ein 30 m-Abstand einzuhalten. Dieser Abstand wird durch die festgesetzte private Grünfläche und der Auslagerung des Wendeplatzes gebildet. Diese Flächen bilden den Übergang zum Bannwald und zum Naturschutzgebiet.

Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen zulässig, sofern diese keine Aufenthaltsräume mit Feuerstätten für Personen darstellen.

Die Vorgärten sind ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt und leisten somit einen positiven Beitrag zur Begrünung, zum Kleinklima und zur Gestaltung des Straßenraums.

8.11. Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Bodenschichten sind auf Grund der angetroffenen bindigen Deckschicht nur bedingt versickerungsfähig. Aus diesem Grund werden beidseitig Versickerungsmulden entlang der Erschließungsstraße und zusätzlich ein zentrales Versickerungsbecken auf Höhe

des Wendeplatzes angelegt. Das Niederschlagswasser, das auf die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes anfällt sowie das unbelastete Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen der Einzel- und Doppelhäuser ist somit aus stadtoökologischen Aspekten flächenhaft und naturnah in die zentral angelegte Versickerungsmulden zu entwässern. Die oberflächennahe Versickerung ermöglicht eine Förderung des natürlichen Wasserkreislaufs.

8.12. Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserschäden und Schäden durch Starkregen

Das Neubaugebiet Krautstücker befindet sich in einem Bereich, der bei HQ(Extrem)-Hochwasser überflutet werden kann. In diesem Bereich ist außerdem schon bei der vorhandenen Umgebungsbebauung das Problem des drückenden Grundwassers bekannt. Zur Vermeidung von Schäden durch Grundwasser ist eine druckwasserdichte Ausführung von Kellern festgesetzt.

8.13. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

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

Bei Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei besteht die Gefahr, dass Metallionen durch den Regen gelöst und in die Versickerungsmulde verlagert werden. Dies kann zu einer Anreicherung von Metallionen im Boden der Versickerungsmulde führen. Um den Eintrag von schädlichen Stoffen (Schwermetallen) zu vermeiden, sind zum Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink, Aluminium und Blei) unzulässig.

Die Anforderungen im Zusammenhang mit den angrenzenden Schutzgebieten ermöglichen die Sicherstellung, dass das angrenzende Naturschutzgebiet (NSG) nicht von den Baumaßnahmen im Plangebiet beeinträchtigt wird.

Der Erhaltungszustand betroffener Arten innerhalb und angrenzend des Eingriffsbereichs kann durch Maßnahmen, wie die zeitlich angemessene Rodung von Gehölzen, Aufhängung von Nistkästen und durch den Erhalt bestimmter Gehölze im Planungsgebiet gesichert werden.

8.14. Pflanzbindungen und -gebote

Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ist die angemessene Begrünung entlang der Erschließungsstraße bzw. der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs durch die Festsetzung von Grünflächen mit der Pflanzung einer begleitenden Baumreihe gewährleistet.

Zur Abgrenzung der privaten Grünfläche vom Straßenbegleitgrün ist entlang der Versickerungsmulde gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Hecke zu pflanzen. Die Pflanzung der Hecken sowie der straßenbegleitenden Bäume tragen neben der Aufwertung des Straßenraumes zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

9. Begründung der einzelnen örtlichen Bauvorschriften

9.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Auf Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und § 9 Abs. 4 BauGB werden in diesen 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 Wintersdorf ist das Satteldach. Aufgrund einer ähnlichen Wirkung werden zudem auch Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung wird für beide Dachformen auf 25-40° 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.

9.2. Werbeanlagen

Hinsichtlich der Werbeanlagen wird auf die Satzung der Stadt Rastatt von 2003 verwiesen, die für das gesamte Stadtgebiet gilt.

9.3. 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 des Straßenbildes.

9.4. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur naturnahen Gestaltung des Gebiets ist es erforderlich, dass die Freiflächen gärtnerisch gestaltet und entsprechend bepflanzt werden. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die der privaten Erschließung dienen.

Gärtnerisch gestaltete Flächen sind in erster Linie durch eine grüne Gestaltung geprägt. Die Priorität wird bei der Gestaltung der Flächen auf die Bepflanzung gelegt.

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.

Neben der Forderung an Vorgärten wird empfohlen ca. 80% der unbebauten Flächen als Grünfläche zu gestalten (z.B. Strauchpflanzen, Stauden, Wiese, Rasen).

9.5. 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 (bei Einzelhäuser gilt dies nur für die erste Wohnung). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass kein Parkdruck im öffentlichen Raum entsteht.

Diese Stellplätze können auch hintereinander angeordnet werden, da bei der Nutzung der Stellplätze die gegenseitige Abstimmung im Einfamilienhausgebiet als zumutbar erscheint.

10. 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, fugengrüne Beläge bei der Gestaltung der privaten Grünflächen zu verwenden sind. Die Entwässerung des Niederschlagwassers wird oberflächennah über Versickerungsmulden sowie ein zentrales Versickerungsbecken im Gebiet abgewickelt.

Um einen angemessenen Anteil an Grünflächen zu erhalten, werden diese entsprechend festgesetzt. Zudem werden Pflanzbindungen in den Bebauungsplan mitaufgenommen.

Für den Artenschutz werden Nistkästen in den östlich angrenzenden Streuobstflächen aufgehängt, die Gehölze in Verlängerung der Bannwaldstraße als Leitstrukturen für Fledermäuse erhalten und eine zeitlich angemessene Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit der Gehölze anberaumt. Weitere Maßnahmen sind für den Artenschutz auf der Ebene der Baugenehmigung abzuarbeiten.

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

G: Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Krautstücker I“ wurde im beschleunigten Verfahren im Außenbereich gem. § 13b BauGB aufgestellt.

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 23. Oktober 2017
- Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 23. Oktober 2017 am 11. Juni 2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 8. Juni 2018 bis zum 9. Juli 2018
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 20. Juni 2018 in der Aula der Neuen Schule in Rastatt-Wintersdorf
- Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 25. März 2019
- Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 25. März 2019 und der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 30. März 2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 8. April 2019 bis zum 10. Mai 2019
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 8. April 2019 bis zum 10. Mai 2019
- Erneuter Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 16. September 2019

- Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 16. September 2019 und der erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am 21. September 2019
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 30. September 2019 bis zum 16. Oktober 2019
- Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23. September 2019 bis zum 16. Oktober 2019
- Abwägung und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 16. Dezember 2019
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am 14. Jan. 2020