

STADT RASTATT

BEBAUUNGSPLAN „FRANZ-AREAL“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG - STAND: 18.10.2021



Project GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.3	Höhenlage	4
3.4	Bauweise	4
3.5	Stellung der baulichen Anlagen	4
3.6	Überbaubare Grundstücksflächen	5
3.7	Nebenanlagen	5
3.8	Grünflächen	5
3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	5
3.10	Lärmschutzmaßnahmen	6
3.11	Pflanzgebote und Pflanzbindung	6
3.12	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	8
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)	9
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
4.2	Werbeanlagen	9
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen.....	9
4.4	Außenantennen	10
4.5	Unzulässigkeit von Freileitungen	10
4.6	Abstandsflächen in Sonderfällen	10
4.7	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	10
4.8	Ordnungswidrigkeiten	10
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	11
5.1	Bestandteile des Bebauungsplans.....	11
5.2	Artenschutz.....	11
5.3	Kampfmittelrisiko	13
5.4	Altlasten	13
5.5	Grundwasserschutz	13
5.6	Kulturdenkmale.....	13
5.7	Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde	13
5.8	Bodenschutz	14
5.9	Lärmschutzmaßnahmen	14
5.10	Naturschutz.....	15
5.11	Hochwassersituation.....	15
5.12	Starkregen	15
5.13	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	15

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich folgende bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ungültig.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

3.1.1 **Besondere Wohngebiete**

Es werden besondere Wohngebiete WB1 - WB7 gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

3.1.2 **Sondergebiete „Brauerei und Hotel“**

Es werden Sondergebiete SO1-4 gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Brauerei und Hotel festgesetzt. Innerhalb der Sondergebiete sind folgende Nutzungen zulässig:

- Brauereibetrieb mit Nebenanlagen
- Gastronomie (Restaurant, Biergarten)
- Brauerei-Museum
- Beherbergungsgewerbe (Hotel, Boardinghaus)

Nutzungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den oben aufgeführten Hauptnutzung stehen sind generell zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

3.2.1 **Grundfläche (GR)**

Für das besonderen Wohngebiete (WB1 - WB7) wird die festgesetzte Grundfläche in der jeweiligen Baugrenze als Höchstmaß festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1+2 BauNVO) ist zulässig, jedoch nur bis zu einer Grenze von 0,8.

Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone des Sondergebietes als Höchstgrenze festgelegt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahlen sind die Flächen von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) nicht mitzurechnen (§ 16 Abs. 6 i. V. m. § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO).

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone.

Die Traufhöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und der festgesetzten Bezugshöhe (BZH).

Die Firsthöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel o.ä.) und der festgesetzten Bezugshöhe (BZH).

Aneinander gebaute Gebäude sind im WB1 in Bezug auf die Trauf- und Firsthöhe aufeinander abzustimmen. Der Zweitbauende hat sich anzupassen.

Für Gebäude mit Flachdach ist die Firsthöhe ausschlaggebend. Für Gebäude mit Pultdach ist die Firsthöhe auf den höchsten Punkt des Daches anzuwenden.

3.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch festgesetzte Bezugshöhen bestimmt gemäß Planeintrag in der jeweiligen Baugrenze.

3.4 Bauweise

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind unterschiedliche Bauweisen durch Planeinschrieb in den verschiedenen Nutzungsschablonen festgesetzt.

- o** Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- a1** Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude müssen an die nordwestliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Ein grenzständiger Gebäudeanbau ist in Lage und Höhe an den Bestand anzupassen.
- a2** Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sie ist wie eine offene Bauweise definiert. Gebäudelängen über 50,00 m sind zulässig.
- a3** Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude dürfen ohne eigene Abstandsflächen bis an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Gebäudelängen über 50,00 m sind zulässig.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäudeorientierungen sind einzuhalten.

3.6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Zulässige Überschreitung der Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,50 m
- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fensterbauten) bis zu einer Breite von 10,00 m um bis zu 1,50 m
- baulichen Konstruktionen zur Fassadenbegrünung um bis zu 1,80 m
- Terrassen um bis zu 4,00 m
- Tiefgaragenzufahrten und -rampen

überschritten werden.

3.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.7.1 Oberirdische Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3.7.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen und zugehörnde Entlüftungseinrichtungen sind in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3.7.3 sonstige Nebenanlagen

Im WB ist je Erdgeschosswohneinheit eine Nebenanlage bis zu einer maximalen Größe von 12 cbm zulässig. Im WB 5, WB 6 und WB 7 müssen die Nebenanlagen einen Abstand zur jeweiligen Grundstücksgrenze entlang der Rauntaler Straße von mind. 2 m und entlang der öffentlichen Grünfläche von mind. 4 m einhalten.

Unzulässig sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen, erkennbar technische Anlagen für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen, Mobilfunksendeanlagen) einschließlich der Masten sind.

3.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es wird eine öffentliche Grünfläche als Teil des Murgparks festgesetzt.

3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind folgendermaßen zu belasten:

- Gr1 Die Flächen sind mit einem Gehrecht für Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Gr2 Die Flächen sind mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Fr Die Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und öffentlicher Entsorgungsbetriebe zu belasten.
- Lr Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belasten.

3.10 Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.10.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (Passiver Lärmschutz)

(DIN 4109)

Außenbauteile

Für die Gebäude in den mit **I** gekennzeichneten Baufenstern, ist der ausreichende Schallschutz durch passive Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Lärmschutzfenster, ausreichende Schalldämmung der Außenwände) sicherzustellen. Im Falle von passiven Schallschutzmaßnahmen ist der erforderliche Schallschutz der Außenbauteile eines Gebäudes in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel nach DIN 4109 festzulegen.

Auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße zu dimensionieren und nach DIN 4109 rechnerisch nachzuweisen.

Belüftung von Schlafräumen

Bei Außengeräuschpegeln bzw. Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) in der Nacht werden bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig, was insbesondere für Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume betrifft.

Ausnahmen

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen (siehe Grafik in der Planzeichenerklärung) geringere Lärmwerte als in der Grafik angegeben ergeben.

3.11 Pflanzgebote und Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur ökologischen und ästhetischen Aufwertung des neuen Wohngebietes, zur Anpassung an den Klimawandel und zur räumlichen Gliederung werden Pflanzgebote und eine Pflanzbindung festgesetzt.

3.11.1 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Die im Plan dargestellten Bäume sind in ihrer Lage nicht bindend. Die Standorte der Bäume können in Abstimmung mit der Erschließungsplanung verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist bindend.

Großkronige Bäume sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 24 m³ je Baum anzulegen. Mittelkronige Bäume sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 18 m³ je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mind. 12 m³.

Pflanzgebot 1 (Pfg1): Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Gemäß Planeintrag sind mittelkronige Bäume zu pflanzen.

- Art: Bäume der Pflanzliste 1
- Qualität: StU mind. 18/20 cm

Pflanzgebot 2 (Pfg2): Bäume auf privaten Grundstücks- und Stellplatzflächen

Gemäß Planeintrag sind kleinkronige Bäume zu pflanzen.

- Art: Bäume der Pflanzliste 2
- Qualität: StU mind. 18/20 cm

Pflanzgebot 3 (Pfg3): Bäume auf privaten Grundstücksflächen, Brauerei, Biergarten

Gemäß Planeintrag sind großkronige Bäume zu pflanzen.

- Art: Bäume der Pflanzliste 3
- Qualität: StU mind. 18/20 cm

Pflanzgebot 4 (Pfg4): Bäume auf privaten Grundstücksflächen, Brauerei

Gemäß Planeintrag sind kleinkronige Bäume zu pflanzen.

- Art: Bäume der Pflanzliste 4
- Qualität: StU mind. 18/20 cm

3.11.2 Pflanzbindung

Die Kastanienbaumreihe entlang der östlichen Plangebietsgrenze mit Pflanzbindung ist sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind die Bäume in Abstimmung mit der Stadt Rastatt (Kundenbereich Ökologie und Grün) artgleich in angemessener Größe zu ersetzen. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

Auf das Merkblatt „Zum Schutz und langfristigen Sicherung, sowie als Erhalt der als Naturdenkmal ausgewiesenen Kastanienallee findet die ZTV-Baumpflege in neuester Fassung (29'017) Anwendung“ in der Anlage wird hingewiesen.

3.11.3 Pflanzlisten

Der Auswahl der Bäume liegen die Untersuchungsergebnisse der Gartenamtsleiterkonferenz, zusammengefasst in der „GALK-Straßenbaumliste“, zugrunde. Heimische Baumarten sind mit einem (h) gekennzeichnet.

Pflanzliste 1 - Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn in Sorten (h, je nach Sorte)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn in Sorten (h, je nach Sorte)
Carpinus betulus	Hainbuche (h)
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Ginkgo biloba	Ginkgo in Sorten
Liquidambar styraciflua	Amberbaum in Sorten
Quercus frainetto 'Trump'	Ungarische Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde in Sorten (h, je nach Sorte)

Pflanzliste 2: Bäume auf privaten Grundstücks- und Stellplatzflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn in Sorten (h, je nach Sorte)
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche (h)
Corylus colurna	Baumhasel
Malus spec.	Apfel in Sorten (h, je nach Sorte)
Prunus spec.	Kirsche in Sorten (h, je nach Sorte)

Pflanzliste 3: Bäume auf privaten Grundstücksflächen, Brauerei, Biergarten

Acer platanoides	Spitz-Ahorn in Sorten (h)
Aesculus spec.	Kastanie in Sorten (h, je nach Sorte)
Ginkgo biloba	Ginkgo in Sorten
Tilia cordata	Winter-Linde in Sorten (h, je nach Sorte)

Pflanzliste 4: Bäume auf privaten Grundstücksflächen, Brauerei

Säulenform zulässig

Acer campestre	Feld-Ahorn in Sorten (h, je nach Sorte)
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (h)
Ginkgo biloba	Ginkgo in Sorten

Pflanzliste 5: geschnittene Hecken auf privaten Grundstücksflächen für Pfg 7

Acer campestre	Feld-Ahorn (h)
Carpinus betulus	Hainbuche (h)
Ligustrum vulgare	Liguster (h)
Taxus spec.	Eibe (h, je nach Sorte)

3.12 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

In der gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen, die sich unterhalb der $H_{Q_{\text{extrem}}}$ -Höhe von 117,8 m ü.NHN befinden, gegen Hochwasser zu schützen.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dachgestaltung

Im zeichnerischen Teil sind für einzelne Baufelder verschiedene Dachformen für Hauptbaukörper entsprechend Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen und Dachneigungen auszuführen.

Dachdeckung

Für Dacheindeckungen und die Ableitung von Niederschlagswasser ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

Dachneigungen

Im zeichnerischen Teil sind für einzelne Baufelder Dachneigungen entsprechend Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten wie Solaranlagen, Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten sind zulässig. Sie dürfen die zulässige Firsthöhe (FH) um bis zu 1,0 m, Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,50 m überschreiten. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten muss mit den Dachaufbauten ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, der mindestens der Höhe der Anlagen entspricht. Eine flächenhafte Installation von Solaranlagen ist zulässig. Diese entbindet nicht vom Pflanzgebot 5 (vgl. 3.11.1).

4.1.2 Pflanzgebot 5 (Pfg5): Dachbegrünung

Mindestens 50 % der Dachflächen von Flachdächern des obersten Geschosses auf Haupt- und Nebengebäuden und von flach geneigten Pultdächern bis max. 10° sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Flächen unter Solaranlagen sind davon nicht ausgenommen.

4.1.3 Pflanzgebot 6 (Pfg6): Fassadenbegrünung

In den Wohngebieten WB6 und WB7 sind die östlichen und südöstlichen Gebädefassaden auf mind. 20 % der Fassadenflächen mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

In den Sondergebieten (SO1- SO4) sind Werbeanlagen auf Dachflächen nur ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um den eingetragenen Namen (bzw. Emblem) des Unternehmers handelt und sie sich gestalterisch der Architektur unterordnen.

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.3.1 Pflanzgebot 7 (Pfg7): private Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der besonderen Wohngebiete (WB1-WB7) sind gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dabei sind Kies- und Schotterflächen unzulässig. Feuerwehraufstellflächen

sind innerhalb des Pflanzgebotes zulässig. Es ist zu gewährleisten, dass im Mittel 60 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial oder Pflanzsubstrat gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) flächig aufgetragen werden. Freistehende Fotovoltaik- und Solaranlagen sind unzulässig.

- Art: für geschnittene Hecken Sträucher der Pflanzliste 5
- Qualität: 2 x v., Höhe 60-100 cm

4.3.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im Mittel mit 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

4.3.3 Einfriedungen

Offene Einfriedungen (z.B. Zäune, Hecken, eingewachsene Zäune) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig. Bauliche Einfriedungen haben einen Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten.

Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig.

4.3.4 Müllbehälterstandorte

Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken oder einzugründenden Rankgerüste einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche oder Gehwegen abzuschirmen. Kompostierplätze sind ausgeschlossen.

4.4 Außenantennen

(§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

4.5 Unzulässigkeit von Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4.6 Abstandsflächen in Sonderfällen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

In dem Teil des besonderen Wohngebiets mit der Bezeichnung WB 1 kann die Tiefe der straßenseitigen Abstandsfläche gemäß § 6 Abs. 3 LBO auf das Mindestmaß von 2,50 m reduziert werden.

4.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis einschließlich 80 m² ist 1 Stellplatz, über 80 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

4.8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

5.1 Bestandteile des Bebauungsplans

- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2021
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.10.2021
- Die Begründung der Project GmbH in der Fassung vom 18.10.2021
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Franz-Areal“ mit Anlagen Natura 2000-Vorprüfung und Maßnahmenpläne Standorte Nist- und Fledermauskästen vom 18.10.2021
- Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Franz-Areal“, IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Januar 2020
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Franz-Areal“, GN Bauphysik, Stuttgart vom 23.03.2020

5.2 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Durch die Umsetzung eines Vorhabens (Abriss oder Bau) kann es zu Handlungen kommen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher zu ermitteln, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Geprüft werden alle europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Sofern erforderlich sind Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Die Sicherung der aufgeführten Maßnahmen ist über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

V 3 Beschränkung von Fäll- und Abrisszeiten

Die Baufeldfreimachung (Entfernung der Vegetation, Fällung und Rodung von Gehölzen) sowie der Beginn der Abrissarbeiten der Gebäude sind nur außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätsperiode von Vogelarten bzw. Fledermäusen zwischen Oktober und Februar zulässig. Die Einhaltung ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen

V 4 Erhaltung der Wochenstube

Die Wochenstube unter der Blechabdeckung einer Zinne des Brauereigebäudes ist zu erhalten. Bei Sanierungsarbeiten darf die Einflugöffnung nicht verschlossen und das Quartier nicht zerstört werden. Störungen während der Wochenstubenzeit sind zu vermeiden.

CEF 1 Ausbringen von Nisthilfen für Vögel

Der Verlust von Brutplätzen von Vögeln ist durch Nisthilfen auszugleichen. Die Nisthilfen müssen vor dem Eingriff zur Brutperiode nach der Baufeldräumung voll funktionsfähig sein. Eine frühzeitige Umsetzung dieser CEF-Maßnahme ist zwingend erforderlich. Die Standorte sind durch einen Artenexperten vor Ort festzulegen, kartographisch zu dokumentieren und vertraglich zu sichern (ÖBB). Die ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens 3 Wochen vor Umsetzung der Maßnahmen mitzuteilen.

Die Ersatzquartiere sind bei Beschädigung und Verlust zu ersetzen. Die Vogelkästen sind regelmäßig vor der Brutsaison zu reinigen.

Grauschnäpper

Für den Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des bestandsgefährdeten Grauschnäppers müssen bis zur auf die Baufeldräumung folgende Brutperiode, drei Halbhöhlen des Typs 2 HW der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte an Bäumen oder Gebäuden in der näheren Umgebung (Radius möglichst < 500 m, max. 1 km) aufgehängt werden. Die Aufhänghöhe muss ca. 3 m betragen. Die Kästen sind so anzubringen, dass die Einfluglöcher auf die wetterabgewandte Seite, nach Süden oder Osten zeigen.

Haussperling

Bis zur auf die Baufeldräumung folgenden Brutperiode müssen zwei Sperlingskolonie-Nisthilfen des Typs 1 SP der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte (für je drei Brutpaare) an Gebäuden in der näheren Umgebung (Radius möglichst < 500 m, max. 1 km) aufgehängt werden. Die Aufhänghöhe muss ca. 3 m betragen. Die Kästen sind so anzubringen, dass die Einfluglöcher auf die wetterabgewandte Seite, nach Süden oder Osten zeigen.

Ungefährdete Höhlen- und Nischenbrüter

Es müssen bis zur auf die Baufeldräumung folgenden Brutperiode insgesamt 24 Nisthilfen in unterschiedlicher Ausführung im näheren Umfeld (Radius möglichst < 500 m, max. 1 km) aufgehängt werden. Die Anbringungshöhe sollte zwischen zwei und vier Metern variieren. Die Kästen sind so anzubringen, dass die Einfluglöcher auf die wetterabgewandte Seite, nach Süden oder Osten zeigen.

Es werden folgende Nisthilfen benötigt:

- 16 Nistkästen für Höhlenbrüter (Blau- und Kohlmeise): Der Nistkastentyp ist ca. 25 cm hoch und 15 cm breit. Geeignet sind die Nisthöhlentypen 1B, 2M oder 1MR der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte. Sechs dieser Nistkästen hängen bereits interimweise an Bestandsbäumen im Plangebiet. Die Nistkästen können interimweise, außerhalb des Geltungsbereichs, an geeigneten Stellen aufgehängt und nach Abschluss der Bau- und Pflanzmaßnahmen in den Geltungsbereich umgehängt werden. Die endgültigen Standorte sind ebenfalls durch einen Artenschutzexperten vor Ort festzulegen, kartographisch zu dokumentieren und vertraglich zu sichern (ÖBB). Die ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens 3 Wochen vor Umsetzung der Maßnahmen mitzuteilen.
- 8 Halbhöhlen für Nischenbrüter (Hausrotschwanz): Die Grundfläche dieses Nistkastens beträgt ca. 14x14 cm, die Höhe etwa 16 cm. Es eignen sich z. B. die Halbhöhlen Typ 2H oder 2HW der Firma Schwegler oder vergleichbare Produkte, welche vom Hausrotschwanz gut angenommen werden.

Da sich die betroffenen Vogelarten territorial verhalten, sollten die Nisthilfen gleicher Bauart in Abständen von mindestens 10 – 20 m aufgehängt werden. Die Nisthilfen für Nischenbrüter sind an Gebäuden anzubringen, die für Meisen möglichst an Bäumen.

CEF 2 Ausbringen von Fledermausbrettern

Es müssen insgesamt zehn Fledermausbretter in räumlicher Nähe gruppenweise verteilt auf drei bis fünf Gebäude angebracht werden. Die Fledermausbretter müssen zur Aktivitätsphase nach der Baufeldräumung voll funktionsfähig sein.

Sie sollten mindestens einen Meter breit und 50 cm hoch sein, wobei das Anflugbrett nach unten hin länger ausläuft. Der Hohlraum im Kasteninneren verengt sich nach oben hin und hat eine Spaltenweite von 2,5-1,0 cm. Eine dunkle Außenwand dient der Erwärmung des Quartiers.

Die Fledermausbretter sollten in mindestens 3,5 m Höhe an leicht zu findenden und gut anfliegbaren Stellen an der Hausfassade angebracht werden. Wenigstens einen Teil des Tages sollte das Quartier von der Sonne beschienen werden. Besonders auf Südseiten ist eine Anbringung unter einem beschattenden Vordach sinnvoll; dies schützt zusätzlich vor weiteren Witterungseinflüssen. Da Fledermäuse je nach Witterungssituation verschieden exponierte Quartiere wählen, sollten drei bis vier Fledermausbretter in unterschiedlicher Höhe und an unterschiedlichen Seiten eines Gebäudes angebracht werden. Damit die Bretter zeitweise von der Sonne beschienen werden, sind sie insbesondere nach Osten, Südosten oder Südwesten auszurichten. Die Anbringung eines zusätzlichen Ausweichquartiers an der Nordseite des Gebäudes bietet den Fledermäusen einen kühleren Hangplatz.

Dabei sollten Standorte in Richtung der Grünflächen entlang der Murg bevorzugt werden.

Um ein versehentliches Einfliegen von Jungtieren in gekippte Fenster zu vermeiden, sollte ausreichend Abstand zu Fenstern gehalten werden. Es ist außerdem empfehlenswert, die Fledermausbretter nicht über Fenstern, Balkonen oder Terrassen aufzuhängen, da ggfs. herabfallende Kotpellets stören könnten.

Eine frühzeitige Umsetzung dieser CEF-Maßnahme ist zwingend erforderlich. Die Standorte sind durch einen Artenexperten vor Ort festzulegen, kartographisch zu dokumentieren und vertraglich zu sichern (ÖBB). Die ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens 3 Wochen vor Umsetzung der Maßnahmen mitzuteilen. Die Ersatzquartiere sind bei Beschädigung und Verlust zu ersetzen.

Monitoring

In Abstimmung mit der UNB ist ein einmaliger Nachweis (Erfolgskontrolle) erforderlich.

Für die Artenschutzmaßnahmen ist ein Jahr nach Anbringung der Ersatzhabitats eine Erfolgskontrolle durchzuführen. Die Kontrolle ist für die Nistkästen, die temporär außerhalb des Geltungsbereichs angebracht wurden ein Jahr nach Anbringung am endgültigen Standort zu wiederholen.

Die Ergebnisse der Kontrollen sind der Unteren Naturschutzbehörde spätestens zum 31.12. des betreffenden Jahres mit aussagekräftigen Bildern in einem Kurzbericht vorzulegen.

Bei ausbleibendem Erfolg (Nutzung durch die entsprechenden Arten) sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

Maßnahme: Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

5.3 Kampfmittelrisiko

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Daher muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Eine Kampfmittelsondierung hat daher vor Beginn der Baugrunduntersuchungen stattzufinden. Es werden flächenhafte Vorortuntersuchungen durch den KMBD oder eine private Kampfmittelräumfirma empfohlen.

5.4 Altlasten

Die Fläche ist als „AS Franz-Brauerei“ (Obj.-Nr. AS-03263) erfasst. Es ergeben sich Hinweise zu eingeschränkter Altlasten-Relevanz auf der Fläche. Grundsätzlich können Untergrundverunreinigungen aufgrund der langjährigen Nutzung auf der Fläche nicht ausgeschlossen werden.

5.5 Grundwasserschutz

(§ 37 Wasserschutzgesetz)

Wird im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen (Schichtwasseraustritte), ist gem. § 37 Abs. 4 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg das zuständige Landratsamt bzw. die zuständige Untere Wasserbehörde einzuschalten.

5.6 Kulturdenkmale

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG vorhanden und in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 Abs. 1 DSchG).

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale, ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen a. N. eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

5.7 Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals MA3 (Teile einer barocken Festung) gem. § 2 DSchG. Des Weiteren befindet sich auch ein Teil der neuzeitlichen Bundesfestung Rastatt (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, MA 4) im Planungsgebiet. Der übrige Bereich tangiert den historischen Ortskern von Rastatt und liegt in einem Prüffallgebiet auf KD, gem. § 2 DSchG (MA1).

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde zutage kommen, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen a. N. sowie dem Baurechtsamt der Stadt Rastatt) umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalfachbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Nachfolgende Darstellung zeigt eine Überlagerung des Katasterplans mit dem Festungsplan von 1846.



Abbildung 1: Plan der Bundesfestung von 1846 mit Überlagerung Kataster Gelände Brauerei Franz, Stadt Rastatt

5.8 Bodenschutz

(§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz und § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Darüber hinaus wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4 mit den Pflichten zur Gefahrenabwehr, hingewiesen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

5.9 Lärmschutzmaßnahmen

Um eine Reduzierung der Immissionswerte durch weitere Maßnahmen zu erreichen, sind alle mit den Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen in Verbindung stehenden Komponenten (z.B. Tore und Regenrinnen) lärmarm nach dem Stand der Technik auszubilden.

Bei Abweichung von den in der Immissionsprognose angenommenen Betriebsweisen oder bei der Aufstellung weiterer technischer Anlagen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beachten. Im Einzelfall ist dies im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.10 **Naturschutz**

FFH-Gebiet

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7015-341 „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“. Mehrere Gewässerabschnitte, u.a. die Murg mit den angrenzenden Uferbereichen gehören auch dazu. Aufgrund der geplanten Einleitung von Niederschlagswasser vom Gelände der Brauerei Franz in die Murg wurde auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vom Büro IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH durchgeführt. Durch sie wurde geprüft, ob es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes kommen kann. Demnach sind mit der Einleitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in die Murg sowie der Herstellung der dazu erforderlichen Leitungen keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von besonders zu schützenden Lebensraumtypen oder Arten im FFH-Gebiet 7015-341 „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“ im Sinne der Natura 2000-Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG bzw. § 38 NatSchG BW verbunden.

Flächenhaftes Naturdenkmal

Ebenfalls am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich auch eine Teilfläche des flächenhaften Naturdenkmals 82160430002 „Kastanienalleen (Murgdamm)“. Der dauerhafte Erhalt der Baumreihe in diesem Bereich wird über die Pflanzbindung (Pfb) gesichert.

5.11 **Hochwassersituation**

Das Plangebiet ist nicht von Flächen betroffen, die bei einem 100jährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) überflutet werden.

Südlich des Plangebiets, in direkter Nähe zum Geltungsbereich sind laut Hochwassergefahrenkarte Bereiche eines extremen Hochwasserereignisses (HQ_{extrem}) ausgewiesen. Der Bereich ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Durch die bislang vorgesehenen Abgrabungsmaßnahmen im Süden des Plangebietes (Freilegung der Festung) kann es zu Veränderungen im Bereich der im Extremfall überfluteten Flächen kommen.

Zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sollten Gebäude in Gewässernähe nach Möglichkeit hochwasserangepasst gebaut werden. Dazu sind ggf. Kellerräume oder Tiefgaragen gegen Hochwasser zu schützen. Dazu wird auf die Informationen des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg unter www.hochwasserbw.de verwiesen.

Das private Entwässerungsnetz in den Baufelder WB und SO ist gegen Rückstau bei Hochwasser zu sichern.

5.12 **Starkregen**

Das gesamte Gelände hat ein Gefälle nach Süden in Richtung Murg, so dass bei Starkregen das Regenwasser dorthin abgeleitet werden kann. Einzig der bestehende Tiefhof im Bereich zwischen Hotel und Brauerei kann bei Starkregen nicht oberflächlich abfließen. Hier sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen erforderlich (vgl. Kapitel 3.12). Daher soll unterhalb des Tiefhofes ein Regenrückhalteraum errichtet werden, der sicherstellt, dass bis zu einem 30-jährigen Regenereignis das Regenwasser unterirdisch zurückgehalten und von dort über einen Regenwasserkanal in die Murg eingeleitet werden kann.

Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist nach DIN EN752 in Verbindung mit 1986-100 zu erbringen.

5.13 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im Bebauungsplan dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Weiteren grundbuchrechtlich z.B. durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu sichern. Dabei sollen öffentliche Leitungen und Kanäle eine Priorisierung z.B. durch ein im Grundbuch eingetragenes Vorkaufsrecht erhalten. Einsichtnahme

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen genommen wird, können diese während der Dienststunden beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung im Rathaus Herrenstraße 15, Rastatt, eingesehen werden.

Aufgestellt:
Esslingen, 18.10.2021

Koordination

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Stadt Rastatt

gez. Pollich

gez. Pütsch, Oberbürgermeister

NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

HANS JÜRGEN PÜTSCH, OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNG DER STADT RASTATT

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 25.07.2022 aufgrund des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in den jeweils rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Franz-Areal“ in Rastatt als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2021 maßgebend.

§ 2 BESTANDTEILE

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 18.10.2021
- Der schriftliche Teil des Bebauungsplans vom 18.10.2021 (Rechtsgrundlagen/ planungsrechtliche Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften/ Hinweise/ Verfahrensvermerke/ Satzung)

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- Hinweise i.d.F. vom 18.10.2021
- Begründung des Bebauungsplans vom 18.10.2021
- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Anlagen Natura 2000-Vorprüfung und Maßnahmenpläne Standorte Nist- und Fledermauskästen vom 18.10.2021
- Zusammenfassende Erklärung vom 04.08.2022

Weitere gesonderte Anlagen:

- Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Franz-Areal“, IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, Januar 2020
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Franz-Areal“, GN Bauphysik, Stuttgart vom 23.03.2020

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Franz-Areal“ in Rastatt tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stadt Rastatt, den 22.08.2022



Hans Jürgen Pütsch
Oberbürgermeister

