



# LEGENDE

**Zeichnerische Festsetzungen**  
(Bestandteil des Bebauungsplans sind auch die textlichen Festsetzungen)

**Aufbau Nutzungsschablone**

Bezeichnung	Grundfläche	Anzahl Vollgeschosse	Wandhöhe	Deckhöhe	Haustrom
MI 1	310m²	IV	12,40m	13,0m	
MI 2	270m²	IV	10,80m	11,0m	
MI 3	270m²	IV	10,40m	10,0m	
MI 4	270m²	IV	10,40m	10,0m	
MI 5	270m²	IV	10,40m	10,0m	
MI 6	270m²	IV	10,40m	10,0m	
MI 7	270m²	IV	10,40m	10,0m	
MI 8	270m²	IV	10,40m	10,0m	
MI 9	270m²	IV	10,40m	10,0m	

## I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,6 (§ 19 BauNVO)
  - GR Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
  - GF Geschossfläche als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 (§ 20 BauNVO)
  - WH max Wandhöhe als maximales Maß über der Bezugshöhe (siehe textliche Festsetzungen), z.B. 10,0 m (§ 18 BauNVO)
  - WH min Wandhöhe als minimales Maß über der Bezugshöhe (siehe textliche Festsetzungen), z.B. 10,0 m (§ 18 BauNVO)

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - abweichende Bauweisen (siehe textliche Festsetzungen) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB)
- St Flächen für Stellplätze in den nicht überbaubaren Bereichen der Baugrundstücke im MI 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - Tg Flächen für Stellplätze in Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"
  - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"
  - Private Grünfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich in dem keine Zu- und Abfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden Baugebiete zulässig sind
  - Bereich in dem Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden Baugebiete zwingend herzustellen sind

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
  - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserfläche Kanal

Mit einem Geh- Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- GRFL Flächen die mit einem Geh- (G) und Fahrrecht für den Rad- (R) und Kfz-Verkehr (F) und/oder einem Leitungsrecht (L) zu belegen sind (siehe textliche Festsetzungen)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Bündig an angrenzende Gebäude zu errichtende Lärmschutzwand mit Festsetzung der Mindesthöhe über der Bezugshöhe, z.B. 19,0 m (siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von in Ihrer Kubatur und Höhe dauerhaft zu erhaltenden Gebäuden mit Schallschutzfunktion für das Gebiet (siehe textliche Festsetzungen)
- Fassadenbereiche an denen keine Fenster von Schlafräumen angeordnet werden dürfen (siehe textliche Festsetzungen)
- Fassadenbereiche an denen keine Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden dürfen (siehe textliche Festsetzungen)
- Kennzeichnung flächige Lärmpegelbereiche Nacht nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen), z.B. LP V
- Kennzeichnung Lärmpegelbereiche Nacht nach DIN 4109 mittig an den Fassadenabschnitten angeben - ggf. mit Vermaßung (siehe textliche Festsetzungen), z.B. III

Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anzupflanzende Bäume, standortungebunden (siehe Satzungstext)
- zu erhaltende Bäume

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (Planz. 15.14)

## II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- Verlauf der Firstlinie bei Pultdächern im MI 5
- zulässige Dachformen (FD = Flachdach, PD = Pultdach)

## III Nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Textteil nachrichtliche Festsetzungen und Hinweise)
- Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt (§2 DSchG)
- Streckenkilometer DB-Strecke 4000, z.B. 97,3
- Höhenlage Schienoberkante Wintersdorfer Gleis (120,50 m ü. NHN)

## Sonstige Plandarstellungen

- Vorschlag Parzellierung der Grundstücke
- zurückzubauendes Gebäude
- Sammelbereiche für Müllabholung
- Gleisverlauf DB-Strecke Nr. 4000 (Mannheim-Basel-Konstanz)
- Gleisverlauf DB-Strecke Nr. 4242 (Wintersdorfer Gleis)

# VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 26.06.2017.

Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 26.06.2017 gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 13.04.2019.

Billigung der Planung durch Vorberatung im Verwaltungs- und Finanzausschuss am 08.05.2017 und Beschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 26.06.2017.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 23.04.2019 bis zum 07.05.2019.

Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 01.07.2019.

Öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 04.07.2019.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 12.07.2019 bis einschließlich 13.08.2019.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2019 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen am 09.08.2019.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung sowie der Offenlage und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 14.10.2019.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am 26. Okt. 2019.

Rastatt den 23. Okt. 2019  
  
 Siegel  
  
 Hans Jürgen Pütsch  
 Oberbürgermeister

  
**BAROCK STADT RASTATT**

# BEBAUUNGSPLAN „NEUE LUDWIGVORSTADT, 2. ÄNDERUNG“ (EHEMALIGE KASERNE JOFFRE)

FACHBEREICH STADT- UND GRÜNPLANUNG  
 HERRENSTRASSE 15, 76437 RASTATT

STAND 14.10.2019  
 erstellt von ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln