

Rastatt - Plittersdorf

## Bebauungsplan „Kindertagesstätte Plittersdorf“

Qualifizierter Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

in der Fassung vom 15. September 2020 zum Satzungsbeschluss am 22. Oktober 2020



Stadtplanausschnitt mit dem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## Inhalt

<b>A:</b>	<b>Satzung</b> .....	5
<b>B:</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	7
<b>C:</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)</b> .....	8
1.	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB) .....	8
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	8
3.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 u. 5 BauNVO) ....	8
4.	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	8
5.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) .....	8
6.	Freizuhaltende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB).....	9
7.	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	10
8.	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 a BauGB).....	12
9.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	13
<b>D:</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)</b> .....	14
1.	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO) ...	14
2.	Art und Höhe der Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO) .....	14
3.	Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	14
4.	Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) .....	14
<b>E:</b>	<b>Hinweise</b> .....	15
1.	Abfallwirtschaft.....	15
2.	Hochwasserrisiko.....	15
3.	Grundwasser .....	16
4.	Entwässerung .....	16
5.	Auffüllungen und Aufschüttungen .....	17
6.	Denkmalschutz .....	17
7.	Naturschutz.....	18
8.	Pflanzungen.....	19
9.	Nachbarrecht .....	20

<b>F: Begründung</b>	21
1. Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	21
2. Prüfung von Alternativen	21
3. Dorfentwicklungskonzept	22
4. Festlegung des Geltungsbereiches	23
5. Durchführung eines beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB)	24
6. Grundzüge der Planung	25
7. Übergeordnete Vorgaben und bisheriges Planungsrecht	25
7.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	25
7.2. Vorbereitende Bauleitplanung	26
7.3. Bisher verbindliche Bauleitplanung	28
8. Bestandserhebung	29
8.1. Natur und Landschaft	29
8.2. Hochwasserrisiko	30
8.3. Straßenrechtliche Anbaubeschränkungen	31
8.4. Vorhandene Lärmbelastung	31
8.5. Vorhandene technische Infrastruktur	31
8.6. Altlasten- / Kampfmittelverdacht	31
9. Erläuterung der Planung	32
9.1. Städtebauliche Konzeption	32
9.2. Erschließungskonzept	32
9.3. Grünordnungskonzept	33
9.4. Entwässerungskonzept	34
9.5. Schallschutzkonzept	34
9.6. Konzept zur Durchführung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	35
10. Begründung der einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen	36
10.1. Fläche für den Gemeinbedarf	36
10.2. Maß der baulichen Nutzung	36
10.3. Überbaubare Grundstückfläche	37
10.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	37
10.5. Grünflächen	37
10.6. Freizuhaltende Flächen	38
10.7. Versickerungsflächen	38

---

10.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	Maßnahmen zum Schutz von Boden .....	39
10.9. Pflanzbindungen und -gebote .....		39
10.10. Höhenlage der Gebäude und des Geländes .....		40
11. Begründung der einzelnen örtlichen Bauvorschriften .....		40
11.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....		40
11.2. Einfriedungen.....		40
11.3. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....		41
12. Berücksichtigung der Umweltbelange .....		41
<b>G: Verfahrensvermerke .....</b>		<b>43</b>

**A: Satzung**

**Satzung  
über den Bebauungsplan „Kindertagesstätte Plittersdorf“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 22. Oktober 2020 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 22. Oktober 2020 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Kindertagesstätte Plittersdorf“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 15. September 2020 maßgebend.

**§ 2**

**Bestandteile und Anlagen der Satzung**

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 15. September 2020
- der textliche Teil des Bebauungsplanes vom 15. September 2020  
(Rechtsgrundlagen/ planungsrechtliche Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften/ Hinweise/ Verfahrensvermerke/ Satzung)

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 15. September 2020 beigelegt.

Weitere gesonderte Anlagen:

- Faunistische Bestandserfassung vom 5. Februar 2019 / ILN Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl
- Faunistische Bestandserfassung Fledermäuse 2019 und Artenschutzrechtliches Gutachten vom 17. Februar 2020 / ILN Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl
- Schallgutachten vom 30. Juli 2018 / WSW & Partner GmbH Kaiserslautern

### § 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 „Kindertagesstätte Plittersdorf“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigung:

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

Rastatt, 30. Okt. 2020



.....  
Hans Jürgen Pütsch  
Oberbürgermeister

## **B: Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 ( BGBl. I S. 1728 )
- **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), durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **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), vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68), durch Gesetze vom 16. April 2013 (GBl. S.55), vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870), vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147), vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), vom 6. März 2018 (GBl. S. 65), vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186), vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37), vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 401), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

## **C: Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte“ festgesetzt.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

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

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (westlich der Riedstraße)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Carports und Garagen unzulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können zugelassen werden:

- Spielgeräte und Einfriedigungen
- sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Volumen bis maximal 30 m<sup>3</sup> und eine Höhe von max. 2,50 m

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

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Grünflächen bzw. Pflanzflächen mit den Bezeichnungen G1 – G4 festgesetzt.

#### Grünflächen: G1 und G2 (Straßenbegleitgrün/Verkehrsgrün)

Entlang der öffentlichen Straßen (L78a/Riedstraße und geplante Straße zur Erschließung der Sportflächen) ist ein Grünstreifen als Straßenbegleitgrün vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen ist die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt.

*(siehe auch Festsetzung Nr. 8 Anpflanzen von Bäumen)*

Innerhalb der Grünflächen G1 und G2 können zugelassen werden:

- Unbefestigte Randstreifen der Straßen
- Böschungen
- Mulden / Flächen und Anlagen für die Versickerung
- erforderliche Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung.

Innerhalb der Grünfläche G1 ist die Errichtung von Stellplätzen, Nebenanlagen und Einfriedungen unzulässig.

Innerhalb der Grünfläche G2 ist die Errichtung von Nebenanlagen und Einfriedungen unzulässig. Unter Beachtung des Pflanzgebotes können ausnahmsweise Stellplätze zwischen den Bäumen zugelassen werden, wenn ihre Oberfläche wasserdurchlässig ausgebildet wird.

#### Grünflächen G3 und G4 (Private Grünflächen)

Die privaten Grünflächen G3 und G4 sind gleichzeitig als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. *(siehe auch Festsetzung Nr. 7)*. Innerhalb dieser Flächen können nur zugelassen werden:

- Mulden und bauliche Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- sonstige bauliche Anlagen, die gemäß § 35 BauGB im Außenbereich bauplanungsrechtlich zulässig sind und die gemäß der Anlage zu § 50 LBO im Außenbereich verfahrensfrei erstellt werden dürfen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche G4 sind die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen zu beachten.

## **6. Freizuhaltende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünfläche G3 ist zur Sicherung der Befahrbarkeit der Feldwege mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen eine Fläche festgesetzt, die von baulichen Anlagen, sowie von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten ist. Die Abgrenzung dieser Fläche ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

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

### **Maßnahmen zum Schutz von Boden**

Fußwege, erforderliche Zufahrten und gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Behindertenparkplätze) sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Auf Dachflächen und Zufahrten anfallendes Regenwasser ist über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden) oder vergleichbare nach DIBT (Deutsches Institut für Bautechnik) zugelassene Reinigungssysteme zur Versickerung zu bringen. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig (*siehe auch örtliche Bauvorschrift „D- 4 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und Hinweis „E-4 Entwässerung“*).

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

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

#### **Fledermäuse:**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit F1 bis F3 sowie K gekennzeichneten Bäume enthalten potentielle Fledermausquartiere und dürfen nur mit ökologischer Begleitung in der Zeit Anfang bis Ende November gefällt werden.

Vor der Fällung dieser Bäume sind vier entfallende Quartiermöglichkeiten mit je einem Fledermausflachkasten und einem Fledermausrundkasten auszugleichen. Diese sind innerhalb oder direkt angrenzend an das Plangebiet auf städtischen Grundstücken z.B. auf Flurstück Nr. 8236 anzubringen.

Alternativ kann der Ausgleich der vier Fledermausquartiere durch die Ausweisung einer Habitatbaumgruppe erfolgen, mit dem Ziel ein natürliches Quartiersangebot zu schaffen. Dies beinhaltet forstlichen Nutzungsverzicht bzw. Sicherung bis zum natürlichen Verfall von vier einzelnen hiebreifen Laubbäumen (bevorzugt Buche oder Eiche, mit einem Mindestalter von 80 Jahren), in angrenzenden Wäldern, in einem Umkreis von 3 km.

Die Baumreihen, deren Neupflanzung innerhalb der städtischen Grünflächen G1 und G2 festgesetzt ist, dienen gleichzeitig als neue Leitstruktur für Fledermäuse. Diese Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Um Verluste von Teilflächen von Jagdgebieten der Fledermäuse zu vermeiden, ist sowohl der Erhalt als auch die Neupflanzung von Bäumen vorgesehen:

- Erhalt von einem Apfel- und einem Walnussbaum auf dem Flurstück Nr. 8213 (Fläche G3)
- Neupflanzung von 12 standorttypischen, hochstämmigen Apfel- und Birnbäumen inklusive Wildobst, oder anderen großkronigen Laubbäumen (z.B. Eichen, Linden, Nussbäumen) auf den privaten Grünflächen G3 und G4. Dabei ist die Fläche G4 vorrangig zu einer Obstwiese mit artenreichem, extensiv genutztem Grünlandunterwuchs zu entwickeln.
- Pflanzung der im zeichnerischen Teil dargestellten straßenbegleitenden Baumreihe mit 17 hochstämmigen, großkronigen Bäumen auf den Flächen G1 und G2 sowie angrenzender Verkehrsfläche (Baumarten entsprechend der Pflanzliste, *siehe Hinweis „E-8 Pflanzungen“*).

#### **Vögel:**

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend auf der städtischen Fläche (Flurstück Nr. 8236), sind den Rodungsmaßnahmen vorgezogen folgende künstliche Nisthilfen zu installieren:

- drei Nisthilfen für den Feldsperling
- drei Nisthilfen für den Gartenrotschwanz und
- drei Nisthilfen für den Star.

*(Bezüglich der Zeiten für die Fällung von Bäumen siehe auch Hinweis „E-7 Naturschutz“)*

### **Körnerbock:**

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit K gekennzeichnete Apfelbaum ist Brutstätte des Körnerbocks. Dieser Baum darf nur mit ökologischer Begleitung in der Zeit von Anfang bis Mitte November gefällt werden. Der Habitatbaum des Körnerbocks ist zu bergen und in Form einer Totholzpyramide auf den städtischen Flächen innerhalb des Plangebietes (G3 und G4), oder auf dem städtischen Grundstück Flurstück Nr. 7129 (Obstwiese entlang des Giesegrabens) aufzustellen und bis zum natürlichen Zerfall zu erhalten.

## **8. 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 a BauGB)**

### Bäume innerhalb der Grünflächen / Straßenbegleitgrün

Innerhalb der Grünflächen G1 und G2 sind an den festgesetzten Standorten hochstämmige großkronige Laubbäume mit Abständen von 10 - 15 m gemäß Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 20 - 25 cm, in 1 m Höhe gemessen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Von den Standorten können unter Berücksichtigung der Mindestabstände zu klassifizierten Straßen geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

*(siehe auch Hinweis „E- 8 Pflanzungen“).*

Für die Bäume innerhalb der privaten Grünflächen G3 und G4 werden folgende Pflanzqualitäten festgesetzt:

- Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 10-12 cm.
- Sonstige Laubbäume: Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 20 - 25 cm, in 1 m Höhe gemessen.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

### Sonstige Pflanzgebote und Pflanzbindungen

- Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten (zwei Bäume innerhalb der Grünfläche G3, sowie sechs Bäume im Bereich des Parkplatzes an der Altrheinhalle).

- Je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standorttypischer Baum zu pflanzen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 20 - 25 cm, in 1 m Höhe gemessen.
- Die empfohlenen Baumarten und weitere Hinweise sind unter „E- 8 Pflanzungen“ aufgeführt.

Im Rahmen der Verfahren zur Zulassung von Bauvorhaben auf Grundlage der Landesbauordnung ist vom Antragsteller ein Gestaltungsplan für die Außenanlage vorzulegen. Der Antragssteller hat mit dem Gestaltungsplan die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans nachzuweisen und darzustellen.

Die Pflanzungen der Außenanlagen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes fertig zu stellen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen können jederzeit gefordert werden. Auch hier gelten die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen Stammumfang 20 - 25 cm der Hochstämme.

## **9. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wird auf mindestens 113,45 m ü.NN und max. 113,55 m ü.NN festgesetzt.

Eine Auffüllung des Baugrundstücks ist bis zu einer maximalen Höhe von 113,50 m ü.NN zulässig, unter der Bedingung, dass die Geländehöhe des Baugrundstücks an die Geländehöhe der benachbarten Grundstücke durch Böschungen angeglichen wird.

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

**1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)**

**Dachgestaltung**

Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° mit extensiver Begrünung. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solar- / Photovoltaikanlagen ist zulässig. Ausnahmen können für untergeordnete Dachaufbauten und Nebenanlagen zugelassen werden.

*(siehe auch Festsetzung „C- 7 Maßnahmen zum Schutz von Boden“)*

**2. Art und Höhe der Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder blickdurchlässigen toten Einfriedungen bis maximal 1,80 m Höhe zulässig. *(siehe auch Hinweis „E-9: Nachbarrecht“)*

**3. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen sind als Grün- und Spielflächen anzulegen. Zur Auswahl der Baumarten wird auf den *Hinweis „E- 8 Pflanzungen“* verwiesen.

**4. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das auf die Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und Zufahrten ist auf dem eigenen Grundstück über eine belebte, mindestens 30 cm mächtige Oberbodenzone zu versickern, soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist *(siehe auch Hinweis Nr. 4 Entwässerung)*.

## **E: Hinweise**

### **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, in diesem Fall an der L 78a/ Riedstraße, 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 Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 114,7 m ü.NN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 2,1 m kommen.

Bei  $HQ_{100}$  liegt das Plangebiet im geschützten Bereich des Rheinhochwasserdammes 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.

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

Weitere Informationen sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) und in der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu finden.

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

### **3. Grundwasser**

Der höchste Grundwasserstand (HGW) liegt bei 112,80 m ü.NN. Der für die Versickerung maßgebende mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt bei 112,00 m ü. NN. Bei Errichtung des Gebäudes und bei der Versickerung ist der hohe Stand des Grundwasserspiegels zu beachten und eine entsprechende Bauweise zu wählen. Die Sohle von Versickerungsmulden muss mindestens 1 m über dem MHGW liegen.

### **4. Entwässerung**

Die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen hat gemäß **DWA - Arbeitsblatt A 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. Zur Ermittlung der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ist ein Bau-Grundgutachten erforderlich. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch zur Herstellung der Durchlässigkeit des Muldenuntergrundes erforderlich.

Für die Versickerung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rastatt rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

## 5. Auffüllungen und Aufschüttungen

Das Gelände im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf ca. 113,50 m ü.NN aufgefüllt.

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 Bodenschutzverordnung (BodSchV) bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 für Böden einhalten.

Im Bereich der Versickerungsfläche ist versickerungsfähiger unbelasteter Boden aufzubringen. Eine Verdichtung beim Einbau ist unbedingt zu vermeiden.

## 6. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (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.

## 7. Naturschutz

### **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.

(Bezüglich der Zeiträume für die Fällung von Bäumen mit besonderer ökologischer Bedeutung für Fledermäuse und Käfer siehe *Festsetzung Nr. 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*)

### **Insektenfreundliche Leuchtmittel**

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, ist die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, warmweiße LED-Leuchten), sowie von Leuchten ohne Streuwirkung mit nach unten gerichteten Lichtkegeln empfohlen. Eine Lichtabstrahlung in den an das Plangebiet grenzenden Freiraum ist zu vermeiden.

### **Vermeidung von Vogelanprall (Vogelschlag) an Glasbauteilen**

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Für besonders problematische Glasflächen (z.B. Glasfronten die über das gesamte Geschoss reichen, Über-Eck-Verglasungen oder transparenten Absturzsicherungen) werden daher folgende Abhilfemaßnahmen im Rahmen der Gebäudeplanung angeregt:

Es sollen vorsorglich bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser verwendet, oder mit zusätzlichen Vorsorgeeinrichtungen versehen werden. Als geeignet erwiesen haben sich:

- reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von maximal 15 Prozent,
- farbige Folierungen bzw. Bedruckung mit geeigneten Rastern,
- halbtransparente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen,
- Sandstrahlungen, Siebdrucke, Glasbausteine,
- feste vorgelagerte Konstruktionen (wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder feststehender Sonnenschutz).

Deren erforderlichen Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dabei dem jeweils geltenden Stand der Technik zur Vermeidung von Vogelschlag entsprechen (vgl. Kategorie A - hoch wirksames Muster gemäß ONR 191040).

In folgenden Fachtexten finden sich hierzu weiterführende Hinweise und geprüfte Muster:

- Vogelschlag an Glasflächen (BayLfU, überarb.09.2019)
- Vogelanprall an Glasflächen, geprüfte Muster (Wiener Umwelthanwaltschaft, 4. Aufl. 2019)
- Technische Regel ONR 191040 - Vogelschutzglas
- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2012)

## 8. Pflanzungen

Für Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Flächen G3 + G4) wird eine Auswahl aus folgender Liste empfohlen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitzahorn
<i>Aesculus carnea</i> in Sorten	Kastanie
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i> in Sorten	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Linde
<i>Ulmus</i> in Arten	Ulme

Im Bereich befestigter Flächen angrenzend zum Straßenraum, sind Sorten der o.g. Baumarten auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden und in der jeweils aktuell gültigen „Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter“ hinsichtlich der Verwendung

barkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet wurden.

Neu zu pflanzende Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm haben. Die Baumstandorte sind so zu gestalten, dass dem Baum die erforderlichen Wachstumszonen im Wurzel- und Kronenraum entsprechend den Empfehlungen zur Standortausbildung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) gewährleistet werden.

Mit der Vorlage des Bauantrages ist vom Antragsteller ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

#### Mindestabstand von Bäumen zu klassifizierten Straßen

Für Pflanzungen von Bäumen an Straßen (hier L 78a) sind im Wesentlichen zwei Regelwerke zu beachten: die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) 2009 bei Streckengeschwindigkeit 60-70 km/h und die Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume (ESAB) bei Streckengeschwindigkeit weniger als 60 km/h.

Wenn keine Schutzplanken vorgesehen sind, beträgt der Mindestabstand zwischen dem asphaltierten Fahrbahnrand der Straße und dem nicht verformbaren punktuellen Einzelhindernis (Baum) 4,50 Meter.

### **9. Nachbarrecht**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten. Es wird insbesondere auf § 11 Abs. 1 NRG verwiesen. Danach ist mit toten Einfriedigungen gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden (einschließlich der Feldwege), ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedigung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.

## **F: Begründung**

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

Der im Jahr 1969 errichtete Kindergarten in Plittersdorf (Orchideenstraße 2) mit derzeit sechs Gruppen entspricht nicht mehr den aktuellen baulichen und pädagogischen Anforderungen, verfügt nur über sehr beengte Freiflächen und kann aufgrund der umgebenden Nachbarbebauung nicht erweitert werden.

Um die erforderliche Anzahl der Plätze für die Kinderbetreuung in Plittersdorf bereitstellen zu können, wurde im Gemeinderat der Beschluss für den Neubau einer 7-gruppigen Kindertagesstätte gefasst. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Plittersdorf“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens geschaffen werden.

### **2. Prüfung von Alternativen**

Nach Prüfung aller Möglichkeiten einer Generalsanierung und Erweiterung, bzw. eines Neubaus am Standort des bestehenden Kindergartens in der Orchideenstraße, musste festgestellt werden, dass keine dieser Optionen realisierbar ist. Alternativ wurden deshalb alle städtischen Liegenschaften und alle möglicherweise für einen Neubau geeigneten privaten Grundstücke in Plittersdorf betrachtet und bewertet. Neben der Größe des erforderlichen Grundstücks von ca. 5.000 m<sup>2</sup>, war für die Bewertung die zeitliche Realisierbarkeit eines Bauvorhabens das maßgebende Kriterium.

Der Ortschaftsrat hat sich abschließend am 19. Juli 2016 mit der Angelegenheit „Neubau Kindertagesstätte Plittersdorf“ befasst und empfohlen, diesen auf den städtischen Grundstücken Flst. Nrn. 8211 bis 8219 zu errichten. Aufgrund der Dringlichkeit erwiesen sich diese Grundstücke als die einzig verfügbaren Flächen zur Realisierung eines Neubaus.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich

### 3. 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 Kindergartens im Bereich des südlichen Ortseingangs Plittersdorf entspricht dem Dorfentwicklungskonzept und ist dort als eine der wichtigsten und dringendsten Maßnahmen dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Dorfentwicklungskonzept 2017

#### 4. Festlegung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Plittersdorf“ umfasst:

- die städtischen Grundstücke Flst. Nrn. 8211 bis 8219 der Gemarkung Plittersdorf, die als Standort für den Neubau der Kindertagesstätte vorgesehen sind;
- eine Teilfläche des angrenzenden städtischen Weges (Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 8153),
- Teilflächen der bestehenden Verkehrsflächen in der Riedstraße (L78a) (Flst. Nrn 8254 und 8254/1) und
- Teilflächen des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 8236 (eine Teilfläche der Schulsportanlage und eine Teilfläche des Parkplatzes an der Altrheinhalle)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Plittersdorf“ umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 18.135 m<sup>2</sup>.

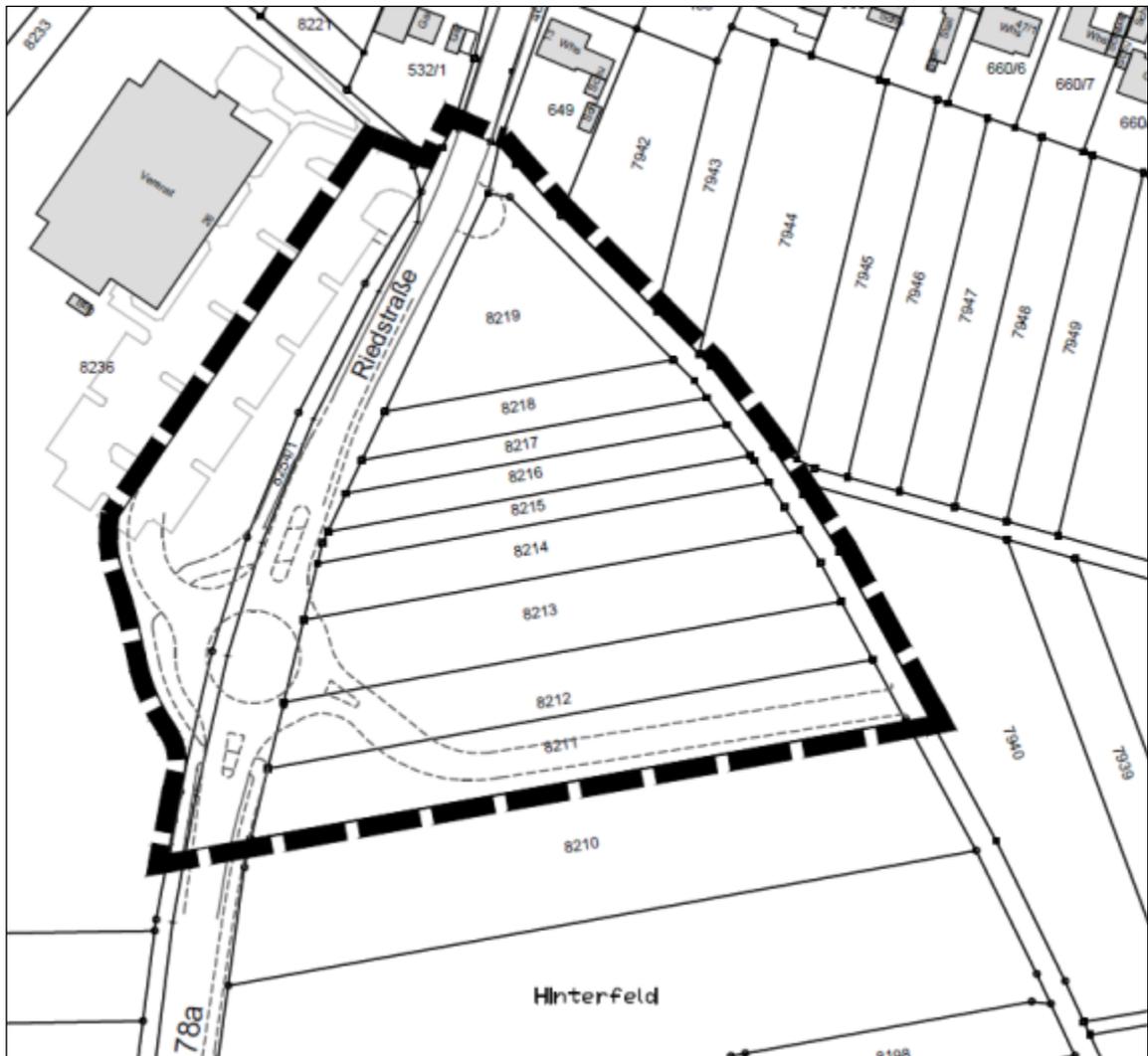


Abbildung 3: Geltungsbereich der "Kindertagesstätte Plittersdorf"

#### 5. Durchführung eines beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Plittersdorf“ dient der Aktivierung einer bisher unbebauten Fläche im Innenbereich, für die bereits Bau-rechte auf Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans bestehen. Es handelt sich hier somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Die Größe der zulässigen Grundfläche, die durch die Planung im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durch-führung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, berührt keine Gebiete von ge-

meinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und löst keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Plittersdorf“ erfolgt somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

## **6. Grundzüge der Planung**

Innerhalb des Plangebietes werden im Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche ca. 6.500 m<sup>2</sup> als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, insbesondere Kindertagesstätte“ festgesetzt. Geplant ist:

- die Errichtung eines Kreisverkehrs am südlichen Ortseingang von Plittersdorf;
- die Entwicklung einer Baufläche für eine Kindertagesstätte, deren Eingangsbereich sich zum bestehenden Ortsrand orientiert und die sich nach Südosten zur Landschaft öffnet;
- die Ausbildung eines begrünten Ortsrandes und die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## **7. Übergeordnete Vorgaben und bisheriges Planungsrecht**

### **7.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der südliche Ortsausgang von Plittersdorf ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 als Regionaler Grünzug dargestellt. Außerdem befindet es sich in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser und grenzt an die L 78a, eine für den regionalen Verkehr bedeutsame Straße, an.

Im Zusammenhang mit den erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplans zur Umsetzung der Dorfentwicklungskonzeption in Ottersdorf und Plittersdorf wurde zwischen dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein, der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt und der Stadt Rastatt am 3. April 2018 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen, in der bezüglich des geplanten Standortes für den Neubau der Kindertagesstätte in Plittersdorf folgende Regelung enthalten ist:

„Am südlichen Ortsausgang von Plittersdorf soll eine Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung eines neuen Kindergartens ausgewiesen werden. Die Fläche greift ca. 0,65 ha in den Regionalen Grünzug ein. [...] Unter der Voraussetzung, dass die Gebäude in Richtung Ort orientiert werden, wird der Regionale Grünzug an dieser Stelle zugunsten der Gemeinbedarfsfläche ausgeformt.“

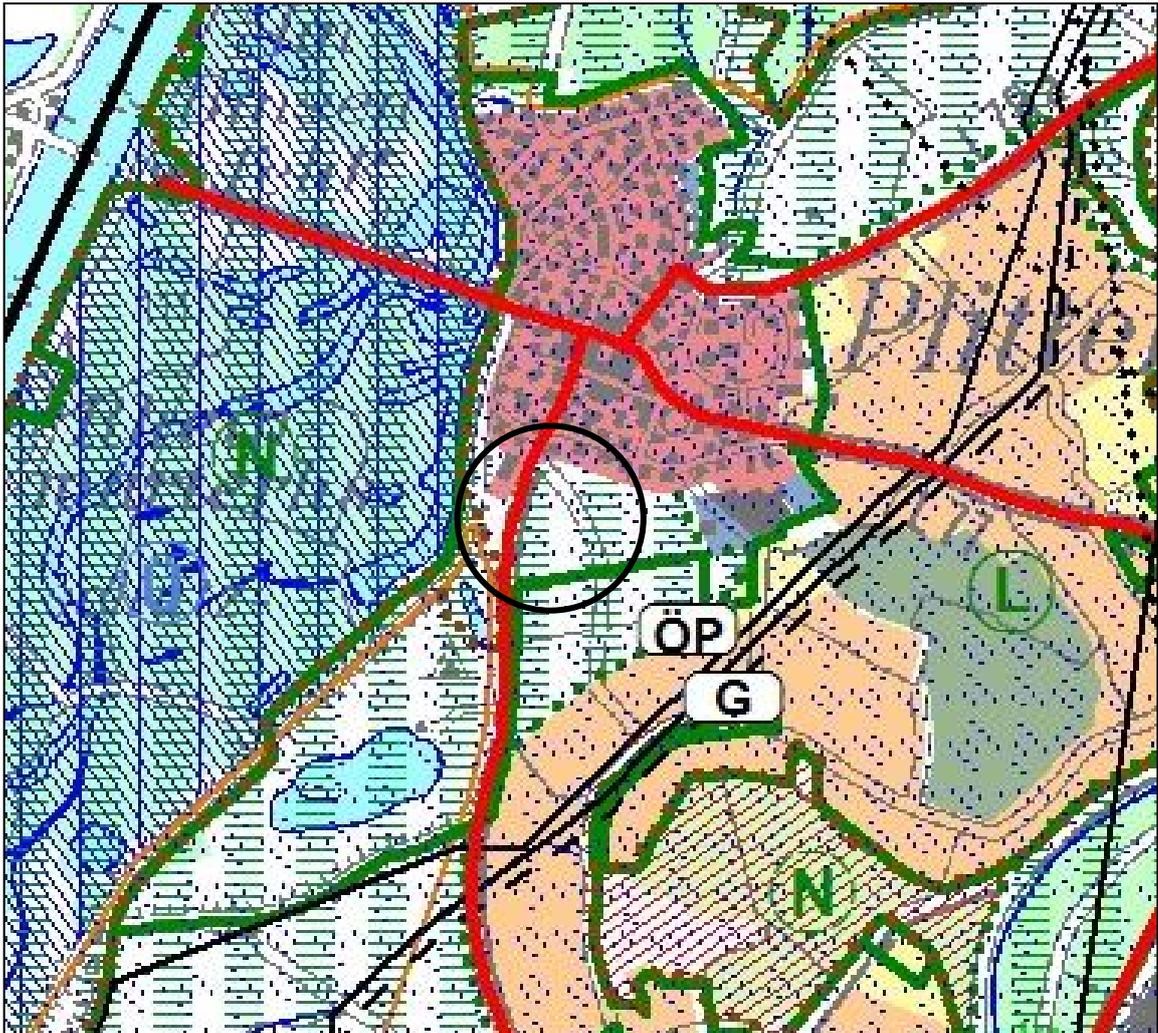


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

## 7.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (3. Änderung, wirksam seit 06.07.2006) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

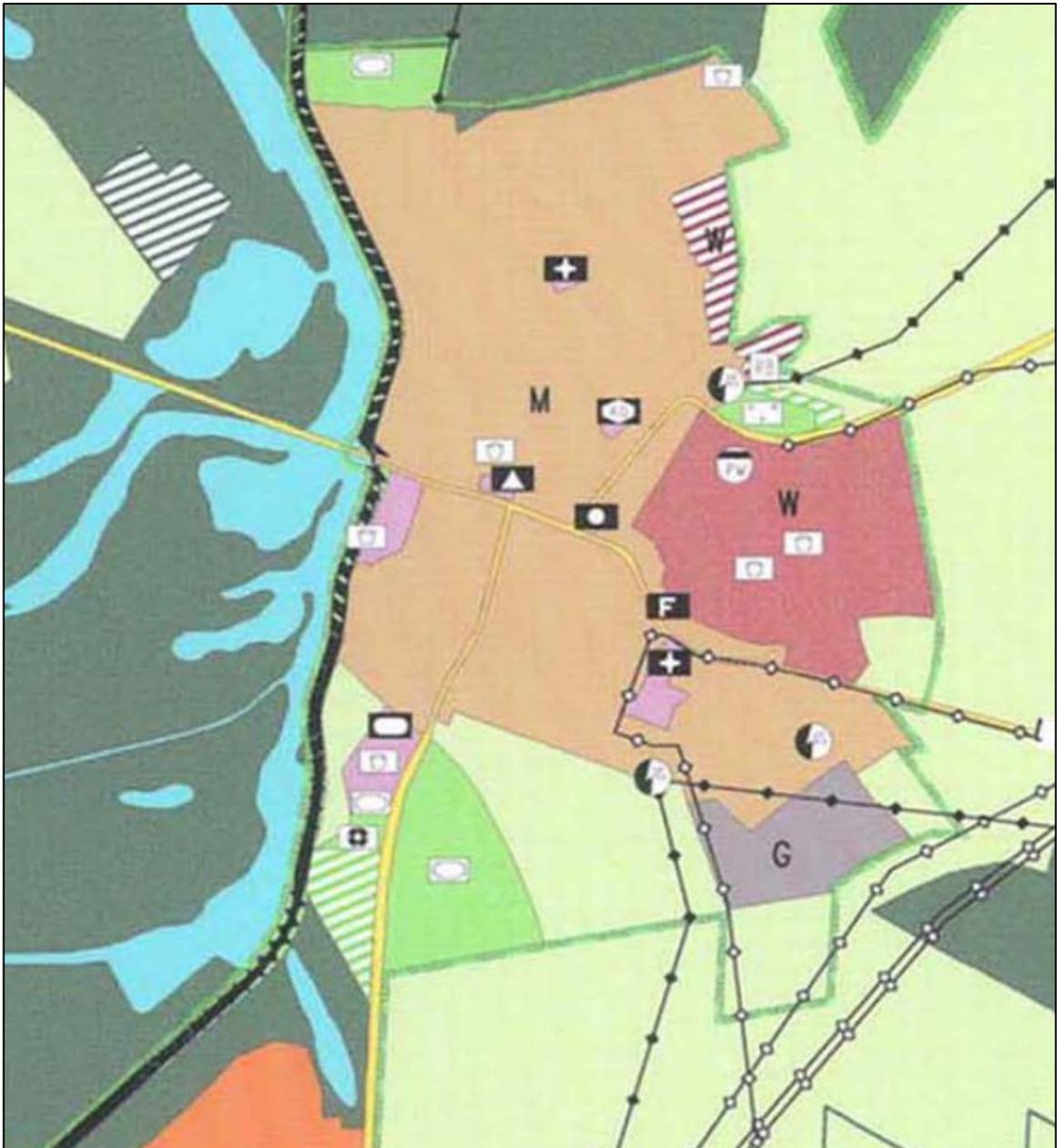


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (3. Änderung, wirksam seit 06.07.2006)

Infolge der Vereinbarungen im raumordnerischen Vertrag vom 3. April 2018 wird derzeit ein Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Im Zuge dieser Planung ist am südlichen Ortsrand von Plittersdorf die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ mit einer Größe von ca. 0,65 ha vorgesehen. Der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Plittersdorf“ wird somit den künfti-

gen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

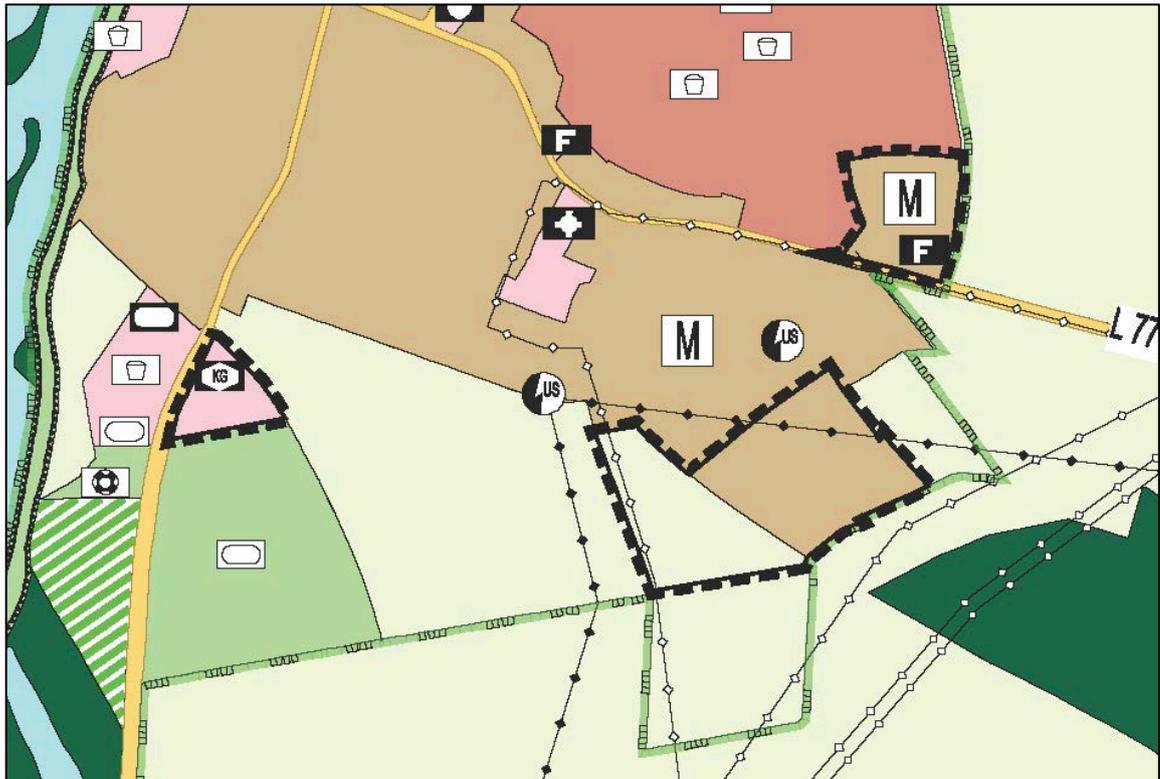


Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (Stand vom 20.02.2020 zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Da der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Plittersdorf“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor dem Abschluss des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft gesetzt werden.

### 7.3. Bisher verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand Plittersdorf, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 12.10.2002) und war bisher überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie Sportanlagen“ festgesetzt. Die bisher im Norden des Plangebiets vorgesehene Erschließung der Sportflächen über einen Kreisverkehr wurde bisher nicht realisiert und kollidiert mit der aktuellen Planung zur Entwicklung des Standortes für eine Kindertagesstätte. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Plittersdorf“ werden die

Flächen der Grundstücke Flst. Nrn. 8211 bis 8219 der Gemarkung Plittersdorf und die angrenzenden Verkehrsflächen neu überplant. Für diese Grundstücke verliert somit der frühere Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand Plittersdorf, 1. Änderung“ seine Rechtsgültigkeit. Für die übrigen Flächen bleibt die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand Plittersdorf, 1. Änderung“ unberührt.

Für die künftige Entwicklung der Sportflächen in Plittersdorf wird mittel- bis langfristig ebenfalls eine Neuordnung angestrebt. Dazu wird ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt (Bebauungsplan „Hinterfeld“).

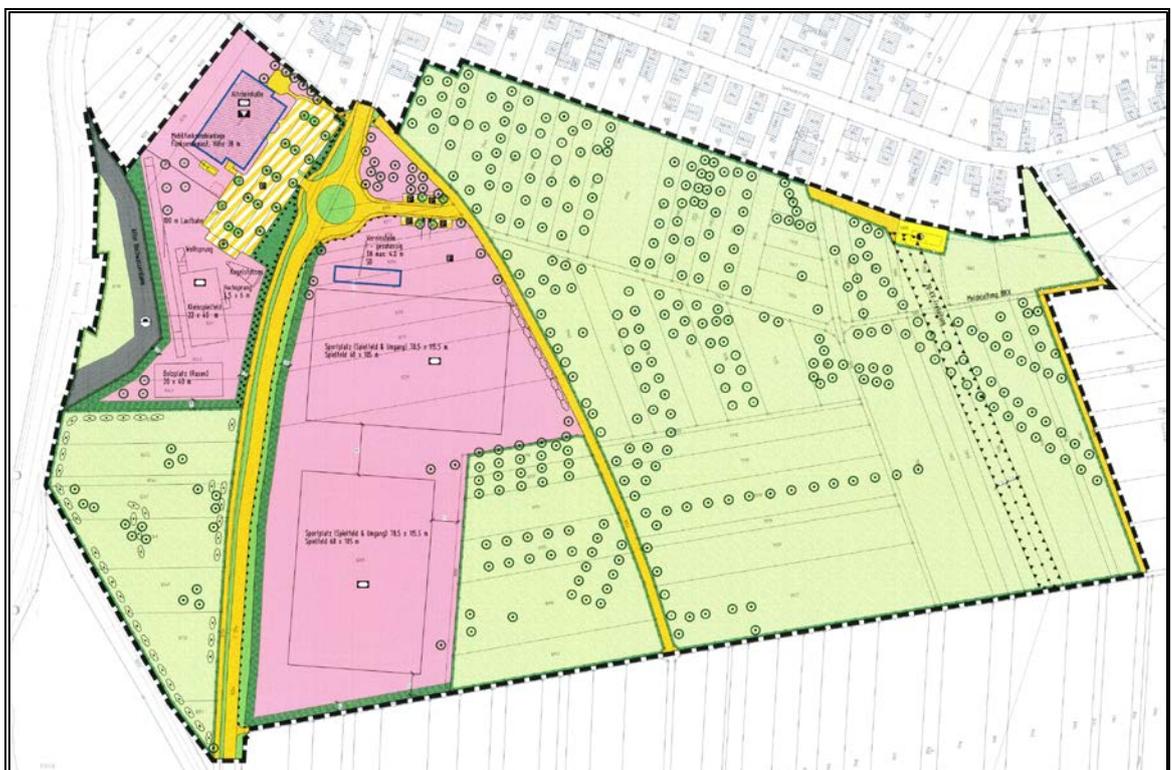


Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan " Südlicher Ortsrand Plittersdorf, 1. Änderung", (rechtskräftig seit dem 12.10.2002)

## 8. Bestandserhebung

### 8.1. Natur und Landschaft

#### Naturräumliche Gegebenheiten und bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Plittersdorf. Der umgebende Landschaftsraum ist durch Auenwälder am Rhein geprägt. Das Planungsgebiet ist bisher landwirtschaftlich genutzt (Wiesen und Äcker).

### **Schutzgebiete und geschützte Biotope**

Im Plangebiet sind weder Schutzgebiete noch geschützte Biotope oder als FFH-Lebensraumtypen erfasste Flächen enthalten. Von der Planung unmittelbar berührt werden Biotopverbundflächen mittlerer Standorte.

### **Artenschutzrechtliche Aspekte**

Im Jahr 2018 wurde im Gewann „Hinterfeld“ eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung mit Bestandserfassungen zu Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Großer Feuerfalter und Körnerbock durchgeführt. Bei den Fledermäusen wurden weitergehende Untersuchungen für erforderlich erachtet, die 2019 stattgefunden haben.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Fledermäuse, die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie, insbesondere die gefährdeten Arten der Roten Listen bzw. Vorwarnliste (Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper und Star), sowie der Körnerbock.

Die „Faunistische Bestandserfassung“ des Instituts für Landschaftsökologie und Naturschutz (ILN) Bühl, vom 5. Februar 2019 und die „Faunistische Bestandserfassung Fledermäuse 2019 und Artenschutzrechtliches Gutachten“ des Instituts für Landschaftsökologie und Naturschutz (ILN) Bühl vom 17. Februar 2020 sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt.

## **8.2. Hochwasserrisiko**

Plittersdorf 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 für die Kinderbetreuung in Plit-

tersdorf zu decken. Da für die Realisierung des Vorhabens keine anderen Standorte zur Verfügung stehen und da der gesamte Ortsteil Plittersdorf bei Extremhochwasser (HQ<sub>EXTREM</sub>) betroffen ist, muss das Hochwasserrisiko in Kauf genommen werden.

Um Hochwasserschäden zu vermeiden wird daher empfohlen, dass vorhandene bauliche Anlagen sowie die geplante Nutzung der Hochwassergefahr angepasst werden. (siehe auch Hinweis „E- 2 Hochwasserrisiko“)

### **8.3. Straßenrechtliche Anbaubeschränkungen**

Der im Plangebiet enthaltene Abschnitt der Landesstraße L78a befand sich bisher außerhalb der Ortsdurchfahrt, sodass die Anbaubeschränkungen in § 22 Straßengesetz (StrG) Baden-Württemberg zu beachten waren. Im Zuge der Planung und Realisierung eines Kreisverkehrs am südlichen Ortseingang wird eine Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt nach Süden angestrebt, sodass sich der o.g. Abschnitt der Landesstraße L78a künftig innerhalb der Ortsdurchfahrt befinden wird.

### **8.4. Vorhandene Lärmbelastung**

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Landesstraße L78a mit Verkehrslärm vorbelastet. Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Kindertagesstätte wurden deshalb schalltechnisch untersucht. Das Schallgutachten des Büros WSW & Partner GmbH Kaiserslautern vom 30. Juli 2018 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

### **8.5. Vorhandene technische Infrastruktur**

Innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Straßenflächen sind Abwasserkanäle, sowie Wasser-, Strom und Gasleitungen vorhanden.

### **8.6. Altlasten- / Kampfmittelverdacht**

Es liegen keine Verdachtspunkte über das Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes vor.

## **9. Erläuterung der Planung**

### **9.1. Städtebauliche Konzeption**

Die Kindertagesstätte wird in direktem Anschluss an den Siedlungskörper errichtet, so dass der Eingriff in den regionalen Grünzug auf das notwendige Maß beschränkt wurde. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes kommt der städtebaulichen Gestaltung des Ortseinganges eine besondere Bedeutung zu. Für die Kindertagesstätte wurde ein Baukörper entwickelt, der im Westen den Verkehrslärm abschirmt und der einen geschützten Freibereich umfasst, indem er sich nach Südosten zur Landschaft hin öffnet.

### **9.2. Erschließungskonzept**

Zu Beginn des Planungsprozesses wurde eine Erschließungsplanung mit einem kleinen Kreisverkehr im Norden des Plangebietes verfolgt. Im Zuge der ersten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden von den Fachbehörden Bedenken geäußert, die zu einer wesentlichen Änderung des Erschließungskonzeptes geführt haben.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wurde eine Planung entwickelt, bei der am südlichen Ortseingang von Plittersdorf in Höhe der bestehenden Schulsportanlage ein großer Kreisverkehr vorgesehen ist. Im Zuge der Realisierung dieser Planung wird die Ortsdurchfahrt der L78a in südlicher Richtung bis zu dem neuen Kreisverkehr verlängert.

Durch diese Maßnahme wird eine deutliche Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang erreicht. Gleichzeitig bietet der Kreisverkehr die Möglichkeit der Anbindung einer neuen öffentlichen Straße zur Erschließung der Sportflächen östlich der L78a und einer neuen Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz an der Altrheinhalle westlich der L78a. Infolgedessen wird die bisher bestehende Zufahrt im Norden des Parkplatzes geschlossen, sodass eine Verbesserung der Verkehrssituation an der Einmündung der bestehenden Feldwege in die Riedstraße, bzw. im geplanten Eingangsbereich der Kindertagesstätte erreicht wird.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Kindertagesstätte werden auf der gegenüberliegenden Seite der Riedstraße auf dem bestehenden Parkplatz an der Altrheinhalle nachgewiesen. Die große Anzahl der weiteren dort bereits vorhandenen öffentlichen Stellplätze gewährleistet auch in den Spitzenzeiten einen reibungslosen Ablauf des Hol- und Bringverkehrs. Die sichere Überquerung der Straße wird durch die

Aufstellung einer Drucktastenampel für Fußgänger (Bedarfslichtzeichenanlage) gewährleistet.

Im Norden des Plangebietes ist vor dem Eingangsbereich der Kindertagesstätte die Ausbildung einer Platzfläche vorgesehen, auf der sich Kinder und Eltern insbesondere zu den Hol- und Bringzeiten aufhalten werden. Diese Fläche ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Ihre Gestaltung soll eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und gleichzeitig die erforderliche Sicherheit der Kinder im öffentlichen Straßenraum gewährleisten. *Deshalb müssen die Belange der Verkehrssicherheit auf der Ebene der Ausführungsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen besondere Beachtung finden. Bei der Gestaltung dieser Flächen soll eine Trennung zwischen den befahrbaren Flächen und den Aufenthaltsflächen für Eltern und Kindern deutlich erkennbar sein. Außerdem sollen in der Planung Elemente integriert werden (z.B. Bepflanzungen und Sitzgelegenheiten), die als Barriere zu möglichen Gefahrenstellen wirken.*

Am Rand dieser Verkehrsfläche sind auch die erforderlichen Aufstellflächen für die Anlieferung der Kindertagesstätte (z.B. mit Essen und Material), sowie für die Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Leerung vorzusehen.

*(Bezüglich der Abfallentsorgung siehe auch den Hinweis „E-. 1 Abfallwirtschaft“)*

### **9.3. Grünordnungskonzept**

Wesentliche Ziele der Grünordnung im Plangebiet sind die Schaffung einer begrünten Ortseinfahrt und die Gestaltung des südlichen Ortsrandes von Plittersdorf durch Ausbildung von ökologisch wertvollen Grünflächen.

In diesem Sinne wird der Verkehrsraum entlang der Riedstraße (L78a) und der geplanten Straße zur Erschließung der Sportplätze durch eine öffentliche Grünfläche mit einer großkronigen Baumreihe begleitet (Grünflächen G1 und G2).

Die Begrünung des Baukörpers (Dachbegrünung) und der Freiflächen wird durch die Festsetzungen von Pflanzbindungen gesichert.

Darüber hinaus sind zwei städtische Flächen am südlichen Ortsrand (Grünflächen G3 und G4) für die Durchführung von Lebensraum-Aufwertungsmaßnahmen für Fledermäuse und für die Entwicklung von ortstypischen Biotopen (insbesondere Streuobstwiesen

und Pflanzungen gebietstypischer Baumarten) vorgesehen.

#### **9.4. Entwässerungskonzept**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Riedstraße angeschlossen. Durch die Festsetzung der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss auf mindestens 113,45 m ü.NN und max. 113,55 m ü.NN wird sichergestellt, dass die zu entwässernden Entwässerungseinrichtungen oberhalb der Rückstauenebene (= Straßenhöhe an der Anschlussstelle) liegen.

Das Regenwasser, das auf den öffentlichen Straßenflächen anfällt, wird im Bankett bzw. in der straßenbegleitenden Grünfläche zur Versickerung gebracht.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten und durch Verdunstung dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Um die restlichen Mengen des Niederschlagswassers von den Dachflächen abzuleiten, werden auf den Flächen des Baugrundstücks zwischen den äußeren Baugrenzen und der Grundstücksgrenze Versickerungsmulden nach dem aktuellen Stand der Technik eingerichtet (*siehe auch Hinweis „E-3 Grundwasser“ und Hinweis „E-4 Entwässerung“*). Das Freige-lände der Kindertagesstätte wird so modelliert, dass das Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickern kann, bei Bedarf auf die Grünfläche G3 gelenkt wird und dort großflächig zur Versickerung kommt. Das auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Regenwasser wird somit über die belebte Bodenzone oder eine vergleichbare nach DIBT (Deutsches Institut für Bautechnik) zugelassene Reinigungssysteme zur Versickerung gebracht.

#### **9.5. Schallschutzkonzept**

In dem als Anlage beigefügten schalltechnischen Gutachten wurden folgende Aufgabenstellungen untersucht:

- Verkehrslärm im Plangebiet
- Anlagenlärm aufgrund des geplanten und des vorhandenen Sportplatzes
- Anlagenlärm aufgrund der geplanten Kindertagesstätte
- Neubau einer öffentlichen Straße bzw. Änderung der Riedstraße (L 78a)
- Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund des einwirkenden Verkehrs- und Sportanlagenlärms keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Darüber hinaus wurde nachgewiesen, dass die Geräuscheinwirkungen des Anlagenlärms der geplanten Kindertagesstätte mit dem vorhandenen umgebenden Allgemeinen Wohngebiet verträglich sind. Auch die Zunahme des Verkehrslärms aufgrund der Entwicklung des Plangebiets ist mit den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen als verträglich zu beurteilen.

Aus schalltechnischer Sicht sind aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäude nicht erforderlich. Die Geräuscheinwirkungen selbst in dem am stärksten belasteten bebauten Bereich liegen in einer Größenordnung, die bei Berücksichtigung des heute üblichen Baustandards, keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile stellen. Daher wird die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht als zwingend erforderlich angesehen.

Aus schalltechnischer Sicht wurde für die weitere Planung der Kindertagesstätte empfohlen, dass:

- durch die Anordnung der Baukörper die Geräuscheinwirkungen von der Landesstraße abgeschirmt werden;
- der Mehrzweckbereich zur Landesstraße und die Gruppenräume, sowie der Außenbereich zur lärmabgewandten Seite orientiert werden und
- ergänzend geprüft wird, ob durch eine Geländemodellierung im Außenbereich eine weitergehende Lärminderung erreicht werden kann.

#### **9.6. Konzept zur Durchführung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Maßnahmen, die in der „Faunistischen Bestandserfassung“ des Instituts für Landschaftsökologie und Naturschutz (ILN) Bühl vom 5. Februar 2019 und in der „Faunistische Bestandserfassung Fledermäuse 2019 und Artenschutzrechtliches Gutachten“ des Instituts für Landschaftsökologie und Naturschutz (ILN) Bühl vom 17. Februar 2020 vorgeschlagen wurden, wurden als planungsrechtliche Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Aufgrund des Erschließungs- und Gebäudekonzeptes konnte die Fällung von ökologisch wertvollen Bäumen nicht vermieden werden. Für diese Rodungsmaßnahmen wurden je-

doch sehr enge Zeitfenster und eine verpflichtende ökologische Begleitung festgesetzt.

Das Konzept zur Durchführung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sieht Folgendes vor:

- Um den Erhaltungszustand der betroffenen Fledermausarten zu sichern, werden neue Jagdgebiete für Fledermäuse durch entsprechende Baumpflanzungen auf den städtischen Grünflächen G1 bis G4 angelegt.
- Ferner werden innerhalb des Plangebietes oder in der unmittelbaren Umgebung künstliche Nisthilfen für Vögel, sowie Fledermauskästen zur Verfügung gestellt oder vergleichbare Quartiere gesichert.
- Zur Minimierung des Eingriffs in den Lebensraum des Körnerbocks wurde festgesetzt, dass der Habitatbaum des Körnerbocks geborgen wird und an einer geeigneten Stelle im Plangebiet oder auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebietes als Totholzpyramide aufgestellt wird.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan auf den Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und auf Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen hingewiesen.

## **10. Begründung der einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **10.1. Fläche für den Gemeinbedarf**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und für den Ausbau des Standortes der Kindertagesstätte „Kindertagesstätte Plittersdorf“ am Ortseingang in der Riedstraße zu schaffen, ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte“ erforderlich.

### **10.2. Maß der baulichen Nutzung**

Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung wurden zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und zur Vermeidung einer hohen Versiegelung eine Grundflächenzahl GRZ= 0,5 und eine maximale Anzahl von II Vollgeschossen festgesetzt. Diese Vorgaben leiten sich aus der Eigenart der angrenzenden Bebauung und der Prägung durch die gegenüberliegende Altrheinhalle ab.

### **10.3. Überbaubare Grundstückfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im nördlichen Teil des Baugebietes im Anschluss an den Siedlungskörper festgesetzt. Die Größe und die Form des Baufensters ermöglicht eine große Flexibilität für die weitere Planung der Kindertagesstätte und begünstigt die Entstehung eines Baukörpers, durch den der Verkehrslärm abgeschirmt wird und ein geschützter Freiraum geschaffen wird.

### **10.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen**

Um gefährliche Situationen beim Hol- und Bringverkehr zu vermeiden, sieht das Erschließungskonzept vor, dass die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Kindertagesstätte auf der gegenüberliegenden Seite der Riedstraße auf dem bestehenden Parkplatz vor der Altrheinhalle nachgewiesen werden. In diesem Sinne wurde festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dafür kennzeichneten Flächen westlich der Riedstraße zulässig sind.

Die Errichtung von Carports und Garagen ist nicht erforderlich, sodass die Zulässigkeit dieser baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen wurde.

Um eine angemessene Ausstattung und Nutzung des Außenbereiches der Kindertagesstätte zu ermöglichen wurde festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Spielgeräte und Einfriedigungen zulässig sind. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Volumen bis maximal 30 m<sup>3</sup> und einer Höhe von max. 2,50 m zugelassen werden.

*(Bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der Grünflächen G1 bis G3 siehe auch „F- 10.5. Grünflächen“)*

### **10.5. Grünflächen**

Innerhalb der Grünflächen G1 und G2 ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme der unbefestigten Randstreifen der Straßen, der erforderlichen Zufahrten, der Böschungen und Mulden oder sonstigen Anlagen für die Versickerung grundsätzlich unzulässig. Diese Festsetzung dient der strikten Freihaltung der Grünflächen entlang der südlichen Ortseinfahrt und sichert somit eine angemessene Gestaltung durch Bepflanzung. Für den Fall, dass sich östlich der Landstraße im Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung der Sportflächen ein hoher Parkdruck ergeben sollte, wurde im Bebau-

ungsplan eine Ausnahme aufgenommen, die innerhalb der Grünfläche G2 die Einrichtung von Stellplätzen zwischen den Baumstandorten ermöglicht unter der Bedingung, dass ihre Oberfläche wasserdurchlässig ausgebildet wird.

Innerhalb der Grünflächen G3 und G4 ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme der Mulden und bauliche Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie sonstigen baulichen Anlagen, die gemäß § 35 BauGB im Außenbereich bauplanungsrechtlich zulässig sind und die gemäß der Anlage zu § 50 LBO im Außenbereich verfahrensfrei erstellt werden dürfen, unzulässig. Diese Flächen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sorgen für eine ausreichende Eingrünung des Ortsrandes.

#### **10.6. Freizuhaltende Flächen**

Um die Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sicherzustellen, ist aus fahrgeometrischen Gründen die Freihaltung einer befahrbaren Fläche am nordöstlichen Rand der Grünfläche G3 vorgesehen. Diese Fläche mit einer Größe von ca. 23 m x 8 m ist von baulichen Anlagen und von weiteren Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten. Falls landwirtschaftliche Zwecke eine Befestigung dieser Fläche erfordern, wird eine begrünte Ausführung (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterterrassen) empfohlen.

#### **10.7. Versickerungsflächen**

Das unbelastete Niederschlagswasser, das innerhalb des Plangebietes anfällt, ist aus stadttökologischen Aspekten flächenhaft und naturnah durch oberflächennahe Versickerung zu entwässern. Dies ermöglicht eine Förderung des natürlichen Wasserkreislaufs. Die Herstellung von Flächen und Anlagen für die Versickerung ist sowohl innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, als auch innerhalb der Grünflächen G1 bis G4 zulässig. Deshalb wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans auf die explizite Festsetzung von Flächen für die Versickerung verzichtet. Im Übrigen wird auf die Erläuterungen in Abschnitt „F-9.4. Entwässerungskonzept“ verwiesen.

## **10.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

### **Maßnahmen zum Schutz von Boden**

Um den Verlust der natürlichen Retentionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung zu mindern, sind Fußwege und gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Behindertenparkplätze) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Um den Eintrag von schädlichen Stoffen 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 und Blei) unzulässig.

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

Es wird auf die Erläuterungen in Abschnitt „F-9.6. Konzept zur Durchführung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen“ hingewiesen.

*(Dazu siehe auch Hinweis „E-7 Naturschutz“)*

## **10.9. Pflanzbindungen und -gebote**

Die Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird durch die angemessene Begrünung entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs und entlang der Riedstraße/ L78a durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen mit Bindungen zum Erhalt und zur Pflanzung von begleitenden Baumreihen gewährleistet. Im Zuge der Neugestaltung der Ortseinfahrt trägt die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe zur Aufwertung des Straßenraumes bei. Hierdurch wird auch eine Verbesserung des Kleinklimas erzielt.

Bei Neupflanzungen am Straßenrand sind standortgerechte Arten auszuwählen.

Bei Neupflanzungen innerhalb der übrigen Flächen soll die Verwendung von heimischen und standortgerechten Arten unterstützt werden, indem eine geeignete Auswahlliste zur Verfügung gestellt wird *(Siehe Hinweis „E- 8 Pflanzungen“)*

Ferner sind zwei großkronige Bäume innerhalb der Grünfläche G3, sowie mehrere großkronige Bäume im Bereich des Parkplatzes an der Altrheinhalle als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

## 10.10. Höhenlage der Gebäude und des Geländes

Die Festsetzung der Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens auf mindestens 113,45 m ü.NN und max. 113,55 m ü.NN dient sowohl der Sicherung der Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes als auch der Verringerung des Schadensrisikos bei Hochwasser- und Starkregenereignissen.

*(Dazu siehe auch Hinweis „E- 2 Hochwasserrisiko“).*

Die geplante Auffüllung des Baugrundstücks bis zu einer maximalen Höhe von 113,50 m ü.NN sichert den notwendigen Abstand zwischen der Sohle der geplanten Versickerungsmulden und dem maßgeblichen Grundwasserstand (MHGW=112,00 m ü.NN). *(Dazu siehe auch Hinweis „E- 3 Grundwasser“, Hinweis „E- 4 Entwässerung“ und Hinweis „E- 5 Auffüllungen und Aufschüttungen“.)*

Da Stützmauern einer natürlichen Prägung des Ortsrandes widersprechen würden, ist festgesetzt, dass die Geländehöhe des Baugrundstücks an die Geländehöhe der benachbarten Grundstücke durch Böschungen anzugleichen ist.

## 11. Begründung der einzelnen örtlichen Bauvorschriften

### 11.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### Dachgestaltung

Die Begrünung von Flachdächern, insbesondere in Kombination mit Solar- oder Photovoltaikanlagen, berücksichtigt ökologische sowie klimatische Aspekte und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet bei.

### 11.2. Einfriedungen

Gemäß der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) sind Einfriedungen so zu gestalten, dass sie ausreichend hoch sind, nicht zum Hochklettern verleiten und keine Gefährdung für Kinder darstellen. Als ausreichende Höhe wird ein Maß von mindestens 1,00 m angesehen. Hochklettern wird erschwert, wenn leiterähnliche Gestaltungselemente vermieden werden. Gefährdungen lassen sich vermeiden, wenn keine spitzen, scharfkantigen oder hervorspringenden Teile angebracht sind.

Um das Durchkriechen zwischen senkrechten Stäben oder unter Zaunsegmenten zu verhindern, darf die Begrenzung von Öffnungsweiten unter Berücksichtigung des Kopffangmaßes max. 11 cm (Krippe max. 8,9 cm) betragen.

Die Festsetzung zu Höhe und Materialität von Einfriedigungen berücksichtigt vorgegebene Sicherheitsstandards und ermöglicht dennoch freie Sichtbeziehungen auf das Kindergartengelände sowie vom Gelände in die grüne Landschaft. Die örtliche Bauvorschrift dient außerdem einer angemessenen Gestaltung der Ortseinfahrt.

### **11.3. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Unter Berücksichtigung von ökologischen und klimatischen Aspekten ist eine naturnahe gärtnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen vorgesehen.

Dies ermöglicht eine lockere Einbeziehung des Kindergartenareals in das angrenzende Orts- und Landschaftsbild sowie einen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

## **12. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet der Kindertagesstätte führt dazu, dass Flächen erstmalig in Anspruch genommen werden. Zur Minimierung der Eingriffe innerhalb des Plangebietes sind deshalb folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund des Planungsziels unvermeidbar, wird jedoch zu Gunsten der Schaffung von notwendigen Plätzen für die Kinderbetreuung in Kauf genommen. Um den Eingriff zu minimieren wird festgesetzt, dass wasserdurchlässige Beläge bei der Gestaltung der Kindergartenfläche zu verwenden sind. Darüber hinaus wird auf die Stellplatzherstellung verzichtet indem der Hol- und Bringverkehr auf den bestehenden Parkplatz der Altrheinhalle verlagert wird.
- Im Bereich der künftigen Außenanlagen für die Kindertagesstätte, entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs und entlang der Riedstraße/ L78a werden Flächen begrünt bzw. der vorhandene Baumbestand nach Möglichkeit erhalten und durch Neupflanzungen mit einheimischen und robusten Arten ergänzt.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sollen extensiv begrünt werden, damit eine positive Auswirkung auf das Mikroklima und auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser erreicht werden kann.
- Zur Unterstützung des Wasserkreislaufes und der natürlichen Bodenfunktionen soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und Fußwe-

gen dezentral im Plangebiet versickert werden. Um dabei den Eintrag von schädlichen Stoffen 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 und Blei) unzulässig.

- Das Plangebiet stellt lokalklimatisch einen wertvollen Bereich für die Durchlüftung mit Regionalwind dar. Durch die Begrenzung der Gemeinbedarfsfläche auf ca. 6500 m<sup>2</sup> und der Förderung von grünen Freiflächen durch entsprechende Festsetzungen stehen dem Erhalt von bioklimatischen Ausgleichsfunktionen keine Hindernisse entgegen.
- Innerhalb des Plangebietes wird ein wesentlicher Flächenanteil von ca. 5.200 m<sup>2</sup> als Grünfläche festgesetzt. Davon sind ca. 2.200 m<sup>2</sup> als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, auf denen hochwertige standorttypische Biotope entwickelt werden sollen.
- Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes bzw. alternativ in der unmittelbaren Umgebung ausgeführt und bei Bedarf durch Auflagen in der Baugenehmigung gesichert. Für die Durchführung von Baumaßnahmen wird auf der Ebene der Baugenehmigung sichergestellt, dass die im Artenschutzgutachten genannten Zeiträume im Sinne des Artenschutzes eingehalten werden.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

## **G:    Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Plittersdorf“ wurde im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

1.    Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplanverfahren „Kindertagesstätte Plittersdorf“) in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 26. Juli 2018
2.    Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 26. Juli 2018 und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 31. Juli 2018
3.    Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch Auslegung im Offenlageraum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 8. August 2018 bis zum 24. August 2018
4.    Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 25. Februar 2019
5.    Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 25. Februar 2019 und der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 2. März 2019
6.    Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Offenlageraum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 11. März 2019 bis zum 12. April 2019
7.    Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12. März 2019 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen am 12. April 2019
8.    Abwägung und Beschluss einer erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 29. Juni 2020

9. Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 29. Juni 2020 und der erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am 4. Juli 2020
10. Erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durch Auslegung im Offenlageraum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 13. Juli 2020 bis 27. Juli 2020  
(Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde festgelegt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können.)
11. Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 13. Juli 2020 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen am 8. August 2020  
(Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde festgelegt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können.)
12. Abwägung und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 22. Oktober 2020
13. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am 07. Nov. 2020