

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**
- WB** Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
  - SO** Sondergebiete Brauerei und Hotel (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
  - 315 m²** Grundfläche in m² als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
  - IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
  - V** Zahl der Vollgeschosse, zwingend, römische Ziffer in einem Kreis (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
  - FH= 17,8m** Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
  - TH= 15,1m** Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
  - SD= 123,0m NN** festgesetzte Bezugshöhe

Aufbau Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen	Dachform

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - a1** abweichende Bauweise, hier: wie offene, einseitiger Grenzbau zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - a2** abweichende Bauweise, hier: wie offene, Gebäude über 50m Länge (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - a3** abweichende Bauweise, hier: wie offene, einseitiger Grenzbau und Gebäude über 50m Länge (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - FD** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen**
- St** Fläche für oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Tg** Fläche für Stellplätze in Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Verkehrsflächen**
- Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
- ⊙** besondere Maßnahmen gegen Verkehrslärmimmissionen gem. textlichen Festsetzungen Punkt 3.11.1 notwendig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Bäume anpflanzen, hier: Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
  - Bäume erhalten, hier: Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- ⊞** Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
  - ⊞** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - ⊞** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - ⊞** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**
- SD, FD, PD** zulässige Dachformen (FD=Flachdach, SD=Satteldach, PD=Pultdach) **max. 10°** maximale Dachneigung
- III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Flächenhaftes Naturdenkmal FND 62160430002 - Kastanienallee (Murgdamm) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - FFH-Gebiet, hier: 7015-341 - Rheiniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - ⊞** Abgrenzung HQ<sub>extrem</sub> (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Kataster**  
Stand Oktober 2018

**Koordinatensystem**  
ETRS89-UTM 32N EPSG:25832

**Höhensystem**  
DHHN2016

M 1 : 500 (im Original)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 17.07.2017
- Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen durch den Gemeinderat am 25.03.2019 vom 06.05.2019 bis einschl. 07.06.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB am 26.07.2021
- Auslegungsbeschluss des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen durch den Gemeinderat am 31.07.2021
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 09.08.2021 bis einschl. 17.09.2021
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB am 25.07.2022
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB

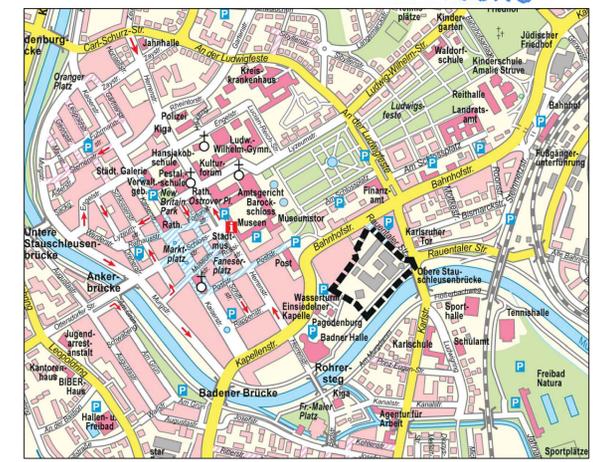
## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 25.07.2022 überein. Die Verfahren gem. § 10 BauGB wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB am **2.7.2022**

Rastatt, den **2.2.08.2022**

## ÜBERSICHTSKARTE



**Projekt**  
Stadt Rastatt  
Bebauungsplan  
"Franz-Areal"

**BAROCK STADT RASTATT**

Planungsphase: SATZUNG  
Planinhalt: Rechtsplan

**Projekt GmbH**  
Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen  
Telefon 0711 34585 - 0  
Telefax 0711 34585 - 70  
www.project-gmbh.de  
info@project-gmbh.de

Projekt-Nr.: 13.181  
Datum: 18.10.2021  
Bearbeiter: ml | rs  
Maßstab: 1:500  
Unterschrift: