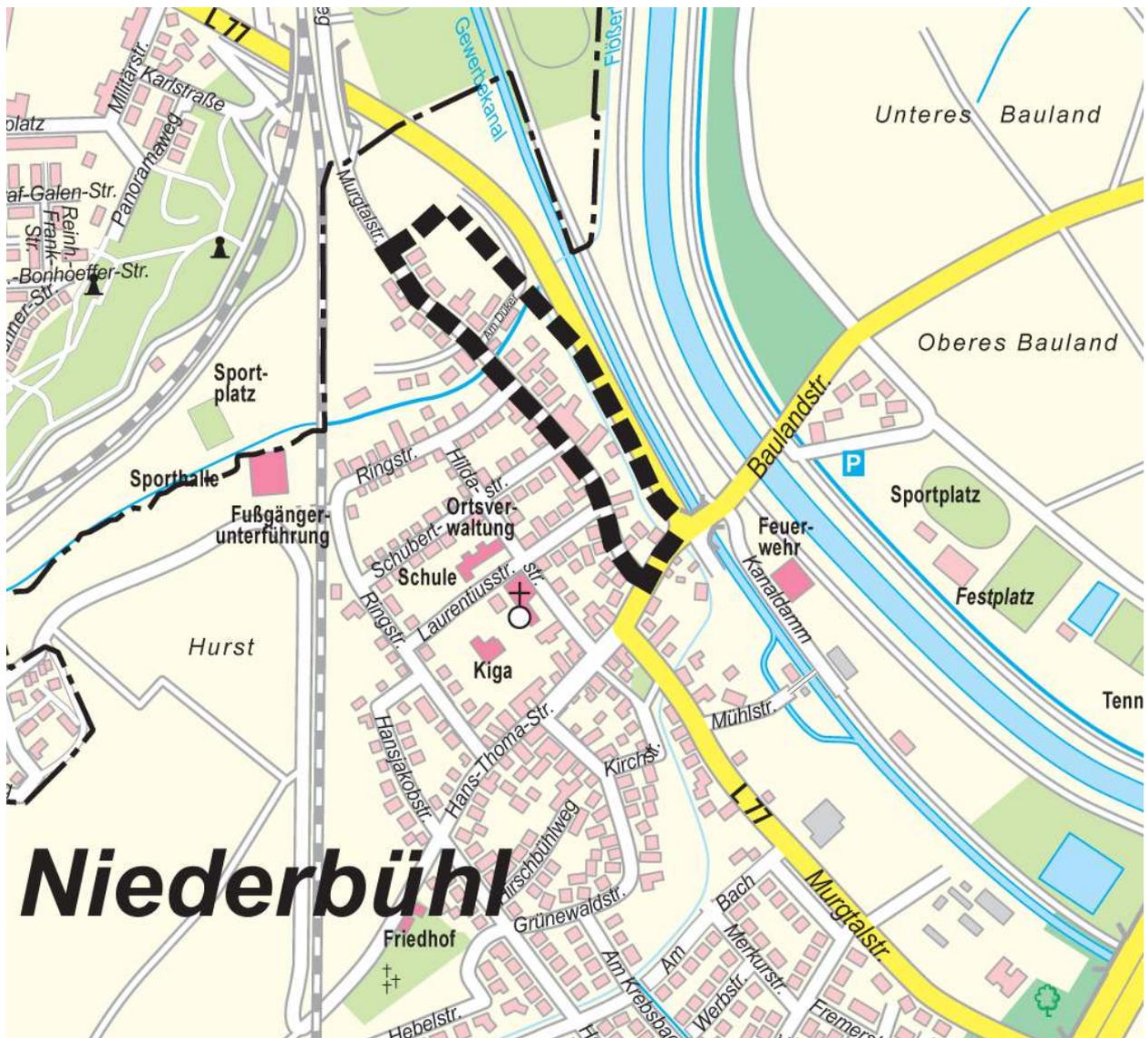


Rastatt - Niederbühl

## Bebauungsplan „Murgtalstraße Nord-Ost“

Einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Fassung zum Satzungsbeschluss am 10. Februar 2020



Stadtplanausschnitt mit dem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## Inhalt

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A:</b> | <b>Satzung</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>B:</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>C:</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....                                 | <b>6</b>  |
| 1.        | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....                       | 6         |
| 2.        | Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)..... | 6         |
| <b>D:</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)</b> .....                              | <b>7</b>  |
| 1.        | Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO).....             | 7         |
| <b>E:</b> | <b>Hinweise</b> .....   | <b>8</b>  |
| 1.        | Bestand: Hauptgebäude und Nebengebäude .....                                  | 8         |
| 2.        | Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, .....               | 8         |
|           | die im Regelfall nicht überwunden werden können (§ 9 Abs. 6 BauGB) / .....    | 8         |
|           | Gewässerrandstreifen (§ 29 Abs. 1 WG).....                                    | 8         |
| 3.        | Leitungstrassen.....  | 9         |
| 4.        | Hochwasserschutz.....   | 10        |
| 5.        | Bodenschutz / Altlasten.....  | 11        |
| 6.        | Löschwasserversorgung .....   | 11        |
| 7.        | Spezieller Artenschutz .....  | 12        |
| 8.        | Anbauverbotszone entlang der L77.....   | 13        |
| <b>F:</b> | <b>Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)</b> .....                                    | <b>14</b> |
| 1.        | Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....                         | 14        |
| 2.        | Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....                            | 14        |
| 3.        | Rahmenbedingungen und Vorgaben.....   | 14        |
| 4.        | Begründung der textlichen Festsetzungen .....                                 | 16        |
| <b>G:</b> | <b>Verfahrensvermerke</b> .....   | <b>19</b> |

## A: Satzung

### Satzung

#### über den Bebauungsplan „Murgtalstraße Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 10. Februar 2020 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Murgtalstraße Nord-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil maßgebend.

#### § 2

##### Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. Februar 2020
- der schriftliche Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. Februar 2020

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

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

- Begründung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. Februar 2020

### § 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 mit örtlichen Bauvorschriften „Murgtalstraße Nord-Ost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rastatt, 13. Feb. 2020

  
.....  
Hans Jürgen Pütsch  
Oberbürgermeister



## B: Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
  
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)
  
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
  
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65) durch Gesetze vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209) vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) und durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)
  
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), geändert durch Gesetze vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), vom 28. Mai 2003 (GBl. S. 271), vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 882), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), vom 28. Juli 2005 (GBl. S. 578), vom 1. Dezember 2005 (GBl. S. 705), vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343), vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 555) und vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68), zuletzt geändert durch Gesetze vom 16. April 2013 (GBl. S.55), vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870), vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147), vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), vom 6. März 2018 (GBl. S. 65), geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

## **C: Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)**

- Die GRZ ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und beträgt 0,3 für das gesamte Bebauungsplangebiet.
- Maßgeblich für die Berechnung der GRZ ist nur die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet und die nicht als Grünfläche festgesetzt ist.
- § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gilt entsprechend. Die zulässige GRZ von 0,3 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- Einzelne Gebäude dürfen eine maximale Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **1.2 Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO)**

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in allen Geschossen mitzurechnen. Dabei bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,5 m außer Betracht.

#### **1.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Für die Ermittlung der Firsthöhe ist der Bezugspunkt als die Höhe der Straßenoberkante in Straßenmitte der entsprechenden Erschließungsstraße in Grundstücksmitte definiert. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des Firstabschlusses.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt auf:

FH max. = 13,60 m

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

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den im zeichnerischen Teil als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Auf den im zeichnerischen Teil als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind einzelne Nebenanlagen nur bis zu einem maximalen Volumen von 20 m<sup>3</sup> zulässig.

Die Gesamtfläche aller Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche je Grundstück darf 18 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

### **1. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

## **E: Hinweise**

### **1. Bestand: Hauptgebäude und Nebengebäude**

Bei den im zeichnerischen Teil unter „Bestand: Hauptgebäude“ dargestellten Gebäuden handelt es sich im Einzelnen um folgende bauliche Anlagen:

- 1 Wohnhaus, Murgtalstraße 7/1, Flurstück Nr. 3165/2 (Überschreitung des Baufensters)
- 2 Wohnhaus, Murgtalstraße 9, Flurstück Nr. 3165/1 (Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen)
- 3 Wohnhaus, Murgtalstraße 11, Flurstück Nr. 3165/13 (Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen)
- 4 Wohnhaus, Murgtalstraße 21/1, Flurstück Nr. 3165/8 (Überschreitung des Baufensters, Überschreitung der Grundfläche für einzelne Gebäude)
- 5 Wohnhaus und Werkstatt, Murgtalstraße 21/1, Flurstück Nr. 3165/8 (Überschreitung des Baufensters, Überschreitung der Grundfläche für einzelne Gebäude)
- 6 Wohnhaus, Murgtalstraße 23, Flurstück Nr. 3165/7 (Überschreitung der Grundfläche für einzelne Gebäude)
- 7 Wohnhaus, Murgtalstraße 29, Flurstück Nr. 4 (Überschreitung der GRZ)
- 8 Wohnhaus, Murgtalstraße 31, Flurstück Nr. 2 (Überschreitung der GRZ)
- 9 Wohnhaus, Murgtalstraße 37, Flurstück Nr. 6/1 (Überschreitung der GRZ)

Bei den im zeichnerischen Teil unter „Bestand: Nebengebäude“ dargestellten Gebäuden handelt es sich im Einzelnen um folgende bauliche Anlagen:

- A Gartenhütte und Swimmingpool, Murgtalstraße 1, Flurstück Nr. 3165/5
- B Gartenhütte, Murgtalstraße 11, Flurstück Nr. 3165/13
- C Schuppen, Murgtalstraße 15, Flurstück Nr. 3165/11
- D Schuppen, Murgtalstraße 21/1, Flurstück Nr. 3165/8

### **2. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können (§ 9 Abs. 6 BauGB) / Gewässerrandstreifen (§ 29 Abs. 1 WG)**

Der Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Abs. 1 WG wird als nachrichtliche Festsetzung übernommen. Im Innenbereich ist der Gewässerrandstreifen fünf Meter (§ 29 Abs. 1 Satz 1 WG) breit.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 Abs. 1 WHG).

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des „Ooser Landgrabens“ sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Im gesamten Gewässerrandstreifen ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die Neuanpflanzung nicht standortgerechter Bäume und Sträucher, der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können gemäß § 38 Abs. 4 WHG verboten.

Darüber hinaus ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen (soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind), der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mit Ausnahme von Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und die Nutzung als Ackerland ab 1. Januar 2019 mit Ausnahme von Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren (Kurzumtriebsplantagen) sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten gemäß § 29 Abs. 3 WG verboten.

### **3. Leitungstrassen**

Im nord-westlich an den Bebauungsplan angrenzenden Flurstück (Nr. 3612) verlaufen eine Erdgashochdruckleitung der terranets bw GmbH (Anschlussleitung AL Rastatt DN 150 MOP 61 bar) und parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel.

Die Leitungen sind gemäß der Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 6,0 m Breite (je 3,0 m beiderseits der Rohrachse) verlegt.

Der Schutzstreifen ist grundsätzlich durch die Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden.

So ist unter anderem das Lagern von schwer transportablen Materialien im Schutzstreifenbereich nicht zulässig sowie das Überfahren der Gasfernleitung mit Schwerlast nur unter Einhaltung bestimmter Sicherheitsvorkehrungen gestattet.

Bei allen Arbeiten im Nahbereich der Anlagen der terranets bw GmbH müssen die in der Anlage beigefügten Auflagen und Technischen Bedingungen beachtet und eingehalten werden. Jegliche Inanspruchnahme des 6,0 m breiten Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung in technischer und rechtlicher Hinsicht in Form eines Gestattungsvertrages.

#### **4. Hochwasserschutz**

Das betroffene Plangebiet wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers in der Murg (HQ<sub>EXTREM</sub>) überflutet. Es kann hierbei in Teilbereichen des Grundstücks zu Überflutungstiefen von bis zu 2 m kommen. Zudem werden Teilbereiche des Gebietes (östlicher Bereich) bei einem hundertjährigen Murghochwasser (HQ<sub>100</sub>) überflutet und liegen daher in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG). Für diese Gebiete (HQ<sub>100</sub>) gelten die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte ÜSG nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach u. a. die Errichtung und Erweiterung bestehender baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG grundsätzlich verboten ist.

Ausnahmegenehmigungen können nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG erfüllt sind.

Des Weiteren ist zu beachten, dass in Folge von Starkregenereignissen ebenfalls durch den Zufluss von Niederschlagswasser aus Teilen des topographisch höher liegenden Außenbereichs (Einzugsgebiete dieser Gewässer) Hochwasser- und Rückstausituationen in der Murg und im Ooser Landgraben entstehen können.

Da eine Hochwassergefährdung besteht (Hochwasserrisikogebiet), ist zu beachten, dass grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 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.

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

## **5. Bodenschutz / Altlasten**

Im Bebauungsplanbereich befindet sich die altlastenverdächtige Fläche AS-Derler-Lackiererei (Objekt-Nr. AS-04236). Aufgrund der langen gewerblichen Nutzung als Lackiererei und der typischen Betriebs- und Verfahrensweisen sind erhebliche Schadstoffeinträge in den Boden zu vermuten. Somit bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast.

Im Zuge von baurechtlichen Verfahren ist das Umweltamt zu beteiligen.

## **6. Löschwasserversorgung**

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für das Gebiet richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschatz) von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h muss im Einsatzfall zwei Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein.

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

## **7. Spezieller Artenschutz**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt der Ooser Landgraben an, welcher Teil des FFH-Gebiet „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“ ist. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der spezielle Artenschutz (FFH Anhang IV Arten sowie europäische Vogelarten) sowohl gebäudewohnenden Arten (wie Fledermäuse, Vögel) als auch im FFH-Gebiet vorkommende Arten, beispielsweise die Bachmuschel (*Unio crassus*), welche im Ooser Landgraben vorkommt, und evtl. der Nachtkerzenschwärmer zu berücksichtigen sind.

Sobald Anhaltspunkte bestehen, dass durch ein Vorhaben das FFH-Gebiet und der Artenschutz berührt sein könnten, ist im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Verfahren die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Bei Bedarf sind artenschutzrechtliche Gutachten vorzulegen.

Vor allem die Bachmuschelpopulation im Ooser Landgraben ist von höchster Priorität, da diese gemäß Untersuchungen des NKM Stuttgart eine breite genetische Diversität aufweist, welche einzigartig ist. Eine Beeinträchtigung dieser Population hat einen Einfluss auf den Erhalt der Art in Baden-Württemberg.

Es wird auf die rechtliche Wirkung der FFH-Richtlinie und des Bundesnaturschutzgesetzes verwiesen.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass in diesem Gebiet darauf zu achten ist, dass auch bei einem gegebenenfalls verfahrensfreien Abbruch von Gebäuden die Einhaltung der Regelungen des Artenschutzes nachzuweisen ist.

**8. Anbauverbotszone entlang der L77**

Innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m gemäß § 22 StrG sind keine baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Carports zulässig. Der Errichtung von Stellplätzen kann im Rahmen eines Bauantrags unter Auflagen und Bedingungen zugestimmt werden.

## **F: Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

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

Im Zuge der Gebiets- und Kreisreform wurde Niederbühl im Jahr 1972 nach Rastatt eingemeindet und ist seitdem ein Ortsteil von Rastatt. Das Dorf war in seinem Ursprung ein eng überbautes Reihendorf. Hofsituationen und für die Landwirtschaft genutzte Gebäude prägten das Erscheinungsbild.

Heutzutage grenzt der Ortsteil Niederbühl nahezu an die Kernstadt an. Wegen der Nähe zur Kernstadt sind bereits in der Vergangenheit einige Baukörper entstanden, die aufgrund des Bauvolumens Brüche mit der dörflichen Struktur des Ortsteils erzeugen. Aus diesem Grunde hat der Bebauungsplan „Murgtalstraße Nord-Ost“ zum einen die Regelung der Tiefe der Bebauung und des Bauvolumens der Gebäude zum Ziel. Zum anderen ist der Ortsteil seit jeher durch die das Dorf durchziehenden Gewässer geprägt. Diese Gewässer sind von ökologisch wertvoller Bedeutung. Zur Sicherung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes entlang des Ooser Landgrabens und zum Erhalt eines durchgrünten Ortsrandes werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplans private Grünflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

### **2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Murgtalstraße Nord-Ost“ wird im Westen durch die Murgtalstraße und im Süden durch die Baulandstraße begrenzt. Im Osten liegt die Grenze des Geltungsbereiches etwas nach Westen abgerückt von der L77 (32-50 m), wobei der südwestliche Teil durch den Ooser Landgraben begrenzt wird. Im Norden endet der Geltungsbereich nach dem letzten bebauten Grundstück (Murgtalstr. 1).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,77 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem Lageplan ersichtlich und ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### **3. Rahmenbedingungen und Vorgaben**

#### **3.1 Bauplanungsrechtliche Vorgaben/ Übergeordnete Planungen**

In dem seit dem 13. März 2002 genehmigten Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein ist für das Gebiet eine Siedlungsfläche (überwiegend Wohn- und

Mischnutzung) im Bestand festgesetzt. Ein Teil ist zudem Fläche für eine regionalplanerisch abgestimmte Siedlungserweiterung. Das gesamte Gebiet ist überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Die Planung stellt eine Feinsteuerung eines bereits bebauten Gebiets dar und führt nicht dazu, dass sich der bisherige Zulässigkeitsmaßstab vergrößert. Daher wird das bisherige Hochwasserrisiko nicht erhöht. Im Sinne einer Risikovorsorge werden Planer und Bauherren durch den Hinweis Nr. 4 auf die Regelungen des WHG in Überschwemmungs- und Risikogebieten explizit hingewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich empfohlen.

In der seit dem 6. Juli 2006 rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt ist das Gebiet zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans.

### **3.2 Gewähltes Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan „Murgtalstraße Nord-Ost“ wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erstellt. Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich innerhalb der überbaubaren Flächen nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB bezüglich der Bauweise. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## 4. Begründung der textlichen Festsetzungen

### 4.1 Grundflächenzahl

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind überdurchschnittlich groß mit Grundstückstiefen bis zu 120 m von der Murgtalstraße aus. Die Murgtalstraße als ehemalige Durchfahrtsstraße nach Rastatt ist Teil des alten Ortskerns und weist eine typische dörfliche Struktur auf. Um den schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgelegt. Diese Festsetzung entspricht der Grundflächenzahl der Bestandsbebauung. Eine Überschreitung der GRZ von 0,3 wurde nur bei drei bestehenden Gebäuden festgestellt (im zeichnerischen Teil mit den Nr. 7, 8 und 9 gekennzeichnet).

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der ländlichen Prägung und der besonderen Lage des Gebietes am Ortsrand und am FFH-Gebiet ist an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen geboten, eine aufgelockerte Baustruktur anzustreben. Deshalb wird innerhalb des Plangebiets eine GRZ, die unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO liegt, festgesetzt.

Für die Berechnung der GRZ bei künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Murgtalstraße Nord-Ost“ dienen die folgenden Ausführungen als Arbeitshilfe.

Auf die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO sind alle Hauptanlagen anzurechnen, die Gegenstand einer eigenständigen planungsrechtlichen Regelung im Sinne der §§ 2 bis 13 BauNVO sind.

Hierzu zählen insbesondere die Grundflächen der Hauptgebäude einschließlich der vor die Außenwand vortretenden Vorbauten (wie Eingangsvorbauten, Wintergärten, überdachte Terrassen), nicht untergeordnete auskragende Gebäudeteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge und Balkone, die mehr als 1,5 m auskragen) sowie Loggien.

Zu beachten ist außerdem, dass Garagen innerhalb des Hauptgebäudes auch anzurechnen sind.

Auf die zulässige Grundfläche und auf die Grundfläche, bis zu der die GRZ von 0,3 durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO/1990 aufgrund der 50%-Überschreitungsregelung des Satzes 2 auf eine GRZ von 0,45 überschritten werden darf, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur anzurechnen, soweit sie planungsrechtlich relevant sind.

Planungsrechtlich relevante Nebenanlagen sind die an das Hauptgebäude gebauten Terrassen und Terrassenüberdachungen, soweit sie nicht aufgrund ihrer Beschaffenheit Bestandteil des Hauptgebäudes sind, Garten- und Gewächshäuser, Geräteschuppen, Schwimmbecken und die zur Erschließung von Hauptanlagen notwendigen Wegflächen.

Kellergeschosse und Tiefgaragen, die das Baugrundstück unterhalb der Geländeoberfläche unterbauen, auch als Bestandteil von Hauptgebäuden, sind ebenso nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen.

### **Zulässige Grundfläche**

Um die gewachsene städtebauliche Struktur im Ortsteil zu erhalten, wird die maximale Grundfläche für einzelne Gebäude auf maximal 250 m<sup>2</sup> beschränkt. Diese Festsetzung entspricht den Grundflächen der Bestandgebäude. Eine Überschreitung dieser maximalen Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> wurde nur bei drei bestehenden Gebäuden festgestellt (im zeichnerischen Teil mit den Nr. 4, 5 und 6 gekennzeichnet).

Die Murgtalstraße ist, wie der gesamte Ortsteil, von einer dörflichen Struktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die Festsetzung einer maximalen Grundfläche für einzelne Gebäude dient als ergänzende Festsetzung zur GRZ. Die GRZ ist an die Grundstücksgrößen gekoppelt. Die Grundstücksgrößen im Gebiet sind, aufgrund der gewachsenen Struktur, heterogen. Aus diesem Grunde ist die Festsetzung einer maximalen Grundfläche aus städtebaulichen Gründen notwendig, um das Einfügen einzelner Gebäude in die bestehende Struktur sicherzustellen. Auf unterschiedlich großen Grundstücken sollen Baukörper mit ähnlichen Grundflächen entstehen.

Durch diese Festsetzung wird nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen der festgesetzten GRZ auf einem großen Grundstück mehrere Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entstehen und insgesamt eine Fläche die größer als 250 m<sup>2</sup> ist bebaut wird. Diese Festsetzung hat die Steuerung der städtebaulichen Körnung zum Ziel.

## **4.2 Geschossfläche**

Da im Gebiet bislang kein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung regelte, wurden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB kam es somit bisher nicht auf die Feinheiten der Berechnungsregeln der BauNVO an. Mit dieser Feinsteuerung zur Ermittlung der Geschossfläche soll künftig eine bessere Kontrolle der in den Nicht-Vollgeschossen möglichen und zu erwartenden Aufenthaltsräumen oder Wohnungen gewährt werden, um er-

heblichen Überbelastungen der Infrastruktur und Beeinträchtigungen der Baugebietsstruktur entgegenzuwirken.

#### **4.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

In den Rastatter Ortsteilen geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von einem Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Struktur von Ein- und Zweifamilienhäusern und damit einhergehenden Wohnungsgrößen, in der Regel von über 80 m<sup>2</sup> pro Haushalt, mehr als ein Fahrzeug vorhanden ist. Auch bei einer ÖPNV-Anbindung von lediglich stündlich verkehrenden Bussen bis 20 Uhr, ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug vorhanden ist, um die notwendige Mobilität für die tägliche Lebensführung aufzubringen zu können. Diese Fahrzeuge gilt es unterzubringen.

Aus stadtgestalterischen und klimatischen Anforderungen kann dieser Bedarf nicht im öffentlichen Raum gedeckt werden. Im Sinne einer klimaangepassten Stadtplanung sollen in den nächsten Jahren vor allem sehr breitdimensionierte Straßenräume rückgebaut werden. In diesen Straßenräumen soll durch Bepflanzung eine mikroklimatische Verbesserung erzielt werden. Aus diesem Grunde wird das realisierbare Parkierungsangebot im öffentlichen Straßenraum begrenzt, weshalb die Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen sind. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wurde deshalb die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

#### **4.4 Grünflächen**

Die großen Grünflächen im hinteren Bereich der Grundstücke bilden an dieser Stelle den Ortsrand. Der Ortsrand soll weiterhin in seinem grünen Erscheinungsbild erhalten bleiben.

#### **4.5 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen.

#### **4.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch die Planung wird keine Verschlechterung der Situation für Natur und Landschaft herbeigeführt.

## **G: Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan „Murgtalstraße Nord-Ost“ wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 22. Juni 2015
- Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 22. Juni 2015 am 24. Juni 2015
- Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 19. Februar 2018
- Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 19. Februar 2018 und der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22. Februar 2018
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 2. März 2018 bis zum 03. April 2018
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 1. März 2018 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen am 3. April 2018
- Beschluss der zweiten Offenlage in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 24. September 2018
- Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 24. September 2018 und der zweiten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB am 29. September 2018
- zweite Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Ras-

tatt, vom 08. Oktober 2018 bis zum 22. Oktober 2018

- zweite Beteiligung der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17. Dezember 2019 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen am 17. Januar 2020
- Abwägung und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 10. Februar 2020
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am **19. Feb. 2020**