

STADT RASTATT

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG "BALDENAU" 1. Änderung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

mit

Nachrichtlichen Übernahmen und

Hinweisen und Anmerkungen

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stand 25.09.2017

In der Fassung vom 19.03.2018

Stadt Rastatt

Bebauungsplan der Innenentwicklung "Baldenau" 1. Änderung

Auftraggeberin

Stadt Rastatt

Ansprechpartner

Stadt Rastatt

Fachbereich

Stadt- und Grünplanung

Herrenstraße 15

76437 Rastatt

Betreuung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Fritz-Elsas-Straße 31

D – 70174 Stuttgart

Tel.: +49 (0)711 – 6454-2199

Fax: +49 (0)711 – 6454-2100

E-Mail: margarethe.stahl@lbbw-im.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 4 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 1.2.1 | Grundflächenzahl..... | 7 |
| 1.2.2 | Vollgeschosse..... | 7 |
| 1.2.3 | Höhe der baulichen Anlagen..... | 7 |
| 1.3 | Bauweise..... | 8 |
| 1.4 | Überbaubare Grundstücksflächen..... | 8 |
| 1.5 | Stellung der baulichen Anlagen..... | 9 |
| 1.6 | Maße der Tiefe der Abstandsflächen..... | 9 |
| 1.7 | Nebenanlagen..... | 9 |
| 1.8 | Flächen für Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Carports und Garagen..... | 10 |
| 1.9 | Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen..... | 10 |
| 1.11 | Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung..... | 11 |
| 1.12 | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen..... | 11 |
| 1.13 | Flächen für die Abfallbeseitigung..... | 11 |
| 1.14 | Wasserflächen und die Regelung des Wasserabflusses..... | 12 |
| 1.15 | Öffentliche Grünfläche..... | 12 |
| 1.16 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 12 |
| 1.17 | Leitungsrecht..... | 13 |
| 1.18 | Geh- und Fahrrecht..... | 13 |
| 1.19 | Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen..... | 14 |
| 1.20 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 15 |
| 1.21 | Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers..... | 16 |
| 2. | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN..... | 16 |
| 2.1 | Schutz des Grundwassers..... | 16 |
| 2.2 | Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung..... | 17 |
| 2.3 | Bodenschutz..... | 18 |
| 2.4 | Denkmalschutz..... | 20 |
| 2.5 | Nachbarrecht..... | 21 |
| 3. | HINWEISE UND ANMERKUNGEN..... | 22 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 3.1 | Hochwasserschutz | 22 |
| 3.2 | Vorlage von Baugesuchen..... | 23 |
| 3.3 | Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuch..... | 23 |
| 3.4 | Kommunale Abfallwirtschaft..... | 23 |
| 3.5 | Angrenzende Waldflächen..... | 24 |
| 3.6 | Grundwasser..... | 24 |
| 3.7 | Oberflächenwasser | 24 |
| 3.8 | Entwässerung | 24 |
| 3.9 | Wasserversorgung | 25 |
| 3.10 | Gewässerrandstreifen..... | 25 |
| 3.11 | Stromversorgung | 25 |
| 3.12 | Beleuchtung | 25 |
| 3.13 | Nutzung von Solarenergie | 26 |
| 3.14 | Auffüllungen / Aufschüttungen..... | 26 |
| 3.16 | Sortimentsliste | 26 |
| 4. | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 27 |
| 4.1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 27 |
| 4.1.1 | Dachgestaltung | 27 |
| 4.1.2 | Fassaden der Hauptgebäude..... | 27 |
| 4.2 | Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und Müllstandorte..... | 27 |
| 4.3 | Private Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege | 28 |
| 4.4 | Stellplatzverpflichtung..... | 28 |
| 4.5 | Werbeanlagen/Automaten..... | 28 |
| 4.6 | Einfriedigungen und Sichtschutz..... | 29 |
| 4.7 | Stützmauern | 31 |
| 4.8 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke | 31 |
| 4.9 | Freileitungen..... | 31 |
| 4.10 | Antennen | 31 |
| 5. | ANLAGEN | 32 |
| 5.1 | Begründung | |
| 5.2 | Sortimentsliste „Rastatter Liste“ | |
| 6. | ANHANG..... | 33 |
| 7. | SATZUNG / AUSFERTIGUNG..... | 34 |

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1063).

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Baldenau“ 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe zeichnerischer Teil; Allgemeine Wohngebiete:

WA 1 = WA 1.1 und WA 1.2

WA 2 = WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3

WA 3 = WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3

WA 4 = WA 4.1 und WA 4.2

WA 5

Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO):

- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, mit Nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Rastatter Liste“ (Hinweise Ziffer 3.15), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO, welche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Unzulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Kirchliche und kulturelle Anlagen

Allgemeines Wohngebiet (WA 2-5)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO):

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, mit Nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Rastatter Liste“ (Hinweise Ziffer 3.15), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO, welche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Unzulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Kirchliche und kulturelle Anlagen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe zeichnerischer Teil; Einträge in den Nutzungsschablonen.

- Im WA 3.1 darf die zulässige GRZ um den Anteil der Gebäudeauskragungen nach Ziffer 1.4 der textlichen Festsetzungen überschritten werden.
- In den WA 1, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 darf die zulässige GRZ für Tiefgaragen bis auf 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe zeichnerischer Teil; Einträge in den Nutzungsschablonen.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe zeichnerischer Teil und Einträge in den Nutzungsschablonen.

EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe, GbH = Gebäudehöhe, GbH max. = maximale Gebäudehöhe,
GbH min. = Mindestgebäudehöhe

- Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird durch Eintragungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf +/- 0,6 m abgewichen werden, jedoch ist eine Festsetzung der EFH unter dem höchsten angrenzenden Straßenniveau unzulässig.
- Die festgesetzten Höhen werden jeweils zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante des Dachfirstes gemessen.
- In den Wohngebieten WA 1.2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen (GbH) höchstens um 1,0 m unterschritten werden.
- In den Wohngebieten WA 1.1, WA 2, WA 3.3 und WA 5 gelten die maximalen Gebäudehöhen (GbH max.) und die Mindestgebäudehöhen (GbH min.) für die Oberkante des Dachfirstes.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe zeichnerischer Teil; Einträge in den Nutzungsschablonen.

- Offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO für WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4.
- Abweichende Bauweise (**a1**) nach § 22 Abs. 4 BauNVO für WA 3.3 im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ergibt sich die maximale Länge der Hausgruppen in Form von Kettenhaus- / Reihenhausbebauung aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Bei der Errichtung von Reihen- und Kettenhäusern darf auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.
- Abweichende Bauweise (**a2**) nach § 22 Abs. 4 BauNVO für WA 5 im Sinne der offenen Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 20,0 Meter.

Folgende Gebäude sind zulässig: Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H).

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Siehe zeichnerischer Teil; Baulinien und Baugrenzen.

- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile und Garagen auf einer Länge von 12,0 m und einer Tiefe von 1,5 m z. B. Wegeüberdachungen überschritten werden.
- Im WA 3.1 sind ab dem 1. Obergeschoss Auskragungen auf ganzer Gebäudelänge entlang der nordwestlichen Baulinie zur öffentlichen Grünfläche (Landschaftsfuge) und für die überbaubare Fläche am Quartiersplatz an der westlichen Baulinie bis zu 2,0 Meter zulässig (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).
- Im WA 4 dürfen die Baulinien ab dem 1. Obergeschoss für Loggien und Balkone in einer Tiefe von bis zu 1,0 m und einer Breite von 15,0 m (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) überschritten werden.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil; Hochpunkt des Pultdachs.

1.6 Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Gebäude im WA 3 dürfen die Abstandsflächen bis auf die durch die Baulinien definierten Abstände unterschreiten.

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
 - o sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - o pro Grundstück ist ein Nebengebäude bis zu einer maximalen Gebäudegröße von 20,0 Kubikmeter und einer maximalen Gebäudehöhe von 2,7 m zulässig.
- Nebenanlagen für Versorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO

- Standorte für Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Beleuchtungskörper usw. sind noch nicht festgelegt und müssen entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücken geduldet werden.

1.8 Flächen für Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Carports und Garagen zulässig. Stellplätze vor Garagen bzw. die Zufahrten zu den Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Im WA 2.3 sind innerhalb der im Nordosten im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Carports und Stellplätze pro Reihenhaus oder Doppelhaushälfte je ein Carport mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
- Im WA 3.3 ist innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Carports und Stellplätze pro Grundstück ein Carport mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
- Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.
- Im WA 1, WA 3.1 und WA 3.2 sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Im WA 4 sind Tiefgaragen und private Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze ist auf 15 begrenzt.
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist für Garagen ein Mindestabstand von 5,50m für die Zufahrt einzuhalten.

1.9 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil; Einträge in den Nutzungsschablonen – Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen pro Gebäude in den Wohngebieten WA 2, WA 3.3 und WA 5.

1.10 Fläche die von einer Bebauung freizuhalten ist

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil: Aufstellfläche für die Feuerwehr. Als Befestigung der Aufstellfläche sind ausschließlich Rasengittersteine zulässig. Die Fläche soll einen grünen Charakter erhalten. Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen.

1.11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil.

Dargestellte Gliederung:

1. Mischverkehrsflächen (MF: Quartiersplatz)
2. Sammelstraße
3. Anliegerstraße
4. Fußwege
5. öffentliche Parkierungsflächen
6. private Parkierungsflächen

1.12 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Im WA 1 und WA 4 sind die Ein- und Ausfahrtsbereiche in die Tiefgaragen nur in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen zulässig.
- Im WA 5 und WA 2.1 sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

1.13 Flächen für die Abfallbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil; Fläche für Müllstandort.

1.14 Wasserflächen und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil; Wasserfläche.

1.15 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil; Grünanlage mit Spielflächen

Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbunden und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Anpflanzungen. Darüber hinaus gilt die derzeit gültige Polizeiverordnung der Stadt Rastatt (Stand 23.10.2006).

1.16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen für PKW-Stellplätze, Rad- und Fußwege, Zugänge und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Materialien herzustellen.
- Dächer sind zu mindestens 80 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substrat-schicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen.

Zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zu Nutzung erneuerbarer Ener-gien kann die Dachbegrünung um den Anteil der dafür notwendigen Anlagen reduziert wer-den, sofern die Funktion zur Pufferung des Niederschlagswassers erhalten bleibt.
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich zu in-stallieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Be-reich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeit-schaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.
- Die Verwendung von Dacheindeckungen oder Dachinstallationen aus Blei, Kupfer, Zink ist nicht gestattet.
- Die an das FFH-Gebiet 7015341 „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“ an-grenzenden Grundstücke sind zum FFH-Gebiet durch einen mindestens 150 cm hohen Zaun ohne Türen, Tore oder sonstige Durchgänge einzufrieden.
- Die zum Ausgleich von gefälltten Höhlenbäumen und zerstörten Quartieren in den abgerisse-nen Gebäuden an geeigneten Stellen aufgehängten Fledermauskästen sind dauerhaft (min-

destens 20 Jahre) zu unterhalten indem sie Ende März/Anfang April oder im August / September außerhalb der potenziellen Nutzung als Sommer- oder Winterquartier durch geeignete Personen kontrolliert werden. Wenn nötig werden die Kästen zur weiteren Nutzung ertüchtigt oder ersetzt.

- Die zum Ausgleich von gefälltten Höhlenbäumen an geeigneten Stellen aufgehängten Vogelnistkästen sind dauerhaft zu unterhalten indem sie außerhalb der Brutperiode durch geeignete Personen kontrolliert werden. Wenn nötig werden die Kästen zur weiteren Nutzung ertüchtigt oder ersetzt.
- Gehölzrodungen sind im Zeitraum Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Abweichungen sind nur nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

1.17 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil; Leitungsrechte zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers zur Führung und Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.18 Geh- und Fahrrecht

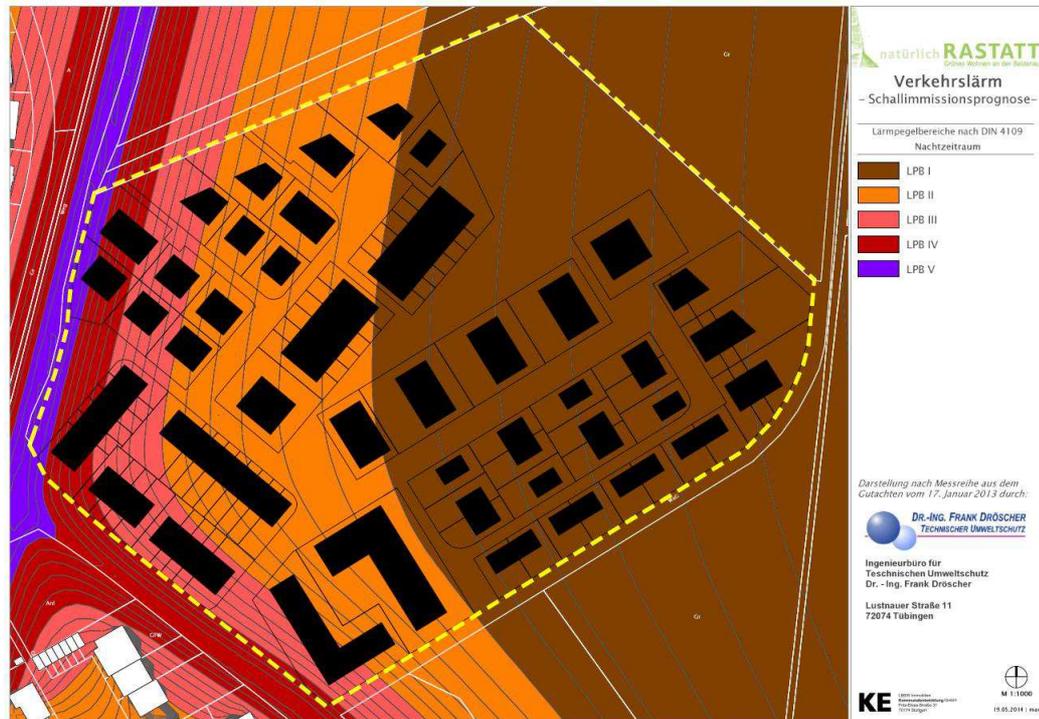
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe zeichnerischer Teil; Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit.

Im WA 4 kann das Gehrecht in seiner Lage verschoben werden, wenn die Gehwegeverbindung zwischen der Karl – Hubbuch – Straße, Hanna – Nagel – Straße und dem Rödernweg weiterhin gewährleistet bleibt.

1.19 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Darstellung nach Messreihe aus dem Gutachten vom 17. Januar 2013, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz, Tübingen

Für Gebäude in den Lärmpegelbereichen II bis IV müssen die jeweiligen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) vom November 1989 eingehalten werden. Es ist mit baulichen Maßnahmen (passiver Schallschutz) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen die jeweils zulässigen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) nicht überschritten werden.

Schlaf- und Kinderzimmer sind ggf. mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

Für die Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109 / nachfolgender Tabelle auszubilden.

| Lärmpegelbereich (siehe Lageplan) | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ | Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res) – Tab. 8 | |
|--------------------------------------|----------------------------------|---|-------------------------------|
| | | Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherber- gungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches | Büroräume und Ähnliches |
| | [dB(A)] | [dB] | [dB] |
| II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |

1.20 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Siehe Einzeichnungen im Lageplan, Baumstandorte: An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der im Plan eingezeichnete Standort kann parallel zur nächstgelegenen Straßenbegrenzung um 5 m in beide Richtungen verschoben werden. Im WA 3.3 kann die Anzahl der Bäume von 6 auf 4 pro Baufeld reduziert werden, sofern es für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze erforderlich ist (Ziffer 4.4) und die entfallenen Bäume im Baufeld gepflanzt werden. Es sind Arten der Gehölzliste im Anhang bzw. die im Lageplan genannten Arten zu verwenden.
- Siehe Einzeichnungen im Lageplan, Pflanzgebot im WA 5: Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind vollständig gärtnerisch zu nutzen. Nebengebäude, Bauten oder befestigte Flächen sind nicht zulässig.
- Auf Grundstücken < 500 m² ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum mindestens 3. Ordnung zu pflanzen. Auf Grundstücken > 500 m² ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum oder zwei standortheimische Laubbäume 3. Ordnung zu pflanzen. Auf Grundstücken > 1000 m² ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Pflanzungen auf Grund von auf den Grundstücken im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorten (s.o.) sind auf die Gesamtanzahl anrechenbar.
- Nicht überbaute Tiefgaragen sind gärtnerisch zu begrünen. Dafür ist eine mindestens 50 cm hohe Überdeckung mit kulturfähigem Substrat zu erstellen.
- Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.

1.21 Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1. Beim Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen sind der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB haben die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.
2. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Schutz des Grundwassers

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg) zu verfahren.

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, sind beim Landratsamt Rastatt-Wasserwirtschaftsamt – rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Geothermie:

Der überplante Bereich liegt teilweise über einer LHKW Schadstofffahne im Grundwasser, weshalb im Jahr 2012 eine Grundwassererkundung auf LHKW durchgeführt wurde. Die Untersuchung der CDM Schmith Consult GmbH kam in ihrem Bericht vom 23.11.2012 zu dem Ergebnis, dass basierend auf der durchgeführten Grundwasserbeprobung und der festgestellten LHKW-Gehalte unterhalb des Prüfwertes nach derzeitigem Kenntnisstand aus gutachterlicher Sicht für den gegenwärtigen Geländezustand kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Trotzdem besteht die Besorgnis, dass durch den Betrieb einer Wasser/Wasserwärmepumpe eine Verschleppung der Schadstofffahne oder das Heranziehen höherer LHKW-Gehalte zu bewirken, weshalb diese Form der geothermischen Nutzung nicht erlaubnisfähig ist. Der Einsatz von Erdwärmesonden ist möglich, sofern die Basis des Quartärs (ca. 100m Tiefe) dabei nicht durchteuft wird. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig beim Landratsamt Rastatt, Umweltamt zu beantragen.

2.2 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Vom Büro Dr. K. Hinkelbein wurde eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt (Ergebnisbericht - Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung BV „Wohnen an der ehemaligen Akademie“ Rastatt vom 14.12.2012). Entsprechend der Luftbildrecherche des Gutachters konnten vom Plangebiet und seiner näheren Umgebung 91 Luftbildern aus dem Befliegungszeitraum zwischen dem 03.09.1944 und dem 28.08.1945 erfasst werden. Die Luftbildauswertung hat der Gutachter anhand einer repräsentativen Auswahl dieser Luftbilder vorgenommen.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

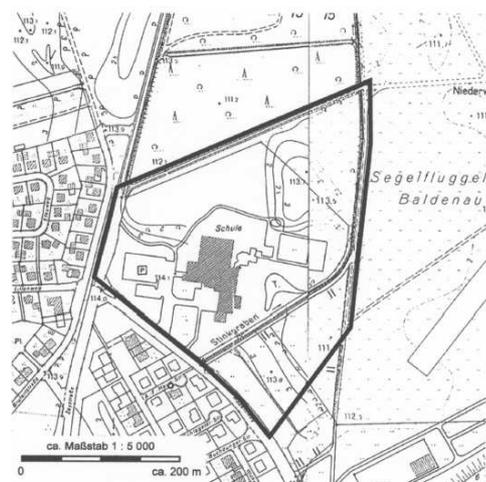
„Das eigentliche engere Untersuchungsgebiet ist in Bezug auf Sprengbomben-Trichter relativ gut und in Bezug auf Blindgänger-Einschläge schlecht einzusehen.

Auf allen untersuchten Luftbildern sind keine Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben zu erkennen. Ein Sprengbombentrichter liegt südlich des Untersuchungsgebiets in ausreichender Entfernung, so dass er für das Untersuchungsgebiet nicht mehr von Bedeutung ist. Eine ehemalige Flakstellung befindet sich im Westen in einer solchen Entfernung, dass von ihr ebenfalls keine Gefahr ausgeht. 1945 verlief durch das Untersuchungsgebiet ein Schützengraben. Das ist jedoch für die hier anstehende Fragestellung nicht von Bedeutung.

Folgerungen aus den Ergebnissen der Luftbildauswertung

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben.

Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind für das Untersuchungsgebiet in Bezug auf Sprengbombenblindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können dort in Bezug auf Kampfmittel ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.“



Untersuchungsgebiet (fett umgrenzt).



Ausschnittvergrößerung eines Luftbilds vom 13.03.1945. Die Reproduktion des Luftbilds ist aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet.

| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Sprengbombentrichter ▭ Untersuchungsgebiet | <p>Luftbildauswertung auf Kampfmittel BV „Wohnen an der ehemaligen Akademie“ Rastatt</p> | <p>14.12.2012</p> <p>R. HINKELBEIN Luftbildauswertung Uhuweg 22, 70794 Filderstadt</p> | <p>Anlage 1</p> <p>Telefon: (0711) 77 99 222 Telefax: (0711) 77 99 231 hinkelbein@luftbildauswertung.eu</p> |
|--|--|--|---|

2.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 BBodSchG, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Vermeidung von Erdaushub

- a) Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub sind bauliche, gestalterische oder planerische Maßnahmen vorzusehen (§ 74 Abs. 3 Satz 1 LBO).
- b) Für ggf. anfallende überschüssige Erdmassen wird empfohlen, im Sinne eines Verwertungskonzepts frühzeitig der Materialeignung entsprechend hochwertige Verwertungsmöglichkeiten aufzufinden. Für die Ermittlung der Verwertungseignung ist neben dem örtlichen Baugrundgutachten das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“, Reihe Luft-Boden-Abfall, Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg und die DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ heranzuziehen.

Minimierung der Neuversiegelung

Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten einer flächensparenden Bauweise, insbesondere für die Stellplatzanordnung, sind auszuschöpfen.

Hinweise zum Bodenschutz

- a) Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
- b) Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleifen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Im Bereich von Grünflächen ist er nach erfolgter Untergrundlockerung wieder ca. 30 cm mächtig aufzutragen.
- c) Eintretene Verdichtungen aufgrund des Baubetriebs im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- d) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- e) Unbrauchbare und /oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.

Ergänzende Hinweise zum Bodenschutz

- a) Bei der Entsiegelung sind zur Herstellung von künftigen Grünflächen / Freiflächen Verdichtungen des Unterbodens zu beseitigen und durch Oberbodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen.
- b) Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.

- c) Werden Arbeiten bei nassen Verhältnissen ausgeführt, muss die Zufahrt sichergestellt werden. Falls die vorhandenen Erschließungen dies nicht ermöglichen, können temporäre Baustraßen den Boden optimal schützen. Temporäre Baustraßen sind aus Naturschotter oder Recyclingmaterial zu schütten, die nach Abschluss der Arbeiten wieder zurückzubauen sind.
- d) Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.
- e) Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht im nassen Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (insbesondere DIN 19731 Nr. 7.2 und 7.3) einzuhalten. von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.
- f) Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens sollte in trapezförmigen Mieten bis maximal 2m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernachlässigung sollte geachtet werden, abflusslose Senken sind zu vermeiden, bei längerer als halbjährlicher Zwischenlagerung ist die Miete zu begrünen.
- g) Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden.
- h) Zur Vorsorge vor vermeidbaren Beeinträchtigungen des Bodens soll eine bodenkundliche Baubegleitung durch Sachverständige erfolgen. Damit soll durch unsachgemäße Einwirkungen auf den Boden das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen verhindert und die ordnungsgemäße Umsetzung der Nebenbestimmungen gewährleistet werden. Die bodenkundliche Fachkraft ist der zuständigen Überwachungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zu benennen.

Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Im Planungsbereich befinden sich bekannte Geländeauffüllungen, in denen z.T. schadstoffhaltige Materialien eingebaut worden waren. Diese Fläche ist aufgrund der Geländeauffüllungen im Bodenschutzkataster aufgeführt. Es besteht grundsätzliche Entsorgungsrelevanz bei Aushub dieser Materialien.

Aufgrund einer im Umgebungsbereich des Planungsgebietes befindlichen Schadstofffahne im Grundwasser ist die direkte Nutzung des Grundwassers u.a. zur Gartenbewässerung mittels Brunnen vorsorglich nicht zu empfehlen.

Bei künftigen Tiefbaumaßnahmen mit Eingriffen in den Grundwasserleiter - wie temporäre Grundwasserabsenkungen - sind zuvor repräsentative Proben an Grundwassermessstellen zu entnehmen. Besondere Auflagen zu temporären Wasserhaltungsmaßnahmen sind in wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für Grundwasserabsenkungen festzulegen.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutenden Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Werden im Zuge der weiteren Planung Verunreinigungen des Bodens erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Rastatt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde, umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden. So ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren.

2.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet tangiert ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Es handelt sich dabei um das Außenwerk der Rastatter Bundesfestung. Der betroffene Teilbereich ist auf historischen Karten als Lünette 41 verzeichnet. Es handelt sich um ein untergeordnetes Verbindungswerk zwischen den Großen Lünetten 40 und 42. In der Literatur wird dieser Teilbereich auch als „verschanztes Lager“ bezeichnet. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung des Kulturdenkmals (Verdolung des Stinkgrabens – gekennzeichnet mit dem Planzeichen „D“) besteht insbesondere aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Bei der Durchführung Planung in anderen Bereichen besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß §

20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – sowie der Gemeinde anzuzeigen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Martin Strotz (Tel. 0721/9264847).

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Hiermit wird auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

2.5 Nachbarrecht

(§§ 27 und 11 NRG)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz (NRG) zu beachten. Dies gilt insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Auf die §§ 27 und 11 NRG wird hingewiesen:

Tote Einfriedigungen

(Auszug § 11 NRG)

- Gegenüber sonstigen Grundstücken ist mit toten Einfriedigungen - außer Drahtzäunen und Schranken - ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten, die über 1,50 m hinausgeht.
- Zäune, die von der Grenze nicht wenigstens 0,50 m abstehen, müssen so eingerichtet sein, dass ihre Ausbesserung von der Seite des Eigentümers des Zauns aus möglich ist.
- Freistehende Mauern mit einem geringeren Abstand von der Grenze als 0,50 m dürfen nicht gegen das Nachbargrundstück abgedacht werden.

Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan

(§ 27 NRG)

Enthält ein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach dem Baugesetzbuch oder dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch Festsetzungen über Böschungen, Aufschüttungen, Einfriedigungen, Hecken oder Anpflanzungen, so müssen hierfür die nach diesem Gesetz vorgeschriebenen Abstände insoweit nicht eingehalten werden, als es die Verwirklichung der planerischen Festsetzungen erfordert. Dies gilt nicht gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

3. Hinweise und Anmerkungen

3.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) teilweise überflutet. Nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) gilt das Gebiet, bei welchem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG). Für diese Gebiete gelten die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte ÜSG nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Stadt Rastatt hat jedoch nach Realisierung des Hochwasserschutz- und Ökologieprojektes an der Murg in Rastatt eine Neuberechnung der aktuell zu erwartenden Überflutungsflächen eines HQ100 der Murg veranlasst und dem Landratsamt Rastatt zur Prüfung vorgelegt. Diese Prüfung ist abgeschlossen und seit dem 1. Oktober 2014 werden von der Unteren Wasserbehörde die neuen Berechnungsergebnisse zur Beurteilung herangezogen.

Das Plangebiet auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2039/1 in Rastatt wird demnach bei einem HQ100 der Murg nicht mehr überflutet, liegt damit außerhalb eines festgesetzten ÜSG und die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte ÜSG nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind hier nicht mehr relevant.

Trotzdem ist kein absoluter Schutz vor einem Extremereignis gegeben, da das Plangebiet nach den veröffentlichten HWGK bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQEXTREM) teilweise überflutet wird und es kann zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 113,80 müNN (auf Dezimeter gerundet) bis zu stellenweise 114,40 müNN (auf Dezimeter gerundet) im westlichen Bereich des Plangebietes kommen.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und der geplanten Geländemodellierung liegen alle Bauflächen auf einer Höhe > 113,90 müNN, sowie die westlichen Bereiche der Baufläche WA 5, WA 4.1 und 4.2, der westliche Bereich WA 3.2 sowie WA 1 auf einer Höhe > 114,40 müNN. Ferner wurden die Erdgeschossrohfußbodenhöhen zum Schutz vor Hochwassergefahren auf mindestens 0,35 m und bei einer Abweichmöglichkeit von -0,60 m nach unten von mindes-

tens 0,05 m über der berechneten Wasserspiegellage eines extremen Hochwasserereignisses festgesetzt.

Allgemein wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

3.2 Vorlage von Baugesuchen

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mind. die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.

3.3 Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuch

Auf der Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für das neue Wohnquartier „Natürlich Rastatt - Grünes Wohnen an der Baldenau“ wurde vom Büro Joachim Eble Architektur und Atelier Dreiseitl ein integrales Gesamtkonzept entwickelt. Ziel des Konzepts ist, dass architektonische, städtebauliche und landschaftsgestalterische, sowie ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichwertig in die Planung einbezogen werden. Dadurch soll ein einzigartiges, attraktives, neues Wohnquartier in landschaftlich reizvoller Lage am Stadtrand von Rastatt entstehen.

Zur Umsetzung der angestrebten Zielvorstellungen wurde das Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuch vom Büro Joachim Eble Architektur in Zusammenarbeit mit dem Ateleir Dreiseitl entwickelt.

Das Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuch (28.01.2014) beinhaltet alle für eine erfolgreiche Umsetzung der Projektidee notwendigen Rahmenbedingungen für private Einzelbauherren und gewerbliche Bauträger. Die Regelungen stellen die Entwicklung der städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten, als auch die angestrebten ökologischen und sozialen Qualitäten für alle Beteiligten gleichermaßen sicher.

Das Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuch wird im Rahmen der Grundstücksvermarktung an die potenziellen Bauherren ausgehändigt.

3.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen. Für die rückwärtigen Häuser sind an der Einmündung der Stichstraßen zur Sammelstraße, Flächen für Sammelstellen ausgewiesen.

3.5 Angrenzende Waldflächen

Die Bauherren der Grundstücke im Baugebiet "Grünes Bauen an der Baldenau" werden darauf hingewiesen, dass sie ein Baugrundstück in unmittelbarer Nähe zu einem Waldgebiet erwerben. Für die in Waldnähe liegenden Grundstücke können walddtypische Beeinträchtigungen in Form von Laub- und Samenabwurf, Schattenwurf, sowie Blütenstaub oder sonstiger Staubentwicklung auftreten.

Regressansprüche gegenüber der Stadt Rastatt sind in diesem Zusammenhang nicht möglich. Sofern Carport oder Nebengebäude/-anlagen (Ziffern 1.7 und 1.8) innerhalb der Waldabstandsflächen errichtet werden, sind Regressansprüche gegenüber der Stadt Rastatt für Gebäudeschäden, Personenschaden durch herabstürzende Äste oder umfallende Bäume ebenfalls nicht möglich. Die Verkehrssicherungspflicht des Waldbetreibers bleibt jedoch grundsätzlich ungenommen.

Der nördlich des Baugebiets liegende Forstweg dient ausschließlich der Erschließung des Stadtwaldes. Eine Zufahrt zu den sich dort befindlichen Grundstücken ist nicht möglich.

3.6 Grundwasser

Der gemittelte höchste Grundwasserstand (langjähriges Mittel) liegt bei 111,84 m ü.N.N (Bemesungsgundwasserstand lt. Schreiben Landratsamt vom 29.08.2012). Bei Errichtung der Gebäude, insbesondere wenn Unterkellerungen vorgesehen sind, ist der hohe Stand des Grundwasserspiegels zu beachten und eine entsprechende Bauweise zu wählen. Eine Abdichtung der Keller gegen drückendes Wasser in Form einer weißen Wanne wird daher empfohlen.

3.7 Oberflächenwasser

Private Wege, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Pflaster mit breiter Fuge oder Schotterrasen).

Oberflächenwasser von Dach- und Freiflächen, das nicht einer Regen-/ Brauchwassernutzung zugeführt wird, darf nicht in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden (siehe Ziffer 3.7).

3.8 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers erfolgt oberflächlich über das Rinnensystem in der öffentlichen Straße oder angrenzende Grabensysteme.

3.9 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsgebietes erfolgt durch die star. Energiewerke GmbH, Rastatt. Die entsprechenden Vorschriften, Verordnungen und Richtlinien der Stadtwerke Rastatt, bezüglich der Wasserversorgung, sind von den Bauherren einzuhalten.

3.10 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen gem. §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB des Stinkgrabens grenzt an die Baubereiche WA 1, WA 2.2 und nördliche Bereich von WA 2.3 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im Gewässerrandstreifen sind gem. § 38 Abs. 4 WHG i. V .m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
3. das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
4. das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
5. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
6. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
7. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
8. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

3.11 Stromversorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Grundstücken aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

3.12 Beleuchtung

Für Hof- und Straßenbeleuchtungen sind für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden (LED, Natriumdampfhoch- oder Niederdrucklampen).

3.13 Nutzung von Solarenergie

Bei der Nutzung von Solarenergie im Dachbereich (Solarthermie und Photovoltaik) ist Modulen, die in die Dachfläche integriert sind, der Vorzug vor aufgeständerten Modulen zu geben.

3.14 Auffüllungen / Aufschüttungen

Das Gelände wird im Zuge der Erschließung und zur Herstellung der Hochwassersicherheit teilweise aufgefüllt.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA -Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und beim Landratsamt Rastatt, FB Bauen, Umwelt und Planung zu beantragen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf oder zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur durch Geländemodellierung bis zu einer Böschungsneigung von 1:3 zulässig. Ausnahmsweise können zur Geländesicherung Mauern bis zu einer Höhe von 0,6 m zugelassen werden. Sie sind als Trockenmauern mit Naturstein auszuführen und zu begrünen. Mauern an Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Für die Auffüllung von Bereichen in denen eine Versickerung geplant ist, ist auf die Verwendung von durchlässigem Bodenmaterial zu achten.

3.15 Din – Normen

Die im Textteil zum Bebauungsplan genannten DIN – Normen können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Rastatt, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt Fachbereich Stadt- und Grünplanung, eingesehen werden.

3.16 Sortimentsliste

Die Auflistung der nahversorgungsrelevanten Sortimente nach der „Rastatter Liste“ liegt in der aktuellen Fassung als Anlage bei.

4. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606) und Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dachgestaltung

Siehe zeichnerischer Teil; Einträge in den Nutzungsschablonen:

- Pultdach (PD) mit maximal 5-10° Dachneigung
- Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer (FD) bis 5° Dachneigung
 - o im WA 1
 - o auf besonderen Bauteilen (z. B. Zugangsbereiche, Wintergärten, Treppenhäuser etc.), Carports, Garagen und Nebenanlagen
- Dachaufbauten/-einschnitte und –überstände sind unzulässig
- Die Dachentwässerung ist hinter der Attika zu führen

4.1.2 Fassaden der Hauptgebäude

Zulässig sind:

- Putz in wollweißem Farbton (RAL 9001 cremeweiß)
- Untergeordnete Teilflächen (Intarsien) in folgenden Materialien:
 - o Rotbrauner Klinker
 - o Graue, grünliche und rötliche Farbflächen
 - o Holzschalung oder furnierte Schichtholzplatten in Naturholzfärbung

4.2 Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und Müllstandorte

- Die Garagen sind an der dem Hauptgebäude zugewandten Seite mit einer horizontalen Holzverkleidung (Naturholzfärbung) zu versehen und müssen ein Holztor (Naturholzfärbung) oder Tor

mit einer Verblendung aus HPL – Platten oder vergleichbaren Materialien haben. Nicht zulässig sind übliche Sektionaltore.

- Carports sowie Nebenlagen und Müllstandorte sind mit einer horizontalen Holzlamellenstruktur in Naturholzfarbe zu verkleiden.

4.3 Private Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege

Zur Herstellung der privaten Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege dürfen folgende Materialien verwendet werden:

- Klinkerpflaster in Ocker und Dunkelbraun
- Gebrauchspflaster Granit und ökopflasterzertifizierte Betonpflaster in Grautönen
- Rasenlochklinker in Ocker oder Dunkelbraun
- Wassergebundene Decke in Beigetönen

4.4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

1. Im WA 2, WA 3.3 und WA 5 sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen und im WA 1, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.
2. Pro Wohneinheit sind 2 Fahrradabstellplätze herzustellen.

4.5 Werbeanlagen/Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über 0,5 m² sind genehmigungspflichtig und dann wie folgt zulässig:

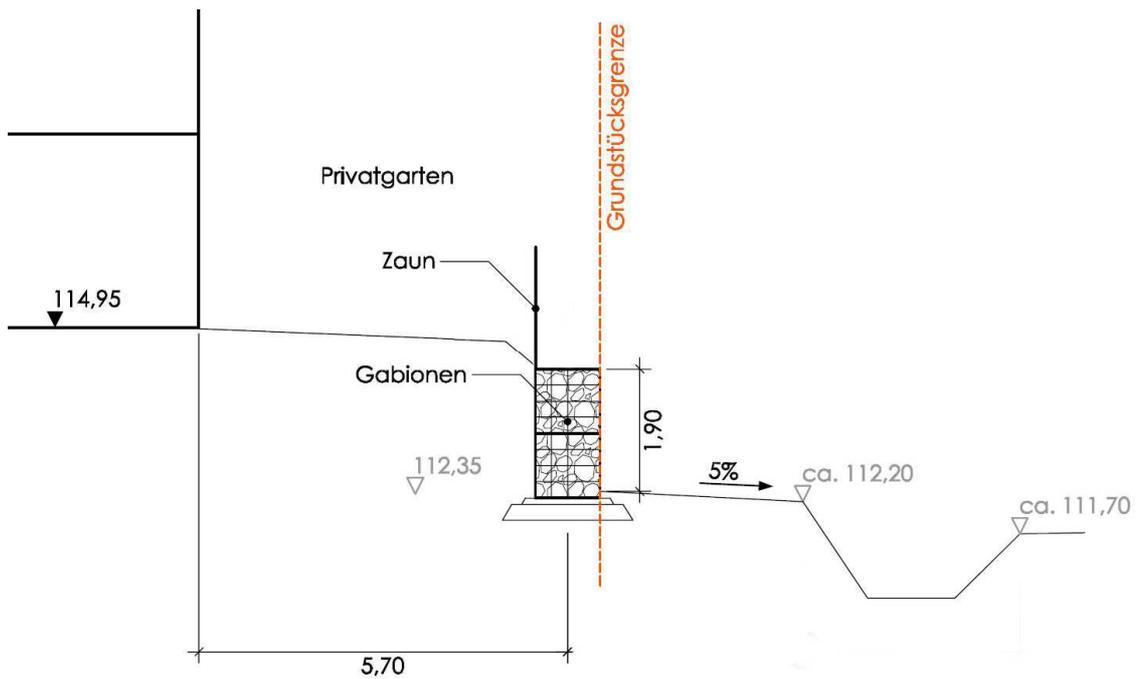
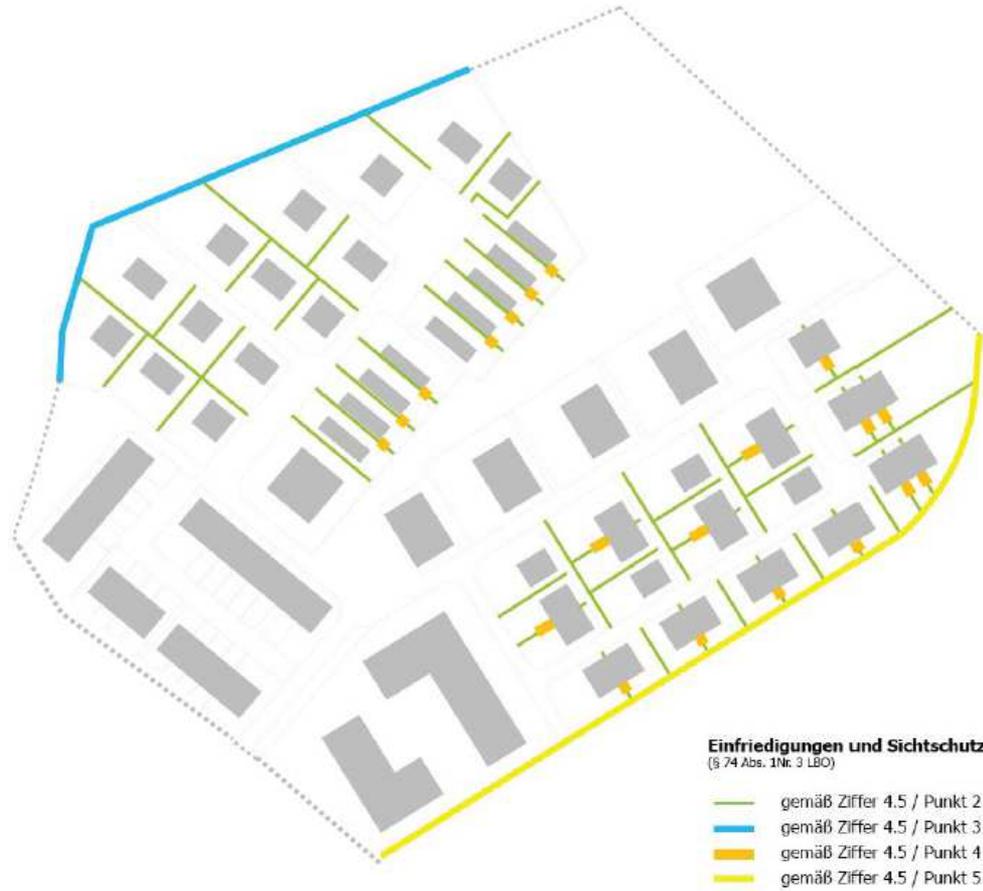
1. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen an den Hauptzugängen der Gebäude: max. 25 x 35 cm pro Grundstück zulässig.
3. Werbeanlagen auf oder über Dächern sind unzulässig.
4. Leuchtreklamen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

5. Werbeanlagen mit Kastenkörpern sind unzulässig.
6. Automaten sind unzulässig.

4.6 Einfriedigungen und Sichtschutz

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1. Als Einfriedigungen der Grundstücke sind folgende Zäune mit maximal 1,0 m Höhe zulässig:
 - Holzzaun als Staketenzaun mit schmalen variierenden Profilen in Lärchen- oder Douglasienholz
 - Spannseilzaun mit 5 waagrecht gespannten Stahlseilen, Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m
 - Folgende Gehölzarten sind als lebende Einfriedung zu verwenden:
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*),
 - Gewöhnliche Hainbuche (*Carpinus beulus*),
 - Feldahorn (*Acer campestre*).
2. Zwischen privaten Grundstücksflächen sind die unter Ziffer 1 genannten lebenden Einfriedigungen ausnahmsweise bis maximal 1,5 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen und Carport- bzw. Stellplatzflächen; es gelten die Vorgaben gemäß Ziffer 1.
3. Zu den öffentlichen Erschließungsflächen entlang der Zaystraße, dem Rödernweg und der Forstfläche im Norden sind die unter Ziffer 1 genannten Einfriedigungen bis maximal 1,5 m Höhe und sofern ein halber Meter von der Grundstücksgrenze abgerückt wird bis maximal 1,8 m Höhe zulässig.
4. Sichtschutz ist zwischen den Reihen- und Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe, vom Niveau des Gartens aus gerechnet, zulässig. Die Sichtschutzelemente dürfen eine Tiefe vom 3,0 m ab dem Hauptgebäude nicht überschreiten. Als Material für die Sichtschutzwände sind horizontal verlaufende Lamellen aus Lärchen- oder Douglasienholz zu verwenden. Erforderliche Stützen sind konstruktiv hinter durchlaufende Lamellen zu verlagern.
5. Die Baugrundstücke entlang des Stinkgrabens sind entlang ihrer Südwestgrenze mit einem Zaun von mindestens 1,50 m (FFh-Gebiet) einzuzäunen. Im Übergang zum tiefer gelegenen Grabenbereich mit Gewässerrandstreifen darf keinesfalls eine Mauer gesetzt werden, lediglich eine Abfangung des Geländes mit Gabionenwand ist zulässig, da sie aus wasserwirtschaftlicher Sicht notwendig ist (siehe Systemskizze).



4.7 Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Siehe zeichnerischer Teil: Stützmauern.

Zulässig sind

Stützmauern aus natürlichen Materialien. (z. B.: Gabionen gefüllt mit gebrochenem Naturstein, Abbruchmaterial, Granit grau oder Muschelkalk, Natursteinmauern zum Beispiel aus Sandstein).

Unzulässig sind

Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen, außer an den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereichen.

4.8 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes, insbesondere die Vorgärten, sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und entsprechend als bepflanzte Fläche anzulegen. Stein- und Kiesflächen sind nur für die Befestigung von Wegen und Zufahrten zulässig. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind nur bis maximal 1 m zulässig.

4.9 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4.10 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

1. Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne (Satellitenempfangsanlage) zulässig. Hierbei dürfen Parabolspiegel (Durchmesser max. 60 cm; Farbe der Dachdeckung angepasst) bzw. Antennen entsprechend dem Stand der Technik verwendet werden. Zur Wahrung der Informationsfreiheit kann als Ausnahme eine weitere Außenantenne je Gebäude zugelassen werden.
2. Funkantennen und Antennenanlagen für Mobilfunk sind nicht zulässig.

5. Anlagen

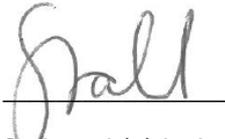
5.1 Begründung

5.2 Sortimentsliste „Rastatter Liste“

Bearbeitung:

LBBW Immobilien **Kommunalentwicklung** GmbH

Stuttgart, 19.03.2018



Seniorprojektleiterin
Margarethe Stahl

6. Anhang

Standortheimische Gehölze

| Deutscher Name | Botanischer Name | Eignung an Spielplätzen* | Eignung an Straßen** |
|--|---------------------|--------------------------|----------------------|
| Bäume 1. Ordnung (20 – 40 m) | | | |
| Stieleiche | Quercus robur | | + |
| Winterlinde | Tilia cordata | | (+) |
| Feldulme | Ulmus minor | | |
| Bäume 2. Ordnung (12/15 – 20 m) | | | |
| Feldahorn | Acer campestre | | |
| Hainbuche | Carbinus betulus | | (+) |
| Zitterpappel | Populus tremula | | - |
| Vogelkirsche | Prunus avium | | - |
| Silberweide | Salix alba | | - |
| Bäume 3. Ordnung (7 – 12/15 m) | | | |
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna | | |
| Salweide | Salix caprea | | |
| Korbweide | Salix viminalis | | |
| Sträucher | | | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | | |
| Zweiggrifflicher Weißdorn | Crataegus laevigata | | |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus | -- | |
| Faulbaum | Frangula alnus | | |
| Rainweide | Ligustrum vulgare | - | |
| Schlehe | Prunus spinosa | | |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica | (-) | |
| Hundsrose | Rosa canina | | |
| Grauweide | Salix cinerea | | |
| Purpurweide | Salix purpurea | | |
| Mandelweide | Salix triandra | | |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra | | |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana | - | |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus | - | |

* (-) = Giftverdächtig bzw. schwach giftig, - = giftig, -- = stark giftig

** - = nicht geeignet, (+) = geeignet mit Einschränkungen, + = geeignet, ++ = gut geeignet

7. Satzung / Ausfertigung

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 19.03.2018 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in den jeweils rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Baldenau, 1. Änderung“ (ehemalige Sparkassenakademie) in Rastatt als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2017 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 25.09.2017
- der schriftliche Teil des Bebauungsplanes vom 25.09.2017 i.d.F. vom 19.03.2018

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

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

- Begründung des Bebauungsplanes vom 25.09.2017 i.d.F. vom 19.03.2018 mit Anlage
- Sortimentsliste „Rastatter Liste“

Weitere gesonderte Anlagen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), IUS Weibel & Ness, Stand 23. Oktober 2013
- Erfassung der Baumhöhlen, IUS Weibel & Ness, Stand Dezember 2012
- Orientierende Schadstofferkundung des Untergrunds, CDM Smith, Stand 20.07.2012 mit Schreiben Landratsamt Rastatt vom 24.07.2012 „Verwerten von RC-Material“ und vom 23.11.2012 „Bericht des Ingenieurbüros CDM vom 23.11.2012 zu den Grundwassererkundungen“
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung BV, R. Hinkelbein, Stand 12.12.2012
- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmimmissionen durch den Segelflugplatz Rastatt, Dr. Ing. Frank Dröscher, Stand 04.12.2012
- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm Rastatt, Dr. Ing. Frank Dröscher, Stand 17.01.2013

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Rastatt, den 21. März 2018


Oberbürgermeister
Hans Jürgen Pütsch

