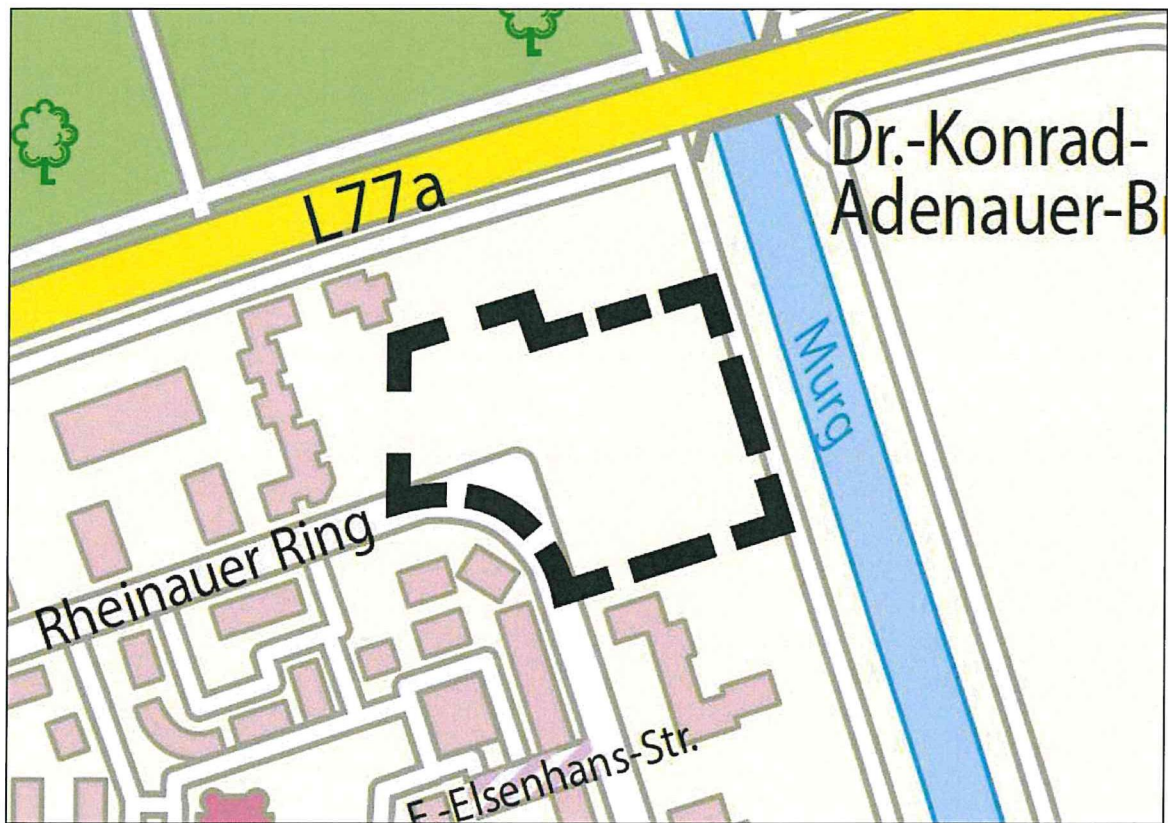


Rastatt

## Bebauungsplan „Rheinau-Nord 9. Änderung“

### 9/1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.6.3. Einfriedungen



## 1. Inhalt

1. Inhalt.....	2
2. Rechtsgrundlagen.....	2
3. Satzung / Ausfertigung.....	3
4. Begründung.....	6
5. Verfahrensvermerke.....	10

### Anlage 1: Geltungsbereich

## 2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 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) und vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. März 2018 (GBl. S. 65)

### **3. Satzung / Ausfertigung**

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 25. Juni 2018 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in den jeweils rechtskräftigen Fassungen – folgende Änderung des Bebauungsplanes „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ in Rastatt als Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ und ist in der Anlage 1 dargestellt.

#### **§ 2**

##### **Gegenstand der Änderung**

Die örtliche Bauvorschrift „Nr. 2.6.3. Einfriedungen“ des Bebauungsplanes „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 5. Juni 2015) erhält folgende Neufassung:

„Einfriedungen zusammenhängender Baugruppen sind einheitlich zu gestalten.

Die maximale Höhe der Einfriedungen wird wie folgt festgesetzt:

- Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Ausnahme der Vorgärten sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 160 cm inklusive Sockel zulässig.
- In den Vorgärten (auf der Hauseingangsseite) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm inklusive Sockel zulässig.

Die Materialität der Einfriedung wird auf folgende Möglichkeiten beschränkt:

- a) Spanndrahtzäune
- b) Metallgitterzäune ohne Ausfachung
- c) Maschendrahtzäune (nicht bunt), die von freiwachsenden Gehölz- und Staudenpflanzungen überwachsen werden, und
- d) Heckenpflanzungen.

Weiterhin sind im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser zwischen den benachbarten Privatgrundstücken im Gartenbereich Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von max. 2,50 m vom Niveau des Gartens aus gerechnet, zulässig. Die Sichtschutzelemente dürfen eine Tiefe von 3 m ab Hauptgebäude nicht überschreiten. Als Material für Sichtschutzelemente dürfen verwendet werden: Mauerwerk, bewachsenen Drahtzäune oder naturfarbenes Holz. Die Sichtschutzelemente sind hinsichtlich Größe und Form für zusammenhängende Baugruppen einheitlich zu gestalten.

Mauern sind nur als bautechnisch notwendige Stützmauer zulässig.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass für Einfriedungen innerhalb der Fläche entlang der Murg, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Landes Baden-Württemberg belegt ist, weitere Restriktionen aufgrund von beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeiten zu beachten sind.“

Die Rechtsverbindlichkeit aller anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 5. Juni 2015) bleibt unberührt.

Die Hinweis „Nr. 3.5 Hochwasser“ zum Bebauungsplan „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 5. Juni 2015) wird wie folgt ergänzt:

### **Hochwasser**

Das betroffene Gebiet in Rastatt wird laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einem Extremhochwasser (HQEXTREM) überflutet. Dieses Gebiet stellt ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten dar. Bei einem Extremhochwasser kann es zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 114,9 müNN (auf Dezimeter gerundet) kommen.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt eine nachrichtliche Übernahme als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (§ 9 Abs. 6a BauGB).

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grund-

stücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist.

### **Starkregen**

Des Weiteren ist zu beachten, dass im Geltungsbereich auch Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und somit auch mögliche Überflutungen infolge von Starkregenereignissen.

Aus diesen Gründen wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Diese Änderung des Bebauungsplanes „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ in Rastatt tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### **Ausfertigung:**

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

Rastatt, den 03. Juli 2018



  
Oberbürgermeister  
Hans Jürgen Pütsch

## 4. Begründung

### 4.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ (rechtsverbindlich seit dem 5. Juni 2015) waren gemäß der örtlichen Bauvorschrift „Nr. 2.6.3. Einfriedungen“ Zäune und Hecken zum öffentlichen Verkehrsraum und in den Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Zahlreiche Bewohner der Doppelhäuser und Reihenhäuser in diesem Baugebiet haben Befreiungen für die Errichtung von Metallgitterzäunen mit einer Höhe von 1,60 m als Schutz für die Gartenbereiche entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen beantragt und haben der Verwaltung Unterschriftensammlungen vorgelegt, in denen diesbezüglich eine Änderung des Bebauungsplans angeregt wurde.

Die gewünschten Abweichungen von den bisher rechtsverbindlichen Vorgaben sind städtebaulich vertretbar. Vor dem Hintergrund der Vielzahl der eingereichten Anträge ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### 4.2. Festlegung der Verfahrensart

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Höhe und die Gestaltung der Einfriedungen und hat keine bodenrelevanten Auswirkungen. Durch diese Änderungen bleiben sowohl die Grundzüge der Planung, als auch die Belange der Umwelt unberührt. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind ebenfalls erfüllt. Aus diesen Gründen wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind die Belange der Nachbargemeinden nicht berührt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB sind die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB nicht vorgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB, sowie eine Überwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

### 4.3. Inhalt der Änderung

Der bisher verbindliche Wortlaut der örtlichen Bauvorschrift „Nr. 2.6.3 Einfriedungen“ des Bebauungsplanes „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ lautete:

„Einfriedungen zusammenhängender Baugruppen sind einheitlich zu gestalten.  
Zum öffentlichen Verkehrsraum und in den Vorgärten sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm inklusive Sockel zulässig.

Die Art der Einfriedung wird auf folgende Möglichkeiten beschränkt:

- a) Spanndrahtzäune,
- b) Maschendrahtzäune (nicht bunt), die von freiwachsenden Gehölz- und Staudenpflanzungen überwachsen werden, und
- c) Heckenpflanzungen

Weiterhin sind im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser zwischen den benachbarten Privatgrundstücken im Gartenbereich Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von max. 2,50 m vom Niveau des Gartens aus gerechnet, zulässig. Die Sichtschutzelemente dürfen eine Tiefe von 3 m ab Hauptgebäude nicht überschreiten. Als Material für Sichtschutzelemente dürfen verwendet werden: Mauerwerk, bewachsenen Drahtzäune oder naturfarbendes Holz. Die Sichtschutzelemente sind hinsichtlich Größe und Form für zusammenhängende Baugruppen einheitlich zu gestalten.

Mauern sind nur als bautechnisch notwendige Stützmauer zulässig.“

Diese Formulierung wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ durch folgenden Wortlaut ersetzt (Ergänzungen und Streichungen sind in kursiver Schrift hervorgehoben):

„Einfriedungen zusammenhängender Baugruppen sind einheitlich zu gestalten.

***Die maximale Höhe der Einfriedungen wird wie folgt festgesetzt:***

***- Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Ausnahme der Vorgärten sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 160 cm inklusive Sockel zulässig.***

***- In den Vorgärten (auf der Hauseingangsseite) sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm inklusive Sockel zulässig.***

Die **Art Materialität** der Einfriedung wird auf folgende Möglichkeiten beschränkt:

a) Spanndrahtzäune

b) **Metallgitterzäune ohne Ausfachung**

c) Maschendrahtzäune (nicht bunt), die von freiwachsenden Gehölz- und Staudenpflanzungen überwachsen werden, und

d) Heckenpflanzungen.

Weiterhin sind im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser zwischen den benachbarten Privatgrundstücken im Gartenbereich Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von max. 2,50 m vom Niveau des Gartens aus gerechnet, zulässig. Die Sichtschutzelemente dürfen eine Tiefe von 3 m ab Hauptgebäude nicht überschreiten. Als Material für Sichtschutzelemente dürfen verwendet werden: Mauerwerk, bewachsenen Drahtzäune oder naturfarbenes Holz. Die Sichtschutzelemente sind hinsichtlich Größe und Form für zusammenhängende Baugruppen einheitlich zu gestalten.

Mauern sind nur als bautechnisch notwendige Stützmauer zulässig.“

Um Rechtsunklarheiten zu vermeiden wird darüber hinaus folgender Hinweis aufgenommen:

***„Es wird darauf hingewiesen, dass für Einfriedungen innerhalb der Fläche entlang der Murg, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Landes Baden-Württemberg belegt ist, weitere Restriktionen aufgrund von beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeiten zu beachten sind.“***

Außerdem wurde der Hinweis „Nr.3.5 Hochwasser“ aufgrund der am 5. Januar 2018 durch das neue Hochwasserschutzgesetz II in Kraft getretenen Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes aktualisiert und ergänzt.

#### **4.4. Begründung der Änderung**

Bei der Aufstellung der örtlichen Vorschrift über die Gestaltung der Einfriedungen im Plangebiet „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ wurde sowohl das Bedürfnis zur Abgrenzung der privaten Gärten als auch das öffentliche Interesse einer einheitlichen begrünzten Gestaltung der Freiräume im Baugebiet verfolgt. Bei der Überarbeitung dieser örtlichen Bauvorschrift sollen die Höhe und die Materialität der Einfriedungen so festgelegt werden, dass ein Ausgleich zwischen den privaten



Interessen zum Schutz der Privatsphäre und den öffentlichen Interessen zur angemessenen Gestaltung der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vorgenommen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass im Baugebiet kein Durchgangsverkehr stattfindet und dass sich der Fußgänger- und Fahrverkehr allein auf die Anlieger beschränkt. Aufgrund der geringen Anzahl von Wohneinheiten im Baugebiet sind daher keine besonderen Störungen zu erwarten.

Um dem Wunsch der Bewohner nach einer höheren Abgrenzung zwischen den rückwärtigen Gärten und den öffentlichen Flächen zu entsprechen, wurde die maximal zulässige Höhe der rückwärtigen Einfriedungen der Hausgärten entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen auf 160 cm inklusive Sockel erhöht. Im Bereich der Vorgärten soll auch weiterhin durch eine Begrenzung der maximalen Höhe der Einfriedungen auf 80 cm eine aufgelockerte und optisch ansprechende Gestaltung gesichert werden.

Die Art der Einfriedung wird so festgesetzt, dass das Erscheinungsbild des Baugebietes auch künftig durch Hecken oder durch eine Begrünung mit Gehölz- und Staudenpflanzungen geprägt wird. Um dem Wunsch der Bewohner Rechnung zu tragen, wird zusätzlich zu den bisher vorgesehenen Ausführungen der Einfriedungen auch die Errichtung von Metallgitterzäunen ohne Ausfachungen zugelassen.

#### **4.5. Hinweis: Restriktionen aufgrund von Grunddienstbarkeiten im Bereich der Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten des Landes Baden-Württemberg entlang der Murg**

Östlich an das Gebiet „Rheinau-Nord“ angrenzend verläuft die Murg, die in diesem Bereich Gewässer erster Ordnung ist und somit in der Bau- und Unterhaltungslast des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 53 liegt.

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz- und Ökologieprojekt (HÖP) Murg Rastatt wurde entlang des Deiches eine Drainageleitung verlegt und durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten des Landes Baden-Württemberg gesichert. Um Missverständnisse vorzubeugen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Einfriedungen in diesem Bereich zusätzlich auch die Restriktionen gemäß der Grunddienstbarkeit zu beachten sind.

## 5. Verfahrensvermerke

Die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 19. März 2018 beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Gemeinderatsbeschlüsse vom 19. März 2018 und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist durch Veröffentlichung in den Tageszeitungen „Badischen Neueste Nachrichten“ (BNN) und „Badisches Tagblatt“ (BT) am 24. März 2018 erfolgt.

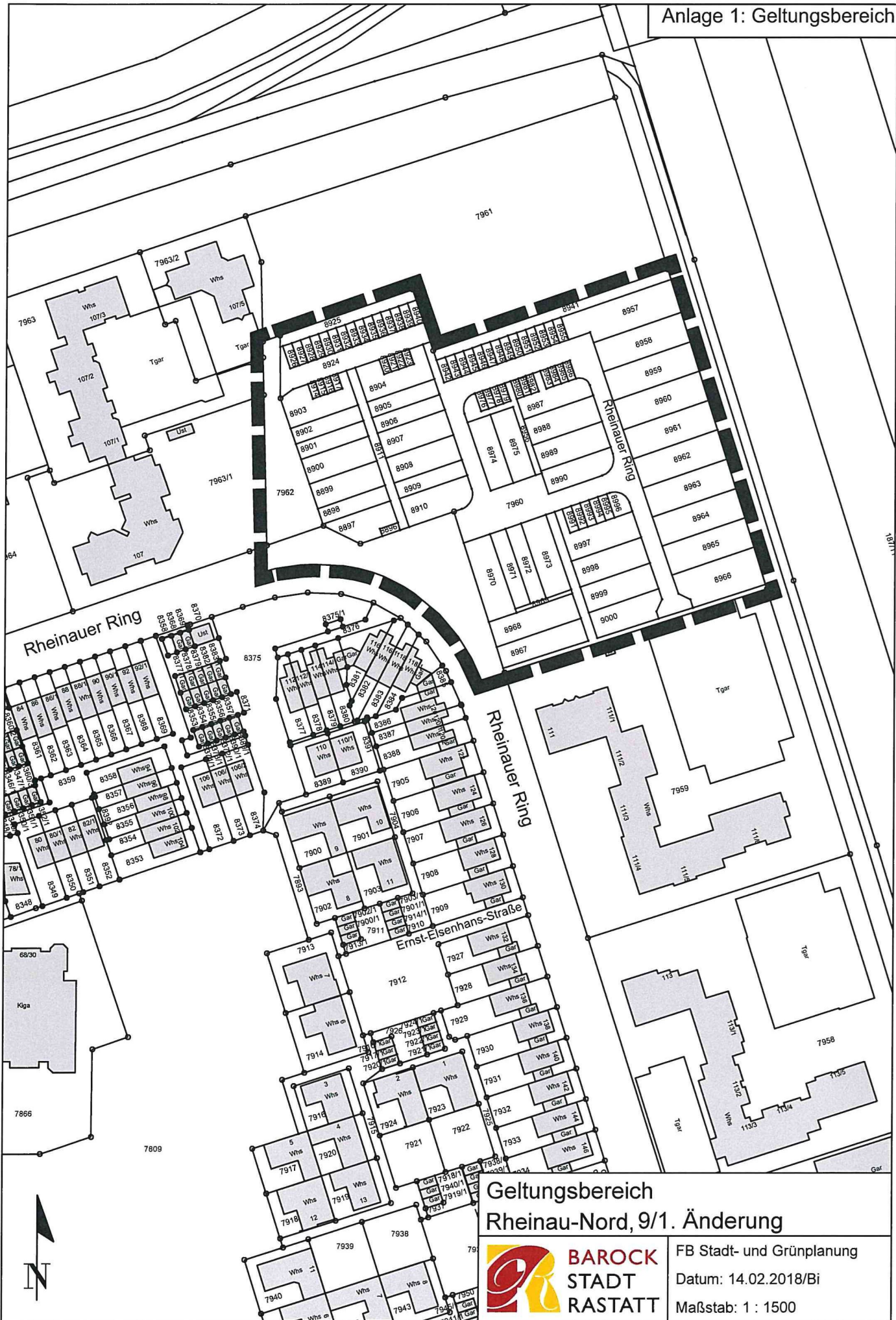
Die Dauer der Offenlage wurde auf 32 Tage festgelegt. Diese Dauer ist aufgrund des einfachen Sachverhaltes angemessen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB hat durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt in der Zeit vom 3. April 2018 bis einschließlich zum 4. Mai 2018 stattgefunden. Während der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23. März 2018 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen am 4. Mai 2018 am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat die eingegangenen Stellungnahmen in der öffentlichen Sitzung am 25. Juni 2018 behandelt und die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ beschlossen.

Die 9.1. Änderung des Bebauungsplans „Rheinau-Nord, 9. Änderung“ ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung in den Tageszeitungen „Badischen Neueste Nachrichten“ (BNN) und „Badisches Tagblatt“ (BT) am 09. Juli 2018 in Kraft getreten.



**Geltungsbereich  
Rheinau-Nord, 9/1. Änderung**



FB Stadt- und Grünplanung  
Datum: 14.02.2018/Bi  
Maßstab: 1 : 1500