

STADT RASTATT

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG "BALDENAUF" 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

Stand, 25.09.2017

In der Fassung vom 19.03.2018

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Stadt Rastatt

Begründung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
"Baldenau"

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	VORBEMERKUNG	5
2	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	7
3	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	12
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	13
5	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	13
6	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	14
7	VERFAHREN	15
8	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	16
8.1	Art der baulichen Nutzung	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung	17
8.3	Bauweise	20
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen	20
8.5	Stellung der baulichen Anlagen	21
8.6	Maße der Tiefe der Abstandsflächen	21
8.7	Nebenanlagen	22
8.8	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	22
8.9	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	23
8.10	Fläche die von einer Bebauung freizuhalten ist	23
8.11	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	23
8.12	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	23
8.13	Flächen für die Abfallbeseitigung	24
8.14	Wasserflächen und die Regelung des Wasserabflusses	24
8.15	Öffentliche Grünfläche	24
8.17	Leitungsrecht	25
8.18	Geh- und Fahrrecht	25
8.19	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
8.20	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
8.21	Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	26
9	FLÄCHENBERECHNUNG	26
10	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	27

10.1	Bestand.....	27
10.2	Umweltrelevante Einwirkungen	27
10.3	Überbaubare Fläche	28
10.4	Pflanzfestsetzungen	28
10.5	Dachbegrünung	28
10.6	Energiestandard.....	28
10.7	Sonstige Wirkungen.....	29
11	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	29
11.1	Hochwasserschutz- und Ökologieprojekt Murg Rastatt.....	29
11.2	Erschließungskonzept	31
11.3	Entwässerungskonzept.....	31
12	STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE	33
13	GUTACHTEN.....	33
14	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	34
14.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	34
14.1.1	Dachgestaltung	34
14.1.2	Fassaden der Hauptgebäude.....	34
14.2	Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und Müllstandorte	34
14.3	Private Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege.....	34
14.4	Stellplatzverpflichtung	34
14.5	Werbeanlagen/Automaten	35
14.6	Einfriedigungen und Sichtschutz	35
14.7	Stützmauern	35
14.8	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	36
14.9	Freileitungen.....	36
14.10	Antennen	36

1 Vorbemerkung

Mitte des Jahres 2012 wurde der Schulungsbetrieb auf dem Areal der ehemaligen Sparkassenakademie in Rastatt vom Sparkassenverband Baden-Württemberg zugunsten einer Verlagerung in die Landeshauptstadt Stuttgart aufgegeben.

Mit dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Stadt Rastatt vom 12. Dezember 2011, ergänzt am 21. Mai 2012, wurden die Weichen für die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Sparkassenakademie gestellt. Der vorliegende Grundsatzbeschluss sieht für das Gelände eine Wohnbauentwicklung vor.

In den folgenden Abbildungen 1 und 2 ist das Areal der Sparkassenakademie Rastatt im Bestand dargestellt.



Abbildung 1: Bestand, Campus der Sparkassenakademie 2012



Abbildung 2: Luftbild, Campus der Sparkassenakademie

Um den formulierten Ansprüchen an die städtebaulich-architektonische Gestaltung, die ökologische Ausprägung und die avisierten Zielgruppen in besonderem Maße gerecht zu werden, wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Gegenstand des Gesamtentwurfes für das neue Wohnquartier war die Ausformulierung von passenden Bautypologien, Freiräumen und Erschließungswegen. Ziel war es ein einfaches und robustes Erschließungssystem zu entwickeln, welches zugleich attraktive Nachbarschaften zur Begegnung und Kommunikation ermöglicht. Um auf sich ändernde Nutzungsanforderungen flexibel reagieren zu können, sollten die geplanten Baufelder individuell aufteilbar sein und innovative Gebäudetypologien gegeben falls in Hausgruppen ermöglichen. Die stadträumlichen und landschaftlichen Besonderheiten des Entwicklungsgrundstücks - am Übergang der Stadt in den Naturraum – sollten aufgenommen werden und innerhalb des städtebaulichen Entwurfs Berücksichtigung finden. Auf eine städtebaulich-räumliche Anbindung der angrenzenden Naherholungsgebiete in den Rheinauen wurde größter Wert gelegt.

Das Preisgericht hat am 18. September 2012 den Entwurf der ARGE Eble Architektur (Tübingen), Atelier Dreiseitl (Überlingen) und Stahl + Weiß (Tübingen) als Siegerentwurf ausgewählt.

Auf der Grundlage dieses Entwurfs wurde der städtebauliche Entwurf (siehe Ziffer 2) erarbeitet und der Bebauungsplan Baldenau mit der Satzung über Örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Die Satzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften traten mit ihrer Bekanntmachung vom 11. April 2015 in

Kraft. Zwischenzeitlich wurden die Gebäude der ehemaligen Sparkassenakademie abgebrochen und die Erschließung für das neue Wohngebiet hergestellt.



Abbildung 3: Luftbild, Campus der Sparkassenakademie nach Gebäudeabbruch Februar 2016

Im Rahmen der Detailplanungen hat sich gezeigt, dass zur Realisierung der geplanten Bauvorhaben und der Erschließung des Baugebietes, in den Bauvorschriften und in den Verkehrsflächen Anpassungen notwendig sind. Die erforderlichen Änderungen betreffen jedoch nicht die Grundzüge der Planung. Der Gemeinderat hat deshalb am 27.03.2017 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

2 Städtebaulicher Entwurf

Der zugrundeliegende Städtebauliche Entwurf sieht für das Gelände der ehemaligen Sparkassenakademie die Erstellung eines hochwertigen und nachhaltigen Wohngebiets vor. „Natürlich Rastatt - Grünes Wohnen an der Baldenau“ nennt sich das für die Stadt Rastatt wegweisende Projekt, das künftig 300 bis 400 Menschen auf dem 5,2 Hektar großen Gelände ein neues Zuhause bieten soll. In den kommenden Jahren sollen rund 87 moderne Gebäude mit 150 bis 170 hochwertigen Wohneinheiten entstehen.

Ziel ist es, ein außergewöhnliches Wohnquartier mit hoher ökologischer und ästhetischer Qualität zu gestalten. Der hier vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung „Baldenau“ soll in Verbindung mit dem zusätzlich ausgearbeiteten Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuch hierzu alle dafür notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen und Standards vorgeben.

Der Entwurf weißt entsprechend der Entwurfsbeschreibung des Planungsbüros folgende wesentliche zukunftsweisenden Entwurfskriterien auf:

Attraktiver Wohnungsmix

Ein Attraktiver Wohnungsmix fördert eine stabile Sozialstruktur:

- freistehende Einfamilienhäuser als Turm- und Langhäuser
- Solarreihenhäuser mit Glasanbau
- klassische zweieinhalbgeschossige Doppelhäuser, Stadthäuser und -reihenhäuser mit Dachterrassen
- Stadtvillen unterschiedlichster Größen.

Auf die Privatheit der Wohnungsfreibereiche im Übergang zu den gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen wurde durch Höhenversätze, Innengärten und Pergolen besonderer Wert gelegt.

Zeitgemäße Solararchitektur

Die Baumassenentwicklung und die Orientierung der Gebäude entsprechen den Prinzipien der Solarisierung. Die Gebäude sind nach Südwesten und Südosten orientiert. Die Bebauung ist zwischen 2 und 5 Geschossen angelegt. Die Gebäudeabstände sind hinsichtlich der Verschattung optimiert. Die Dachneigungen sind mit 5° bis 10° Grad zur Sonne orientiert und für die Aufnahme von Photovoltaikmodulen mit Dünnschichtzellen sehr gut geeignet. Alle Dächer ohne Solaranlage sollen extensiv begrünt werden. Es wird eine zeitgemäß lebendige und dabei kubische Formensprache mit durchgängigem Corporate Design für das gesamte Quartier vorgeschlagen.

Regenwasserkonzept

Das zugrunde liegende Prinzip ist die Wiederherstellung eines Wasserkreislaufes, der dem eines unbebauten Grundstücks nahe kommt. Das bedeutet, Regenwasser wird im Gebiet zurückgehalten und soweit möglich natürlich versickert. In offenen Rinnen und multifunktionalen in den Freiraum integrierten Retentionsräumen wird das anfallende und abfließende Regenwasser sichtbar und erlebbar gemacht. Die Integration von Wasser als zentrales Element der Freiraumgestaltung bewirkt zugleich eine Steigerung der ökologischen Funktionen des Freiraums sowie der Lebensqualität.

Zentraler Anziehungspunkt im Gebiet ist ein mit Regenwasser gespeister See, der schwankende Wasserspiegel aufweist und einen positiven Beitrag zum klimatischen Komfort gerade auch im Hinblick auf den Klimawandel leistet.

Das Herzstück des Gebiets bildet die geplante Landschaftsfuge, die zugleich als Retentionsraum bei Regen sowie als Aufenthaltsort und Treffpunkt in Trockenzeiten fungiert.

Energiekonzept

Das Primärenergiepotenzial liegt bei einer Einsparung von maximal 97 %. Das entsprechende Umweltpotenzial liegt bei einer Einsparung von 525 Tonnen CO₂-Emissionen jährlich (Bezug Gesamt-Wohnfläche von 18.370 m²). Eine elektrische Optimierung hin zu möglichst geringer Netzbelastung sollte zwischen Photovoltaik-Flächen unterschiedlicher Größe und Orientierung und regenerativer Kraft-Wärme-Kopplung z. B. mit Holzvergaser-BHKW oder Heißgasturbine angestrebt werden. Dabei können Elektrospeicher beispielsweise in Verbindung mit Elektromobilität eine Rolle spielen. Die Straßenbeleuchtung sollte mit energieeffizienter LED-Beleuchtung und durch Solarleuchten in der Landschaftsfuge erfolgen.

Optimierung Energieeffizienz der Stadtstruktur

- Hoher Anteil kompakter Gebäudetypologien mit Geschossbauten, Reihenhäusern und Solarreihenhäusern;
- Sehr gute passive Sonnenenergienutzung durch Südwest- und Südostorientierung der Hauptfassaden bei gleichzeitiger Reduktion der Verschattung durch optimierte Gebäudeabstände und Baukörperstaffelungen;
- Sehr gute aktive Sonnenenergienutzung durch Dachform mit flachen zur Sonne geneigten Pultdächern für eine optimale Ausnutzung der Dachflächen mit Solaranlagen.

Minimierung des Energiebedarfs der Gebäude

- Gute Passivhauseignung fast aller Gebäude durch gute Orientierung, hohe Kompaktheit und geringe Verschattung.
- Festlegung von Gebäudeenergiestandards: Die Gebäude sollen als Passivhäuser mit höchstens 55 % des zulässigen Jahresprimärenergiebedarfs nach ENEC analog den Anforderungen des KfW-Effizienzhaus 55 erstellt werden (Basis der Berechnungen). Eine weitere Verbesserung mindestens einzelner Gebäude zu Passivhäusern entsprechend KfW-Effizienzhaus 40 soll angestrebt werden. Bei der anstehenden Neufassung der ENEC sind diese Angaben fortzuschreiben.
- Gebäudetechnische Maßnahmen mit Passivhauskomponenten für Hülle, Haustechnik und Ausstattung.
- Vorschlag der Integration innovativer Solarreihenhäuser mit Glashaus als städtischer Sonnenraum und Teil des Energie- und Lüftungskonzeptes Maximierung der Effizienz der Energieversorgung und Maximierung des Anteils erneuerbarer Energien:
 - Wärmeversorgung mit Nahwärmenetz in den Haupterschließungsstraßen und Energiezentrale im UG des Mehrgenerationenwohnhofs mit regenerativer Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis des heimischen Energieträgers Holz,
 - Stromerzeugung mit dachintegrierten Photovoltaikmodulen (Dachneigung gut für Dünnschichtzellen geeignet) und BHKW,
 - Förderung E-Mobilität durch Ausstattung aller Stellplätze in Carports und Tiefgaragen mit Ladestationen Solarreihenhaus mit Glashaus: Glashaus als Pufferraum mit Einscheibenverglasung,

auch an kalten Wintertagen noch frostfrei und für Bepflanzung geeignet, Große Zu- und Abluftöffnungen für eine luftoffene Situation im Sommer auch ohne Verschattung (Abluftöffnungen an höchster Stelle, Zuluft ganz unten), Speichermassen für Temperaturdynamik in Boden und Fassaden – zweischalig oder monolithisch mit einem Leichtbeton oder einem Hochlochziegel

Von der Jury wurde der Entwurf wie folgt Bewertet (Protokoll der Jurysitzung vom 18.09.2012):

„Der Entwurf besticht durch seine klare Verknüpfung von Stadt und Landschaft. Das städtebauliche Rückgrat des Entwurfs ist eine Abfolge von Quartiersplatz und gefasstem Landschaftsraum, die das „ Wohnen an der ehemaligen Akademie „ mit den Aue- und Waldgebieten im Nordosten spannungsvoll verbindet.

Der gefasste Landschaftsraum wird durch eine Abfolge von gestalteten und gleichzeitig ökologischen Elementen bereichert. Dieses städtebauliche Charakteristikum gibt dem Quartier seine Identität in Rastatt und darüber hinaus. Voraussetzung für die Qualität ist eine Priorisierung der Elemente in der städtebaulichen Entwicklung. Die Zeitabläufe, Bauabschnitte und gestalterischen Maßnahmen müssen auf den

Quartiersplatz und den gefassten Landschaftsraum fokussiert werden. Die gestalterische Kraft der Mitte muss in Randberührung ergänzt werden. So ist der Auftakt ins Quartier zu schwach ausgeformt und die Übergänge zur Landschaft und zur Stadt zu indifferent gestaltet. Kritisch wird die Körnung und Verteilung der kleinen Wohneinheiten gesehen.

Im Zusammenhang mit der Formulierung der Landschaftsübergänge ist die Positionierung und Erschließung der kleinen Wohneinheiten kritisch zu bewerten. Einzelne Bautypologien wie die Solarhäuser oder das Generationenwohnen werden als Anregung begrüßt, aber vor dem Hintergrund des Marktes in Rastatt kritisch gesehen. Das Energiekonzept ist sorgfältig, detailliert

und vollständig durchgearbeitet. Alle beschriebenen Aspekte sind im Entwurf gut nachvollziehbar und konsequent umgesetzt. Herauszuheben ist die kompakte Struktur und die gute Einbindung der solaren Potenziale, die Passivhausbauweise voraussichtlich kostengünstig möglich macht.

Ein Nahwärmenetz könnte um den Quartiersplatz entlang des Grünzugs auch wirtschaftlich funktionieren. Zu den Siedlungsrändern hin wird die Netzfortsetzung eher kritisch gesehen. Herauszuheben sind die Solarreihenhäuser als

„energetischer“ Sondertyp, der gut funktioniert, aber dessen Vermarktungsmöglichkeiten jedoch kontrovers diskutiert wurde. Die Solarisierung der Siedlung mit PV- Anlagen zugunsten des Verzichts auf thermische Solaranlagen und eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) mit Nahwärme ist konsequent, ökologisch sinnvoll und voraussichtlich auch wirtschaftlich. Nahezu alle Ebenen einer nachhaltigen Planung in Landschaft, Städtebau und Hochbau werden glaubwürdig angesprochen und nachgewiesen.

Die Integration von städtebaulicher Struktur, ortsbezogener Landschaftsplanung und ganzheitlicher Nachhaltigkeit ist sehr gelungen. Die wirtschaftlichen Kenndaten entsprechen den Anforderungen der Auslobung und lassen eine marktfähige Realisierung erwarten. Insgesamt beeindruckt der Entwurf durch sein eigenständiges und ganzheitliches Konzept, das die Qualität und die Robustheit mitbringt, um die langwierigen künftigen Verfahrensschritte zur Realisierung bestens zu bestehen.“



Abbildung 4: Modell Entwurf ARGE Eble/Atelier Dreiseitl/Stahl+Weiß

Im weiteren Verfahren wurde der Entwurf der ARGE Eble/Atelier Dreiseitl/Stahl+Weiß fortgeschrieben und dient als Grundlage für den nun vorliegenden städtebaulichen Entwurf zur Umnutzung der ehemaligen Sparkassenakademie.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf , Stand 05.12.2013, Joachim Eble Architektur

3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2039/1 und umfasst die Fläche der ehemaligen Sparkassenschule Baden. Das Gebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand Rastatts, östlich der Zaystraße am Rödernweg Nr. 8. Südöstlich befindet sich der Flugplatz des Segelsportklubs Rastatt. Nordöstlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Naherholungsgebiet Baldenau.

Insgesamt umfasst das Grundstück eine Fläche von ca. 5,2 ha. Die genaue Gebietsabgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungsplan (siehe Abbildung 6) vom 29.03.2017 der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH zu entnehmen.

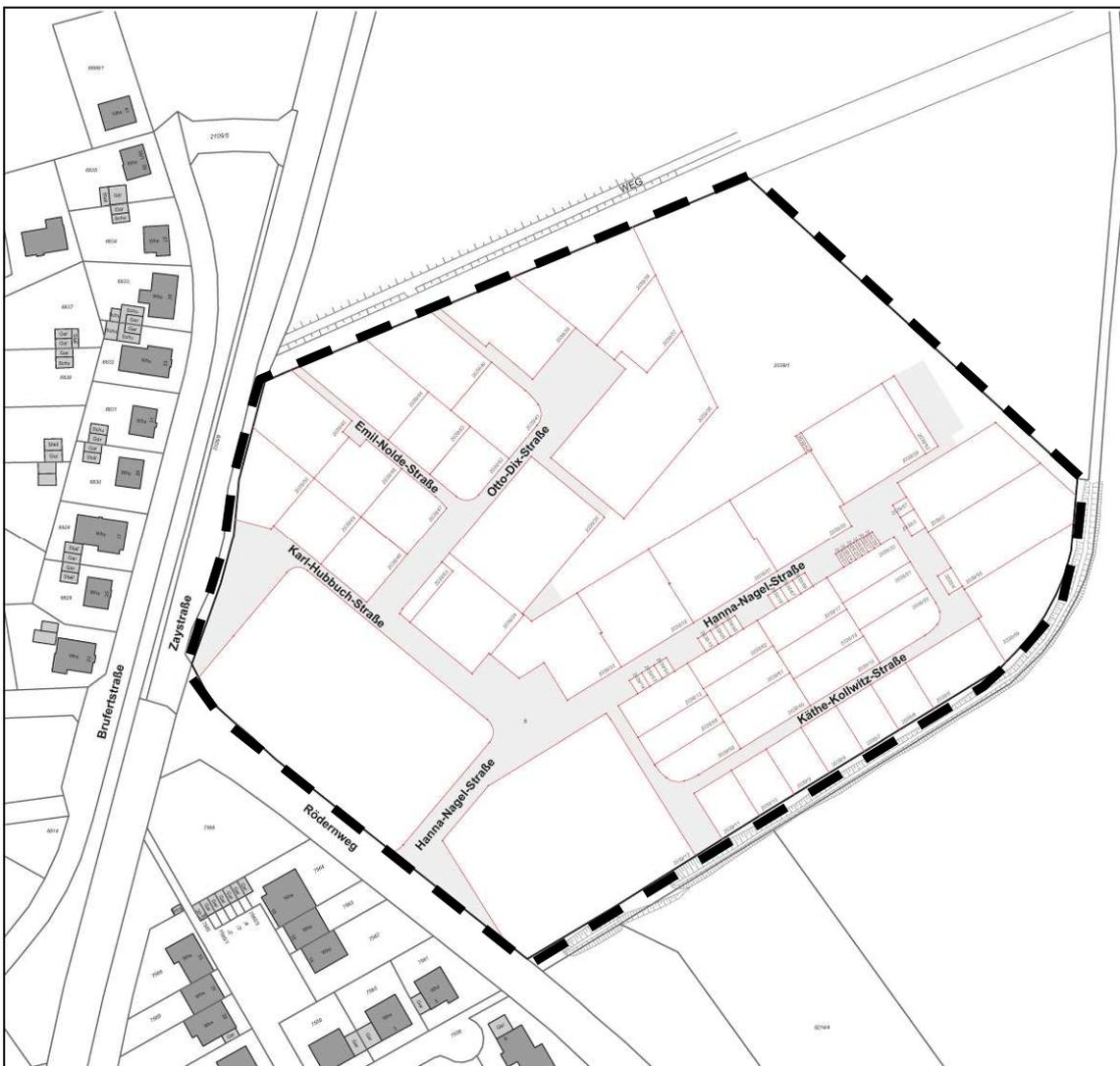


Abbildung 6: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Baldenau“ 1. Änderung nach Grundstücksneuordnung

4 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27. Januar 2016 die Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt, 3. Änderung, im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend den Festsetzungen a) des Bebauungsplanes „Baldenau“ in Rastatt (Rechtskraft am 11. April 2015) und b) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Leopoldplatz“ in Rastatt (Rechtskraft am 11. April 2015) beschlossen.

Gegenstand der Berichtigungen des Flächennutzungsplanes auf Gemarkung Rastatt war die Änderung der Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf in eine Wohnbaufläche im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Baldenau" in Rastatt.



Abbildung 7: geänderter Flächennutzungsplan vom 04.02.2016 Verwaltungsgemeinschaft Rastatt

5 Bestehendes Planungsrecht

Im bisher gültigen Bebauungsplan „Baldenau“ (Satzungsbeschluss 23. März 2015) ist das Gebiet als allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt.

Im Rahmen der Detailplanungen hat sich jedoch gezeigt, dass zur Realisierung der geplanten Bauvorhaben und der Erschließung des Baugebietes, Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschriften notwendig werden. Die erforderlichen Änderungen betreffen jedoch nicht die Grundzüge der Planung. Der Gemeinderat hat deshalb am 27.03.2017 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst. Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

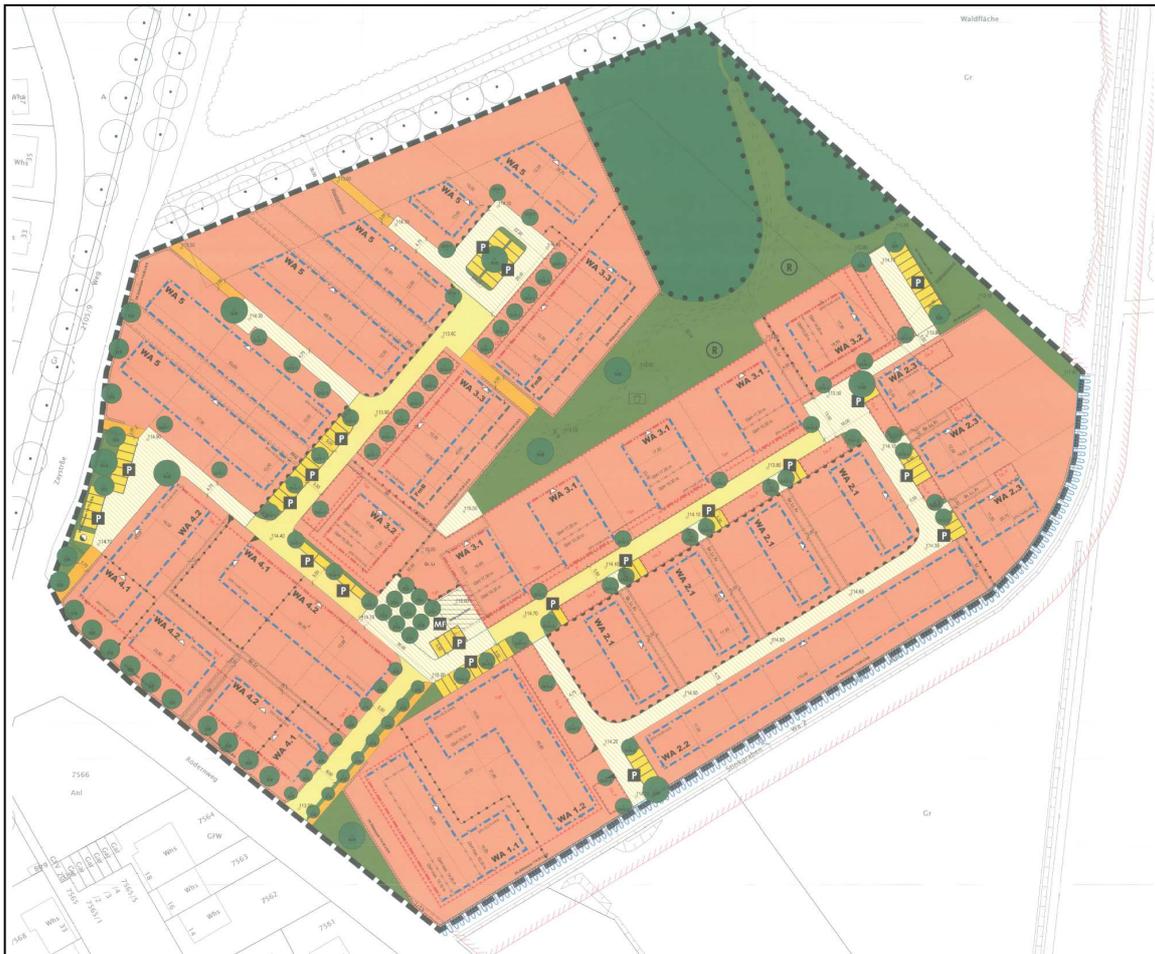


Abbildung 8: Bebauungsplan „Baldenau“

6 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplans „Baldenau“, 1. Änderung ist die Anpassung des Bebauungsplans „Baldenau“ an die Detailplanung der Erschließung und der geplanten Wohnbauprojekte auf dem Gelände der ehemaligen Sparkassenakademie. Auf dem Areal wird ein innovatives Wohngebiet entwickelt, welches durch einen attraktiven Wohnungsmix eine stabile Sozialstruktur im zukünftigen neuen Wohngebiet fördert. Entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf und des Bebauungsplans „Baldenau“ konnten die Wohnquartiere und Bauplätze vermarktet werden. Lediglich durch die Detailplanungen der Bauherren sind Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich geworden, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht betreffen.

7 Verfahren

Gemäß § 13 a BauGB kann für eine Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs ein Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Ferner darf das Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB nur durchgeführt werden, wenn durch den Bebauungsplan die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² (= 2,0 ha) nicht überschreitet und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Durch den Bebauungsplan „Baldenau“ wurden ca. 3,6 ha Netto Wohnbaufläche mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,3 und 0,5 (durchschnittliche GRZ auf das gesamte Gebiet bei 0,33) festgesetzt. Dies ergibt für das Gesamtgebiet „Baldenau“ eine zulässige Grundfläche von ca. 1,2 ha.

Folglich wurde bereits der Bebauungsplan „Baldenau“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB kann von der „förmlichen Umweltprüfung“ (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB) sowie der Vorschrift über die Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen werden. Nach der Vorschrift § 13 a Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich wegen Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Grund hierfür ist die Überlegung des Gesetzgebers, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung, weil sie keine Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen vermeiden, den wirksamsten Schutz vor Eingriffen in Natur und Landschaft darstellen.

Ferner kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege einer Berichtigung anzupassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Baldenau“ wird ebenfalls als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

8 Planinhalt und Festsetzungen



Abbildung 9: Bebauungsplan „Baldenau“ 1. Änderung, Stand 25.09.2017

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohngebiete werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Läden die der Versorgung des Gebiets dienen, wurde auf Betriebe mit Nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Rastatter Liste“ aus dem Jahr 2017 begrenzt. Die vollständige Sortimentsliste befindet sich in der Anlage im Textteil des Bebauungsplans.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind in allen Baugebieten ausgeschlossen. Zusätzlich wurden bis im Wohngebiet WA 1 die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ebenfalls ausgeschlossen.

Durch diese Einschränkung der zulässigen Nutzungen wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung entsprechend den Entwicklungszielen für das Baugebiet gestärkt.

Das Wohngebiet WA 1 liegt direkt an der Zufahrt zum neuen Wohngebiet „Baldenau“ am Rödernweg, weshalb an diesem Standort aufgrund der direkten Zufahrtsmöglichkeit ein Beherbergungsbetrieb am wenigsten Nutzungskonflikte verursachen würde. Der zusätzliche Verkehr durch Hotelgäste wäre keine Belastung für das Wohngebiet.

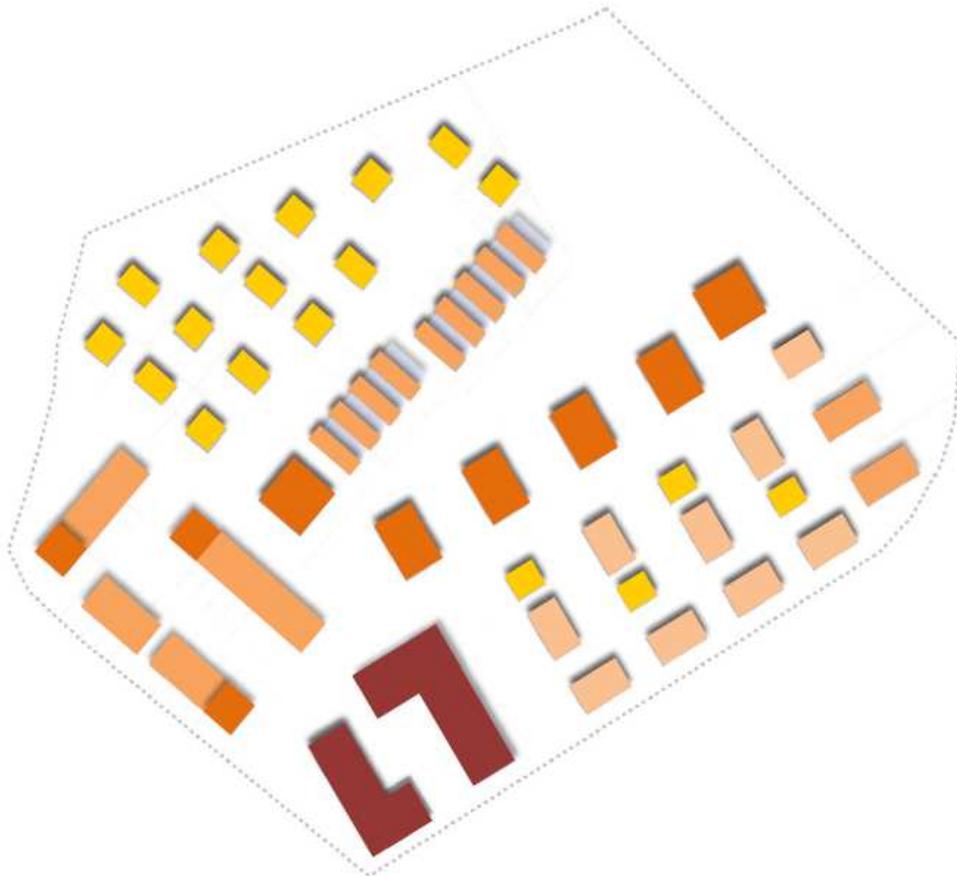


Abbildung 11: Verteilung der geplanten Gebäudetypologien im Wohngebiet „Baldenau“

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (überbaubare Grundstücksfläche) wurde für die einzelnen Wohngebiete entsprechend der Planung im städtebaulichen Entwurf und dementsprechend nach der Art der geplanten Wohnnutzung (Einzelhaus, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) festgesetzt. Demnach wurde für die Wohngebiete WA 2, WA 3.1/3.2 und WA 4 mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegte Obergrenze festgesetzt. Demnach lassen die getroffenen Festsetzungen für diese Wohngebiete maximal 40 % überbaubare Fläche auf den Wohnbaugrundstücken zu. Ferner wird durch die Baunutzungsverordnung geregelt, dass die zulässige Grundfläche zusätzlich z. B. durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Keller, Tiefgarage) nochmals um 50 % überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO); höchstens jedoch bis zu 80 % der Grundstücksfläche. Somit kann die Grundstücksfläche insgesamt bis zu 80 % (GRZ 0,8 - „Neben-GRZ“) baulich genutzt werden.

Aus städtebaulichen Gründen kann diese Obergrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Eine städtebauliche Besonderheit stellen die Gebäude südlich der eingeplanten Landschaftsfuge dar. Sie sollen ab dem 1. Obergeschoss eine Auskragung in den öffentlichen Raum erhalten. Diese Auskragung ist ausdrücklich aufgrund ihrer raumbildenden Wirkung auf die Landschaftsfuge wünschenswert, weshalb sich

die Auskragung nicht als Einschränkung auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auswirken soll. Die zulässige GRZ darf deshalb im WA 3.1 für den Anteil der zulässigen Auskragung 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. Ziel ist es, dass durchgrünte Freiräume entstehen, die nicht durch den ruhenden Verkehr geprägt sind. Nach Ziffer 1.20 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind diese Tiefgaragen intensiv zu begrünen.

Im WA 1 wird die Grundflächenzahl mit 0,5, entsprechend der dem Gebietsauftakt zugewiesenen städtebaulichen Funktion als Quartierseingang, festgesetzt. Damit wird die Obergrenze nach der BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten. Für das Wohngebiet WA 3.3 übersteigt die in der Nutzungsschablone festgesetzte GRZ von 0,5 ebenfalls diese Obergrenze aus städtebaulichen Gründen. Entlang der Grünfuge soll der Bau von Reihenhäusern möglich sein, welche eine entsprechende Raumkante bilden. Vor allem für die Grundstücke der Reihemittelhäuser würde die GRZ von 0,4 nicht ausreichen, weshalb diese um die städtebaulich geplante Bebauung zu ermöglichen erhöht wurde.

Vollgeschosse

Um den gewünschten Mix an unterschiedlichen Wohnformen bei der Realisierung des Wohngebietes und damit eine soziale Durchmischung erreichen zu können, wurden für die einzelnen Wohngebiete WA 1 – WA 5 jeweils eine Höchstzahl an Vollgeschossen bei gleichzeitiger Regelung der Anzahl der jeweils zulässigen Wohneinheiten festgesetzt (siehe auch Ziffer 7.9 der Begründung).

Im WA 3.1 sind insgesamt 5 Vollgeschosse zulässig, wobei die 2 obersten Geschosse von der Erschließungsstraße gesehen zurückversetzt zu errichten sind. Um die entsprechend dem städtebaulichen Entwurf gewünschte Wirkung der Raumkante entlang der Landschaftsfuge erreichen zu können. Zur Erschließungsstraße sind die Gebäude entsprechend der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um insgesamt 2 Geschosse niedriger.

Höhe der baulichen Anlagen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) zwischen 114,5 m über N. N. bis 115,10 m über N. N. je nach Lage der Grundstücke festgesetzt. Die festgesetzte EFH darf bis zu 60 cm über-/ oder unterschritten werden. Durch diese zulässige mögliche Abweichung von +/- 0,6 m kann die Erdgeschossfußbodenhöhe flexibler gewählt, auf die angrenzenden Bestandshöhen reagiert und eine barrierefreie Erschließung der Gebäude ermöglicht werden. Gleichzeitig wird durch die Festlegung sichergestellt, dass die Erdgeschosse beim Auftreten eines extremen Hochwasserereignisses auch bei der Wahl der niedrigeren Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überflutet werden. Trotzdem wurde sicherheits halber zusätzlich festgelegt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe unter dem höchsten Straßenniveau unzulässig ist.

Die im Weiteren festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (GbH) werden jeweils zwischen der im zeichnerischen Teil 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. Die Festsetzung der Mindesthöhe erfolgt in den Bereichen, denen städtebaulich aufgrund ihrer Lage am Quartiersplatz, entlang der Landschaftsfuge und den Haupterschließungsachsen eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt.

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. Die Gebäudehöhen können entsprechend den Festsetzungen in diesen Bereichen um bis zu einer Geschosshöhe variieren. Dadurch entsteht die erforderliche Flexibilität für die Bereiche in denen eine Einzelhausbebauung geplant ist.

Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur zulässigen Geschossflächenzahl. Demzufolge gelten die Obergrenzen nach § 17 BauNVO und damit eine zulässige GFZ von 1,2 in Wohngebieten. Diese Obergrenze darf gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und den daraus resultierenden zulässigen Gebäudehöhen können diese Obergrenzen an den städtebaulich markanten Stellen im Plangebiet theoretisch bei voller Ausnutzung des festgesetzten zulässigen Maßes der Bebauung überschritten werden. Dies ist im Bereich WA 1, welcher den Eingangsbereich des Plangebietes markiert (ermittelte GFZ 1,3) und auf den Grundstücken entlang der Landschaftsfuge (WA 3.3), welche mit Reihenhäusern überbaut werden sollen (ermittelte GFZ 1,30), der Fall.

8.3 Bauweise

Für die Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 wurde die offene Bauweise festgesetzt, das heißt, die Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Somit sind in diesen Gebiet Einzelhäuser als Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser und Hausgruppen möglich.

Für das Wohngebiet WA 3.3 wurde die abweichende Bauweise (a1) festgelegt. Auch hier gilt im Wesentlichen die offene Bauweise mit dem Unterschied, dass in diesen Bereichen auch Kettenhäuser gebaut werden können. In den Bereichen in denen Kettenhäuser zulässig sind wird die Entstehung einer Brandwand als Abschluss der Kette in Kauf genommen, da die Option einer Kettenhausbebauung für alle Bereich offen gelassen werden soll.

Innerhalb des Wohngebietes WA 5 wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a2) die bei der offenen Bauweise zulässige maximale Gebäudelänge von 50 m im Sinne der offenen Bauweise auf eine Gebäudelänge von 20,0 m begrenzt. Innerhalb des WA 5 sollen Einfamilienhäuser mit maximal einer Einliegerwohnung entstehen, weshalb entsprechend dem städtebaulichen Entwurf diese Gebäudelänge ausreichend ist.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch Baugrenzen festgesetzt, welche nur geringfügig überschritten werden dürfen. Die dadurch entstehenden „Baufenster“ lassen eine geplante Flexibilität der baulichen Nutzung zu, da sie nicht voll überbaut werden müssen und die Möglichkeit besteht mit der Bebauung hinter den Baugrenzen zurückzubleiben.

Für städtebaulich wirksamen Raumkanten entlang der Hauptzufahrt zum Wohngebiet, der Landschaftsfuge und der Haupterschließungsachsen sowie des Quartierplatzes werden Baulinien festgesetzt, auf welche gebaut werden muss und die nicht überschritten werden dürfen. Lediglich entlang der Landschaftsfuge

und dem Kopfgebäude am Quartiersplatz sind im WA 3.1. ab dem 1. Obergeschoss, entsprechend der Planungsziele aus dem städtebaulichen Entwurf, entlang der nordwestlichen und westlichen Baulinie Auskragungen bis zu maximal 2,0 m zulässig (siehe Abbildung 11). Wobei das Kopfgebäude im Nordwesten nicht an die Landschaftsfuge angrenzt und deshalb nur zum Quartiersplatz eine Auskragung bekommen kann. Dadurch soll verhindert werden, dass die Zugangssituation zur Landschaftsfuge vom Quartiersplatz durch die Auskragung verengt wird.

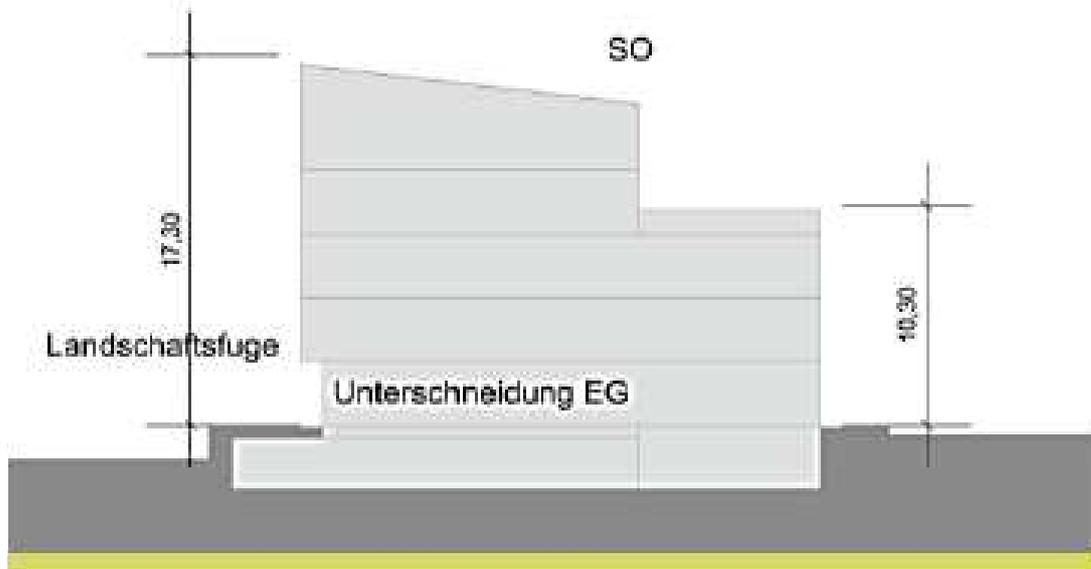


Abbildung 12: Schnittprofil Stadt villen an der Landschaftsfuge, Städtebaulicher Entwurf

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. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, dass die Aufenthaltsräume im Freien für die Wohnungen entlang des Rödernwegs nach Süden orientiert werden und vor die Raumkante des Hauptbaukörpers hervortreten können.

8.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen ergeben sich aus dem Städtebaulichen Entwurf sowie aus den Vorgaben für eine effiziente Nutzung von Solarenergie.

8.6 Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im Bereich des Quartiersplatzes für das neue Wohngebiet „Baldenau“ ist im Übergang zur Landschaftsfuge eine Verengung des öffentlichen Raums städtebaulich gewünscht, weshalb die Gebäude im WA 3 mit den Gebäudeecken und -stirnseiten im Bereich des Übergangs der Landschaftsfuge zum Quartiersplatz die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten Baulinien unterschreiten dürfen.



Abbildung 13: Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf Bereich Landschaftsfuge

8.7 Nebenanlagen

Insbesondere zur Erleichterung und Förderung der gärtnerischen Nutzungen der nicht überbauten Grundstücksteile werden als Nebenanlagen Gebäude (Gewächshaus oder Gartenhäuschen) bis zu 20 m³ zugelassen. Diese Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Höhe von 2,7 m zulässig. Durch die Einschränkung der Anzahl und Größe der zulässigen Nebengebäude soll gewährleistet werden, dass das Wohngebiet städtebaulich durch die Hauptgebäude geprägt wird und klare Gebäudehierarchien entstehen. Sonstige Nebenanlagen (z. B. Gartenterrassen), die keine Gebäude sind, wurden in ihrer Anzahl, da sie stadträumlich nur unwesentlich in Erscheinung treten, nicht eingeschränkt.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Ausführungsplanung für die Erschließung des Baugebietes noch nicht abgeschlossen ist, können die Standorte für Nebenanlagen, welche der Versorgung des Gebietes dienen, noch nicht definitiv festgesetzt werden. Aus diesem Grund ist entlang des öffentlichen Straßenraums die Errichtung dieser Nebenanlagen zu Gunsten der Versorgung des Gebietes auf den privaten Grundstücken zu dulden.

8.8 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Entsprechend den Aussagen des städtebaulichen Entwurfs wurden Einschränkungen zur Lage der Stellplätze, Carport und Garagen festgesetzt, damit ein durchgrüntes, klargestelltes Wohngebiet entstehen kann, welches nicht von parkenden Fahrzeugen geprägt ist und trotzdem den funktionalen Ansprüchen an ein modernes Wohngebiet gerecht wird. Mit der Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Fahrradstell-

plätze wird sichergestellt, dass ausreichend private Flächen zum Abstellen der Fahrzeuge zur Verfügung gestellt werden können. Im WA 4 wird die zulässige Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf 15 Stellplätze für den Innenhof des Quartiers beschränkt. Damit soll eine ausreichende Qualität der Freiflächen trotz der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen gewährleistet werden.

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit im Straßenverkehr ist mit Garagen ein Mindestabstand von 5,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

8.9 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Im Zusammenhang mit der zulässigen Art und dem Maß der baulichen Nutzung wurden Festsetzungen zur zulässigen maximalen Anzahl von Wohnungen pro Gebäude getroffen. Dadurch sollen innerhalb des Wohngebietes Bereiche mit unterschiedlicher Anzahl von Wohneinheiten vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus entstehen und somit ein flexibles Wohnungsangebot. Insgesamt wird dadurch innerhalb des neuen Wohngebiets eine soziale Durchmischung gefördert.

8.10 Fläche die von einer Bebauung freizuhalten ist

Im WA 1 ist die im Lageplan gekennzeichnete Fläche am Rödernweg als Aufstellfläche für die Feuerwehr freizuhalten. Dadurch wird eine Feuerwehraufstellfläche auf den öffentlichen Verkehrsflächen am Quartierseingang vermieden. Die Aufstellung der Feuerwehr im Brandfall würde sonst die Quartierszu- und -ausfahrt behindern. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf soll in diesem Bereich eine Grünfläche entstehen, weshalb die Befestigung der Aufstellfläche ausschließlich mit Rasengittersteine zulässig ist.

8.11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Durch die differenzierte Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt eine klare Hierarchisierung der Erschließung mit der Zuordnung von unterschiedlichen Wohnquartieren. Als Treffpunkt wurde in Gebietsmitte als Umlenkpunkt eine untergeordnete Mischverkehrsfläche (MF: Quartiersplatz) und Sammel- und Anliegerstraßen differenziert festgesetzt.

Die Naherholungsbereiche werden durch die festgesetzten Fußwege mit dem Wohngebiet direkt vernetzt.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs werden öffentliche und private Parkierungsflächen festgesetzt.

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

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen in den Wohngebieten WA 1 und WA 4 nur in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen zulässig.

Ferner wurden entlang der Sammelstraße im WA 5 und WA 2.1 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese dienen ebenfalls der Übersichtlichkeit und Strukturierung des Verkehrs.

8.13 Flächen für die Abfallbeseitigung

Entlang der Sammelstraßen wurden für die Wohngebiete WA 5, WA 2.1, 2.3 und WA 3.2 am Quartiersplatz Flächen für Müllstandorte festgesetzt, da diese Bereiche nicht direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden. Alle übrigen Quartiere werden über die öffentlichen Verkehrsflächen direkt von Müllfahrzeugen angefahren.

8.14 Wasserflächen und die Regelung des Wasserabflusses

Entsprechend dem Entwässerungskonzept des Büros Wald + Corbe, Stand 3. Dezember 2013, soll das Oberflächenwasser (Regenwasser) in einen künstlichen See im Plangebiet geleitet werden, welcher gleichzeitig als Regenrückhaltebecken und als landschaftsgestalterisches Element entsprechend der Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs dient. (Vgl. Ziffer 11.3 „Entwässerung“ der Begründung).

8.15 Öffentliche Grünfläche

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden Flächen im Übergang zur freien Landschaft im Nordosten des Plangebiets sowie die geplante Landschaftsfuge als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen dienen der Naherholung im Wohngebiet und sind mit den im Nordosten angrenzenden Naherholungsflächen über Fußwege verbunden. Ferner sollen innerhalb der Grünflächen der Landschaftsfuge Spielflächen für Kinder eingeplant werden. Die Polizeiverordnung der Stadt Rastatt vom 23.10.2006 regelt die Nutzungszeiten und Art der zulässigen Nutzung der öffentlichen Grünflächen der Stadt Rastatt.

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

Die Festsetzungen ergeben sich aus den Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung (Vorgaben zur Herstellung von PKW-Stellplätzen/Dachbegrünung) und das Kleinklima innerhalb des Wohngebietes (Dachbegrünung), den gesetzlichen Vorgaben des Artenschutzes (Vorgaben zur Verwendung insektenverträglicher Außenbeleuchtung) im Zusammenhang mit dem an das Plangebiet angrenzenden FFH-Gebiet 7015341 „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“ und dem Ersatz von durch die Baufällungen wegfallenden Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel.

Ferner sind die Verwendung von Blei-Zink-Kupfer Eindeckungen unzulässig, da durch die Auswaschung von Schadstoffen eine Verunreinigung des Grundwassers befürchtet werden müsste.

Durch die Regelung, dass zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien die Dachbegrünung um den Anteil der dafür notwendigen Anlagen reduziert werden kann, wird den Regelungen zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

8.17 Leitungsrecht

Zur Anbindung des WA 2 und WA 4 an das Ver- und Entsorgungsnetz wurden die Festsetzungen von Leitungsrechten erforderlich.

8.18 Geh- und Fahrrecht

Die geplanten Gebäude innerhalb des WA 2 werden jeweils von Nordwesten über private Wohnwege erschlossen, welche gleichzeitig der Durchlässigkeit der Erschließung von der Haupteerschließungsachse aus in den südlichen Bereich des Wohngebietes dienen sollen, weshalb hier ein Geh- und Fahrrecht jeweils zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt wurde.

Die beiden Gebäude im WA 3.1 und 3.2 sind prägen für den Quartiersplatz, welcher bis jeweils an die Hauswand der geplanten Gebäude heranreicht und dessen Oberflächenbeläge einheitlich gestaltet werden sollen. Die direkt an den Platz angrenzenden Freiflächen sowie die Verbindung vom Quartiersplatz nach Norden in den nördlichen Bereich des Wohngebietes wurden deshalb mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit belegt.

Das WA 4 soll über den Innenhof mit privaten Wohnwegen erschlossen werden, welche das Wohngebiet gleichzeitig fußläufig mit dem Rödernweg und der dort bestehenden Bushaltestelle verbinden. Diese Erschließung wurde über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Öffentlichkeit planungsrechtlich gesichert. Das Geh- und Fahrrecht ist je nach Gestaltung der Innenhofflächen verschiebbar solange die Vernetzung der öffentlichen Wegeverbindungen gewährleistet werden kann.

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

Entlang der Zaystraße sind Vorkehrungen zum Schutz von Schallimmissionen entsprechend dem Ergebnis der Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm Rastatt, Dr. Ing. Frank Dröscher, Stand 17. Januar 2013 zu treffen. Demzufolge sind Schlaf- und Kinderzimmer ggf. mit schalldämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

8.20 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf soll im Übergang zur freien Landschaft ein durchgrüntes Wohngebiet entstehen, weshalb Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, zur Begrünung der erforderlichen Tiefgaragen und zur gärtnerischen Nutzung von sonstigen Grundstücksflächen getroffen wurden. Damit eine frühzeitige Auseinandersetzung der zukünftigen Bauherren mit der Gestaltung der

privaten Freiflächen gewährleistet werden kann, sind von den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bereits Planunterlagen zur Grüngestaltung mit einzureichen.

8.21 Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

Durch die getroffene Festsetzung wird die Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen durch die Herstellung von notwendig werdenden unterirdischen Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht. Weshalb zur Herstellung des Straßenkörpers auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke sowie evtl. erforderliche Böschungen entlang der Grundstücksgrenze zu dulden sind.

9 Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha mit folgender Unterteilung:

Verkehrsflächen	
öffentliche Parkplätze (79 St.)	1.071 m ²
Straßen	5.219 m ²
Wege	446 m ²
Platzfläche	444 m ²
Summe	7.181 m²

Grünfläche und Vegetation	
Bäume	129 St.
Grünfuge	7.556 m ²
Verkehrsgrün	714 m ²
Summe	8.269 m²

Grundstücksflächen	
WA 1	4.368 m ²
WA 2	9.406 m ²
WA 3	9.004 m ²
WA 4	5.193 m ²
WA 5	8.234 m ²
Summe	36.204 m²

Planungsgebiet	
Verkehrsflächen	7.181 m ²
Grünflächen	8.269 m ²
Grundstücksflächen	36.204 m ²
Summe	51.655 m²

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan „Baldenau“ 1. Änderung im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, muss für die Belange des Umweltschutzes keine Umweltprüfung durchgeführt werden, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden. Daher wird im Folgenden beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Planung berücksichtigt wurden.

10.1 Bestand

Als Bestand ist der bisher gültige Bebauungsplan „Baldenau“ vom 22. März 2015 zu betrachten, gegenüber dem die Wirkung der geplanten Änderungen beurteilt wird. Dabei wird aber auch Bezug auf die vor 2015 zulässige Nutzung genommen.

10.2 Umweltrelevante Einwirkungen

Der Bebauungsplan enthält neben redaktionellen Änderungen und Änderungen der zulässigen Nutzungen, die ohne Änderungen der Grundflächenzahl (GRZ) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange erwarten lassen, folgende Änderungen mit möglichen Auswirkungen für die Umwelt.

Wirkung Änderungen	Mögliche Beeinträchtigungen für													
	Biologische Vielfalt	Tiere und Pflanzen	Böden	Wasser	Luft	Klima	Landschaft	Natura 2000	Mensch, Bevölkerung	Kultur- und Sachgüter	Emissionen, Abfall, Abwasser	Energie	Umweltpläne	Luftqualität
Überbaubare Fläche	-	●	●	●	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-
Die Teilung des Baufeldes WA 1 wird aufgehoben und die GRZ wird insgesamt für das Baufeld auf 0,5 festgesetzt (WA 1.2 bisher 0,4).														
Die öffentliche Grünfläche zwischen Rödernweg und WA 1 wird in das WA 1 integriert, um als Feuerwehraufstellfläche genutzt werden zu können.														
Die GRZ in den Baufeldern WA 2.2 und WA 3.3 wird von 0,3 auf 0,4 (Regelwert der BauNVO) erhöht.														
Die GRZ im Baufeld WA 5 wird von 0,3 auf 0,4 angepasst. Die Baufenster der großen Grundstücke sind zur Realisierung der Ausnutzungsziffer zu vergrößern.														
Pflanzfestsetzungen	●	●	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-
In der Grünfläche sind entsprechend dem Begrünungskonzept die zu pflanzenden Bäume aufgenommen worden.														
Dachbegrünung	-	●	●	-	●	●	●	-	-	-	-	-	-	-
Zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zu Nutzung erneuerbarer Energien kann die Dachbegrünung um den Anteil der dafür notwendigen Anlagen reduziert werden, sofern die Funktion zur Pufferung des Niederschlagswassers erhalten bleibt.														
Energiestandard	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-
Ein besonderer Energiestandard für die zu errichtenden Gebäude wird nicht mehr festgelegt.														

● = Beeinträchtigungen möglich, - = keine Beeinträchtigungen zu erwarten

Im Folgenden werden die relevanten Änderungen und ihre Auswirkungen näher dargestellt.

10.3 Überbaubare Fläche

Durch die Vergrößerung des Baufeldes WA 1 und die Erhöhung der Grundflächenzahlen in den Baufeldern WA 1.2, WA 2.2, WA 3.3 und WA 5 erhöht sich die durch Gebäude und Nebenanlagen überbaubare Fläche um ca. 1.900 m², wodurch die versiegelbare Fläche um ca. 6,5 % auf Kosten von privaten und öffentlichen Grünflächen zunimmt.

Dies führt zu einer Verringerung der Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für den Boden und die Grundwasserneubildung. Die zulässige Versiegelung wird allerdings weiterhin geringer sein als vor Geltung des Bebauungsplans von 2015. Für die Wirkung als durchgrüntes Wohngebiet auf das Lokalklima und das Landschafts- bzw. Ortsbild verursachen diese Veränderungen hingegen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

10.4 Pflanzfestsetzungen

Nachdem die zum Erhalt vorgesehene waldartige Gehölzfläche im Nordosten des Gebietes von einem Sturm gefällt wurde, wird nun das parkartige Begrünungskonzept für die Neugestaltung der Fläche dargestellt.

Dies führt zu einer Verringerung der Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und für die lokale Lufthygiene. Allerdings ist im Gebiet weiterhin eine höhere Anzahl von Bäumen zur Pflanzung festgesetzt, als vor dem Bebauungsplan von 2015. Die biologische Vielfalt ist durch die Änderung betroffen, da in der Gehölzfläche künstliche Fledermauskästen und Starenniskästen als Ausgleich für entfallende Brutstätten an anderen Stellen aufgehängt worden waren. Diese künstlichen Lebensstätten wurden allerdings nach dem Sturm bereits wieder an anderen geeigneten Bäumen aufgehängt, so dass die Verletzung von Verboten des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG nicht verletzt werden. Für das Landschaftsbild entstehen durch die parkartige Neugestaltung hingegen keine Beeinträchtigungen.

10.5 Dachbegrünung

Der Umfang der zu begrünenden Dachflächen kann künftig um Flächen für Anlagen zur Energieeinsparung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien reduziert werden, wenn die Pufferung des Niederschlagswassers erhalten bleibt.

Dadurch wird die Bedeutung des Baugebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für den Bodenschutz, das Lokalklima, die lokale Lufthygiene und das Landschafts- bzw. Ortsbild beeinträchtigt.

10.6 Energiestandard

Künftig werden keine, die gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die EnEV 2009, übersteigenden Energiestandards für die Errichtung von Gebäuden bezüglich des Primärenergiebedarf und des spezifischen Transmissionswärmeverlusts festgesetzt.

Dies führt zu einer weniger sparsamen Verwendung von Energie. Allerdings wurde die EnEV im Jahr 2013

novelliert, so dass die aktuell gesetzlich geltenden Energiestandards inzwischen fast den Energiestandards des Bebauungsplans von 2015 entsprechen.

10.7 Sonstige Wirkungen

Ansonsten sind durch die 1. Änderung keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu erwarten.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Hochwasserschutz- und Ökologieprojekt Murg Rastatt

Das Hochwasserschutz- und Ökologieprojekt Murg Rastatt ist Teil des LIFE+-Projekts „Rheinauen bei Rastatt“. Mit dem LIFE+-Projekt „Rheinauen bei Rastatt“ setzt das Regierungspräsidium Karlsruhe gemeinsam mit zahlreichen Partnern in den Jahren 2011 bis 2015 eines der größten deutschen Naturschutzprojekte um. Das Projekt wird von der Europäischen Union mit rund 4,7 Millionen Euro gefördert. Neben dem Land Baden-Württemberg unterstützen die Städte Rastatt und Baden-Baden, die Gemeinden Durmersheim, Elchesheim-Illingen und Steinmauern, der Riedkanal-Zweckverband, die Umweltstiftung Rastatt, die Stiftung Naturschutzfonds, der Angelsportverein Rastatt, der BUND Südhardt sowie der NABU Kreisverband Rastatt das Projekt finanziell.

Ziel des Projektes ist die wesentliche Verbesserung des Hochwasserschutzes für das Stadtgebiet Rastatt sowie die Schaffung neuer Lebensräume für Fische, wirbellose Kleintiere der Gewässersohle, Wasserpflanzen, Libellen, Amphibien, auentypischer Wiesen und Trockenrasen am Landesgewässer Murg. Das Hochwasserschutz- und Ökologieprojekt Murg Rastatt (kurz HÖP Rastatt) erstreckt sich über die Gemarkungsgebiete von Rastatt und Steinmauern. Es ist zudem das Teilprojekt 3 des LIFE+-Projekts „Rheinauen bei Rastatt“ und wird auf Grund der herausragenden Bedeutung für den Naturschutz und das FFH-Gebiet „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“ von der Europäischen Union finanziell unterstützt.

Die Planung sieht vor, das Vorland im Stadtgebiet Rastatt zwischen Franzbrücke und Konrad-Adenauer-Brücke auf drei Kilometern um bis zu 60 Zentimeter abzusenken und hierdurch das Hochwasserabflussprofil zu vergrößern. An zahlreichen Stellen wird zudem das befestigte steile Murgufer abgeflacht und ein naturnahes Ufer geschaffen. Mit Hilfe von 30 so genannten Stummelbuhnen wird eine bisher nicht dagewesene Strömungsvielfalt in der Murg erreicht. Durch die dann entstehenden Kies- und Sandbänke kann wertvoller Lebensraum für Fische, Neunaugen und andere gewässerbewohnende Tiere am Landesgewässer geschaffen werden.

Die Arbeiten zu den Deichrückverlegungen sind weit fortgeschritten. Die neuen Deiche im Gewinn Bittler und Große Brufert an der L77a sind aufgebaut. Dadurch ist der Hochwasserschutz für die Stadt Rastatt gewährleistet und im Bittler konnte der alte Deich abgetragen werden.

Die unten stehende Abbildung zeigt die Plandarstellung für das Hochwasserschutz- und Ökologieprojekt Murg Rastatt. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 25. November 2011 erteilt und ist seit Ende Januar 2012 rechtskräftig.



Abbildung 14 und 15: Hochwasserschutz- und Ökologieprojekt Murg Rastatt

Die Hochwassergefahrenkarte (HWGK) stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Baldenau“ derzeit Überflutungsflächen bei einem HQ₅₀ dar. Die Darstellung berücksichtigt nicht die Realisierung des Hochwasserschutz- und Ökologieprojekts Murg Rastatt, welches 2015 abgeschlossen sein wird.

Die Stadt Rastatt hat die Auswirkungen des Projektes auf die Ausbreitung des Überschwemmungsgebietes überprüfen lassen mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet durch ein 100 jährliches Hochwasser nicht mehr überflutet wird. Die Ergebnisse wurden von der unteren Wasserbehörde bestätigt. Im Ergebnis bedeutet dies, dass durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude (zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe) wird im Zusammenhang mit der geplanten Höhenlage der Erschließungsstraßen und die daran angepassten Geländemodellierungen erreicht wird, dass selbst bei einem extremen Hochwasserereignis keine baulichen Schäden zu erwarten sind (§ 78 Abs. 4 Nummer 2 WHG). Trotzdem wird eine hochwasserangepasste Bauweise für das gesamte Plangebiet empfohlen.

Für die Stad Rastatt ist die Ausweisung des neuen Baugebietes im Rahmen einer Neuordnung der ehemaligen Sparkassenakademie wichtig, da dadurch flächensparend, ohne die Ausweisung von neuen Bauflächen, neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

11.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt vom Rödernweg in Richtung zentraler Quartiersplatz und teilt sich dort in zwei Wohnsammelstraßen auf. Diese untergeordneten Wohnstraßen werden als Mischverkehrsflächen und alle weiteren Zuwege als Spielstraßen ausgebaut. Die Verkehrsflächen haben als zusätzlicher Freiraum vielfältige Funktionen zu erfüllen. Sie sind Spiel- und Erlebnisbereich, dienen der Erholung, sind sozialer Treffpunkt, bieten Platz für den ruhenden Verkehr sowie für die Regenwasserbewirtschaftung und schaffen zusätzlich eine Vernetzung mit der Landschaft.

Die Wege im Siedlungsbereich und in der gemeinschaftlichen genutzten Landschaftsfuge, sollen jeweils in einer einheitlichen Materialität ausgeführt sein. Dies dient der Schaffung einer klaren Wegehierarchie und der Reduzierung versiegelter Flächen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Der Quartiersplatz und die Nachbarschaftsplätze dienen als Treffpunkte für alle Generationen. Sie dienen als Orte zum Verweilen und zur sozialen Interaktion. Im Sinne des „Shared-Space-Konzepts“ (gemeinsam genutzter Raum) spielt der Straßenverkehr hier eine untergeordnete Rolle. Durch das Unterbrechen der asphaltierten Straßen und die Verwendung von Pflasterbelägen wird dies informell geregelt. Der Quartiersplatz bleibt somit weitestgehend autofrei und bildet den Auftakt der Landschaftsfuge.

Die Erschließung soll effizient im Sinne einer ressourcenschonenden Infrastruktur ausgebildet werden. Das Konzept sieht vor, versickerungsfähige Beläge, Recyclingmaterial aus dem Abbruch der Akademie und regionale Materialien mit niedrigem Primärenergieinhalt einzusetzen.

11.3 Entwässerungskonzept

Das Ziel der Regenwasserbewirtschaftung ist die Realisierung eines auf die örtlichen Verhältnisse optimal abgestimmten Entwässerungssystems, welches die Belange einer nachhaltigen und ökologischen Bewirtschaftung berücksichtigt.

Die Wasserentsorgung erfolgt in einem Trennsystem.

Die Wiederherstellung des Wasserkreislaufs, der dem eines unbebauten Gebiets nahekommt, ist das Ziel des Entwässerungskonzepts. Das bedeutet, Regenwasser wird im Gebiet zurückgehalten. Dies dient der lokalen Grundwasserneubildung. In offenen Rinnen und multifunktionalen Retentionsräumen letztlich dem geplanten Retentionssee wird das anfallende und abfließende Regenwasser sichtbar und erlebbar gemacht bzw. gereinigt und gedrosselt.

Die Integration von Wasser als zentrales Element der Freiraumgestaltung bewirkt eine Steigerung sowohl der ökologischen Funktionen des Quartiers als auch die der Lebensqualität.

Das Herz des Gebietes bildet die zentrale Landschaftsfuge, die zugleich als Retentionsraum und Treffpunkt dient. Vom Quartiersplatz führt ein Wasserlauf in die anschließende zentrale terrassierte Fuge. Das anfall-

lende Oberflächenwasser wird dort teilweise versickert, über einem Bodenfilter gereinigt und dem anschließenden See zugeführt.

Zentraler Anziehungspunkt im Gebiet ist der mit Regenwasser gespeiste See, der einen positiven Beitrag zum Kleinklima leistet. Der See soll als dauerhaft eingestauter Pufferspeicher dienen, der auf Grund seiner großen Oberfläche durch Verdunstung einen erheblichen Anteil des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgibt. Das überschüssige Regenwasser wird im Falle eines Starkregenereignisses in den angrenzenden Entwässerungsgraben eingeleitet der in den Stinkgraben mündet und trägt somit zur Grundwasserneubildung bei. Um ein Austrocknen zu verhindern, gibt es einen unterirdischen Speicherraum. Um den See vor Verlandung zu schützen ist ein Wasserkreislauf vorgesehen, welcher das Seewasser dauerhaft über den Bodenfilter reinigt.

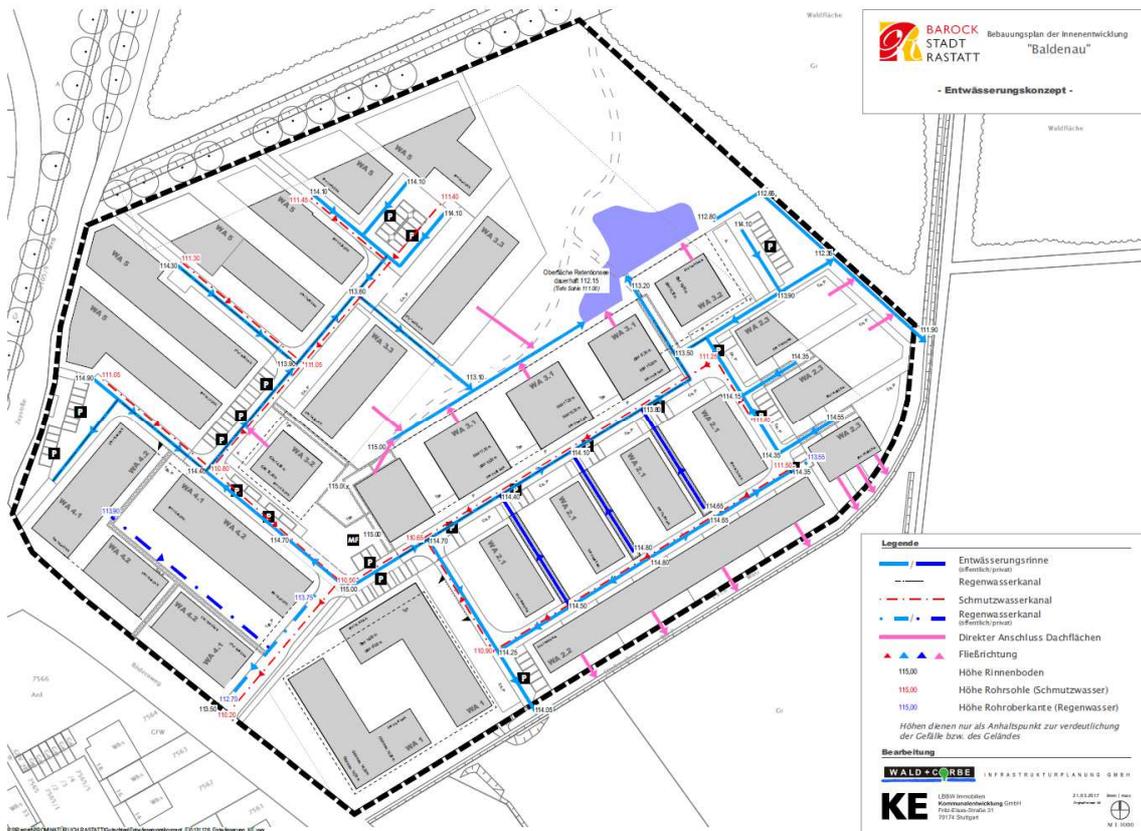


Abbildung 16: Entwässerungskonzept

Auf den privaten Grundstücksflächen erfolgt ebenfalls eine oberflächennahe Regenwasserbewirtschaftung. Für die Hofbefestigungen sind wasserdurchlässige Materialien vorgesehen für die Ableitung des nicht versickernden Regenwassers sind auf den privaten Grundstücken Pflasterrinnen bzw. Rasenmulden vorzusehen. Dabei wird in den Vorgartenbereichen das Dachflächenwasser aus den Regenfallrohren über gepflasterte Rinnen in das Rinnensystem auf der öffentlichen Straßen abgeleitet.

In den rückwärtigen Gartenflächen, welche an das Grabensystem angrenzen wird das Dachwasser von den Fallrohren über Rasenmulden in den angrenzenden Graben gelenkt. Die Funktionsfähigkeit der Ableitungsmulden ist dauerhaft zu gewährleisten. Die auf den Privatgrundstücken liegenden Mulden und Sammelgräben sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Ableitung des Regenwassers von höher liegenden Grundstücken ist zu gewährleisten.

Entsprechend dem in Abbildung 15 dargestellten Entwässerungskonzept erfolgt die Ableitung des Regenwassers aus den Baugrundstücken vorzugsweise wie folgt:

- WA 1.1 Ableitung in den Stinkgraben
- WA 1.2 Ableitung in den Stinkgraben
- WA 2.1 Ableitung oberflächlich über Entwässerungsrinnen
- WA 2.2 Ableitung in den Stinkgraben
- WA 2.3 Ableitung in den Stinkgraben
- WA 3.1 Ableitung in das Grabensystem im angrenzenden Grünstreifen
- WA 3.2 am Grünstreifen angrenzend: Ableitung in das Grabensystem im angrenzenden Grünstreifen
- WA 3.2 nicht am Grünstreifen angrenzend: Ableitung oberflächlich über Entwässerungsrinnen
- WA 3.3 Ableitung in das Grabensystem im angrenzenden Grünstreifen
- WA 4.1 Ableitung oberflächlich über Entwässerungsrinnen
- WA 4.2 Ableitung oberflächlich über Entwässerungsrinnen
- WA 5 Regenwasserversickerung mit Ableitung des Notüberlaufwassers oberflächlich über Entwässerungsrinnen

12 Städtebauliche Verträge

Zur Verwirklichung der Planung wurden zwischen der Stadt Rastatt und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH folgende Städtebaulicher Verträge abgeschlossen:

- Städtebaulicher Vorvertrag vom 25. März 2013
- Folgekostenvertrag vom 5. Juni 2014
- Erschließungsvertrag vom 30. Juli 2015.

13 Gutachten

Zur Bewertungen der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurden folgenden Gutachten erforderlich und sind entsprechend ihrem Ergebnis in die Planung eingeflossen:

- 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

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen ergeben sich insbesondere aus den Vorgaben des Gestaltungs- und Nachhaltigkeitshandbuchs, welches mit jedem Bauherrn durchgesprochen wird und zu dessen Umsetzung sich die Bauherrschaft im Rahmen des Kaufvertrags verpflichten soll.

14.1.1 Dachgestaltung

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und dem Gestaltungshandbuch soll ein harmonisch in der Gestaltung der einzelnen Gebäude aufeinander abgestimmtes Baugebiet entstehen. Das neue Wohngebiet soll durch klare Gebäudestrukturen geprägt werden, weshalb ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 10 ° ohne Unterbrechung der Dachflächen durch Dachaufbauten oder –einschnitte zulässig sind. Lediglich im Wohngebiet WA 1 und auf besonderen Bauteilen, welche beispielsweise die Gebäudeteile einer Wohnanlage verbinden sind ausnahmsweise Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5 ° zulässig.

14.1.2 Fassaden der Hauptgebäude

Insgesamt soll durch die weitestgehend einheitliche Gestaltung der Gebäude in vorwiegend hellweißem Farbton und Naturtönen eine helle und lichte Atmosphäre entstehen die sich auf die öffentlichen Plätze auswirkt und zum Verweilen einlädt. Insgesamt trägt die festgesetzte Farbwahl zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild bei.

14.2 Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und Müllstandorte

Entsprechend den Hauptgebäuden sollen sich auch die Nebengebäude in ihrer Gestaltung in das Gesamtbild einordnen, weshalb recht enge Vorgaben zur Wahl der zu verwendenden Materialien gemacht wurden.

14.3 Private Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege

Hier sollen durch eine Vereinheitlichung der Materialien zusammenhängende und aufeinander abgestimmte Freiräume entstehen, die einen harmonischen Übergang zur Landschaft als auch zu den öffentlichen Plätzen / Räumen bilden.

14.4 Stellplatzverpflichtung

Zur Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs werden in den Gebieten mit zulässigen Einzel- und Doppelhäusern entsprechend dem tatsächlichen Bedarf 2 Stellplätze je Wohneinheit und für

die Gebiete mit Geschosswohnungsbau und Tiefgaragen 1,3 Stellplätze je Wohneinheit und 2 Fahrradstellplätze errichtet werden. In Anlehnung an die ab 2015 geltende neue Landesbauordnung soll durch die Regelung die Nutzung des Fahrrads als Fortbewegungsmittel gefördert werden.

Dadurch, dass die Anforderungen über die Regelungen der Landesbauordnung hinausgehen soll verhindert werden, dass die öffentlichen Flächen zugeparkt werden und es zu Konflikten unter den Verkehrsteilnehmern aufgrund von unübersichtlichen Verkehrsflächen kommt.

14.5 Werbeanlagen/Automaten

Entsprechend der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet sollen Werbeanlagen lediglich eine untergeordnete Rolle spielen, weshalb entsprechen einschränkende Festsetzungen getroffen wurden.

14.6 Einfriedigungen und Sichtschutz

1. Die Höhen sowie die Materialien der zulässigen Einfriedigungen der Grundstücke wurden eingeschränkt. Die Einschränkung der Höhe bewirkt, dass die Freiräume in ihren Blickachsen nicht eingengt / verstellt werden können und somit großzügige Freiräume entstehen. Die zulässigen Höhen wurden gegenüber den privaten Nachbarn und der öffentlichen Freiflächen unterschiedlich festgesetzt. Damit dürfen die Einfriedigungen zur Wahrung der Privatsphäre für die privaten Außenbereiche höher sein als zwischen den Nachbarn untereinander. Die Wahl der zulässigen Materialien verstärkt die naturverbundene Gesamtgestaltung des Gebiets.
2. Durch die Definition der zulässigen Sichtschutzwände in einer einheitlichen Material- und Ausführungsart wird die angestrebte Gesamtgestaltung des Gebiets entsprechend dem Gestaltungshandbuch unterstützt. Die Höhe wurde auf 2 m begrenzt, damit auch hier noch ein gewisser Zusammenhang der privaten Grünflächen untereinander erkennbar bleibt.
3. Die Baugrundstücke entlang des Stinkgrabens sind entlang ihrer Südgrenze einzuzäunen, da der Stinkgraben als Naturraum ungestört bleiben soll und nicht betreten werden darf. Gleichzeitig sind die Vorgaben zur Einhaltung des Gewässerrandes zu beachten und deshalb die Zäune entsprechend der zu errichtenden Gabionen und des einzuhaltenden Gewässerandstreifens zwischen 0,25 m und 0,5 m von Grenze versetzt anzuordnen.

14.7 Stützmauern

Sofern Stützmauern überhaupt erforderlich werden sollen sie sich in ihrer Gestaltung möglichst nicht vom Naturraum abheben und unterordnen, weshalb sie nur in Form von Gabionen gefüllt mit gebrochenem Naturstein, Abbruchmaterial, Granit grau oder Muschelkalk zulässig sind. Zur Erleichterung des Verkehrs dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen keine Stützmauern errichtet werden.

14.8 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. Zur naturnahen Gestaltung des Gebiets ist es erforderlich, dass die Freiflächen, welche nicht der privaten Erschließung dienen oder Terrassen darstellen gärtnerisch gestaltet und entsprechend eingepflanzt werden. Unter einer gärtnerisch gestalteten und entsprechend bepflanzten Fläche ist ein Areal zu verstehen, bei dessen Gestaltung die Priorität auf der Pflanzung, also dem Grün und der Pflanze eingeräumt wird. Andere Gestaltungselemente wie Stein, Stahl und Holz oder gar Kunststoffobjekte sind untergeordnet oder lediglich als Ergänzung oder Hilfsmittel einzusetzen. Der optische Eindruck muss durch Pflanzen geprägt werden. Es wird empfohlen ca. 80% der unbebauten Flächen als Grünfläche zu gestalten (z.B. Strauchpflanzen, Stauden, Wiese, Rasen).
2. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern wurde auf maximal 1 m begrenzt, damit sich ein durchgängiger zusammenhängender Freiraum ergibt.

14.9 Freileitungen

Freileitungen sind in Wohngebieten nicht mehr Stand der Technik und stören das Ortsbild, weshalb sie innerhalb des Plangebietes unzulässig sind. Im Übrigen wird das Verlegen der Leitungen in den Untergrund im Rahmen der Erschließung koordiniert, so dass kaum Mehraufwand entsteht.

14.10 Antennen

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Antennen im Gebiet dient der Gesundheitsvorsorge und dem Ortsbild.

Bearbeitung:

LBBW Immobilien **Kommunalentwicklung** GmbH

Stuttgart, den 19.03.2018



Margarethe Stahl