

Rastatt

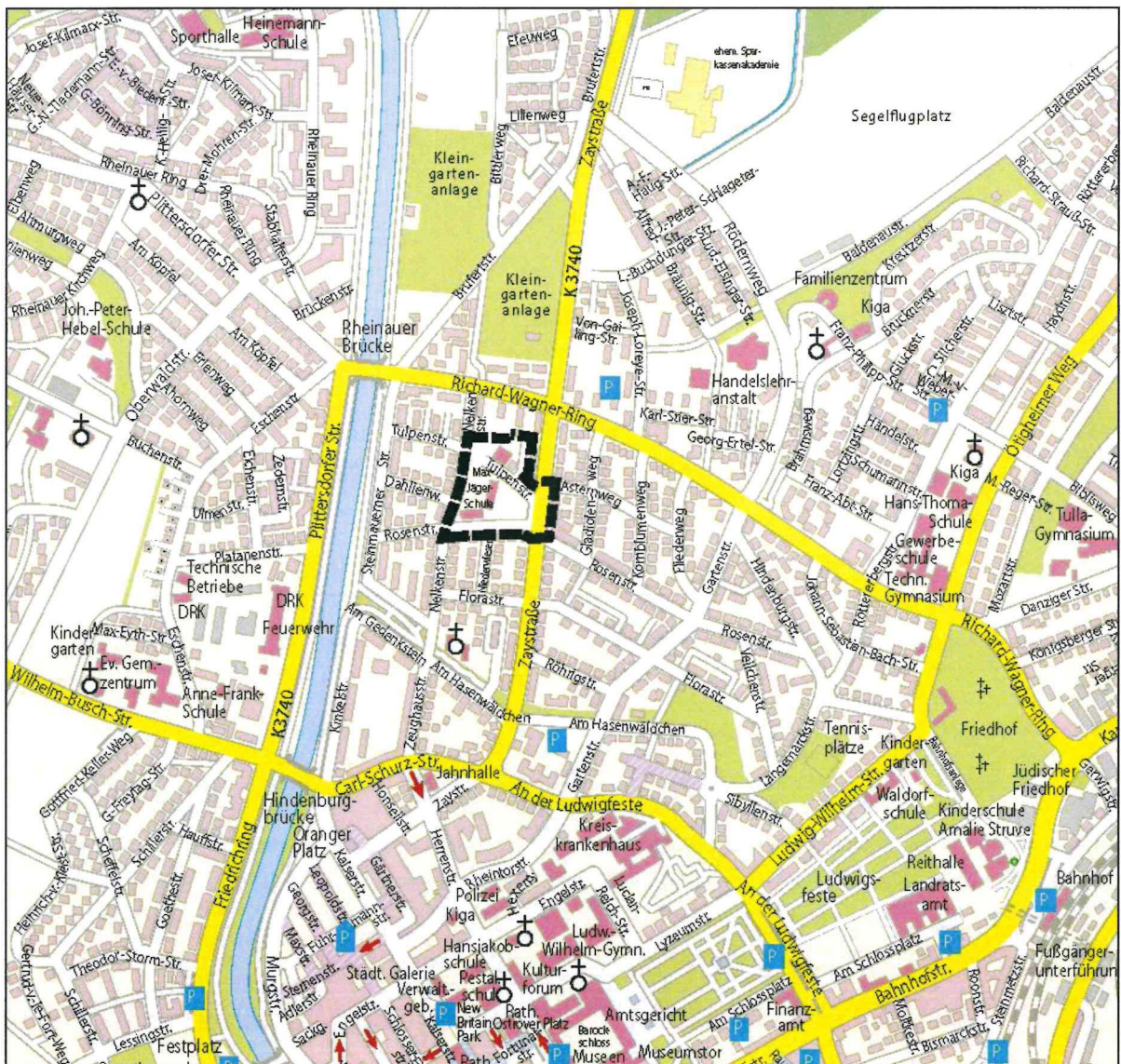
Bebauungsplan „Tulpenstraße/ Rosenstraße“ (Ehem. Max-Jäger-Schule)

Textlicher Teil:

- Rechtsgrundlagen, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise,
- Verfahrensvermerke, Satzung und Ausfertigung

Zeichnerischer Teil in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 31. Januar 2022

Textlicher Teil in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 31. Januar 2022



1. Inhalt

1. Inhalt.....	2
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise	4
3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	4
3.2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO	8
3.3. Hinweise	11
4. Verfahrensvermerke.....	20
5. Satzung / Ausfertigung	23

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), die zuletzt durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) geändert worden ist

3. Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

3.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind als allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe (nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig sind.

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 16 BauNVO und 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO und § 20 BauNVO).

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt:

- in den Baugebieten WA 1 und WA 2.3 maximal III Vollgeschosse
- in den Baugebieten WA 2.1 und WA 2.2 maximal IV Vollgeschosse
- im Baugebiet WA 3 maximal III Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die **Traufhöhe** bezeichnet bei Gebäuden mit Satteldach die Lage des Schnittpunktes der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die **Firsthöhe** bezeichnet bei Gebäuden mit Satteldach die Lage des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut.

Die **Wandhöhe** bezeichnet bei Gebäuden mit Flachdach die Lage des höchstgelegenen Punktes der Attika.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2.3 ist die Wandhöhe als Höchstmaß gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Für Bauteile zur Unterbringung von Treppenhäusern und Aufzügen können im Gebiet WA 2.3 ausnahmsweise Überschreitungen der maximal festgesetzten Wandhöhe bis 130,00 m ü.NN zugelassen werden.

In den Baugebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind die Traufhöhen und Firsthöhen als Höchstmaß gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Für Aufbauten zur Unterbringung der denkmalgeschützten Uhr kann im Gebiet WA 2.1 ausnahmsweise eine Überschreitung der Firsthöhe bis maximal 3,0 m auf einer Grundfläche von maximal 3,0 m x 3,0 m zugelassen werden.

Im Baugebiet WA 3 ist die Wandhöhe als Höchstmaß gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

3.1.3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im Baugebiet WA 1 ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO) und Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

3.1.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Baugebieten WA 2.1 und WA 2.2 ist die Stellung der baulichen Anlagen durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen für Hauptdächer festgesetzt. Diese Firstrichtung ist für untergeordnete Dächer, sowie für Garagen und Carports nicht verbindlich.

3.1.6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4. und Nr. 22 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.1.7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gekennzeichneten Flächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gekennzeichneten Flächen sind nur Müllsammelplätze, Fahrradabstellplätze, Spiel- und Bewegungsgeräte sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3.1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf ein unvermeidliches Maß zu beschränken. Die Befestigung der Verkehrswege ist auf das notwendige Maß zu minimieren. Fußwege, Zufahrten und gering frequentierte PKW-Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Zum Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen, sowie Dachrinnen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) unzulässig.

Natur- und Artenschutz

Vögel: Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion im Hinblick auf die verlorengelassenen Fortpflanzungsstätten der bestandsbedrohten Vogelarten Mehlschwalbe, Haussperling und Grauschnäpper sind im Zusammenhang mit dem Umbau der Bestandsgebäude in den baugebieten WA 2.1 und 2.2 mindestens 16 Mehlschwalbennester, 10 Nistkästen für Haussperlinge und 3 Halbhöhlen für den Grauschnäpper anzubringen. (Siehe auch Hinweis 3.3.5: Vögel)

Fledermäuse: Vor dem Umbau der Gebäude im Baugebiet WA 2.1 wurden Kotspuren einer besonders geschützten Fledermausart (Graues Langohr) im Dachraum vorgefunden. Die Planung und Ausführung von Maßnahmen in diesem Gebäudeteil bedurften der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme durch die zuständigen Behörden und einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fledermausexperten. Der Dachraum des Gebäudes im Baugebiet WA 2.2 wurde als Kompensationsquartier für Fledermäuse ausgebildet. Die ausschließliche Nutzung des Dachbodens des Gebäudes im Gebiet WA 2.2 als Ersatzquartier für Fledermäuse ist dauerhaft zu sichern. Es dürfen keine anderweitigen Nutzungen oder Handlungen erfolgen, die mit Störungen verbunden sind. Der Zugang ist in der Regel nur für Einzelpersonen (Hausverwaltung, Hausmeister etc.) und so-

fern für Gebäudekontrollen erforderlich in der Zeit von November bis Februar möglich.
(Siehe auch Hinweis 3.3.5: Fledermäuse)

3.1.9. Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegte Baumbestand ist zu erhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten geplanten Bäume sind spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Bauvorhaben zu pflanzen.

Je angefangene vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Parkplätzen mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu gestalten, dass dem Baum die erforderlichen Wachstumszonen im Wurzel- und Kronenraum entsprechend den Empfehlungen zur Standortausbildung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) gewährleistet werden.

Auf den Baugrundstücken ist für jeweils angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Baum zu pflanzen. Erhaltener Baumbestand und zu pflanzende Bäume in Verbindung mit Stellplätzen werden dabei angerechnet.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 30 cm Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und als begrünte Flächen zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, sowie Flächen für Terrassen.

Bei den Dachbegrünungen im Bebauungsplangebiet sind in möglichst hohen Anteilen Taubenkropf-Leimkraut (*Silene vulgaris*), Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*) und Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) als gebietsheimische Nektarpflanzen von Nachtfaltern zu verwenden.

An geeigneter Stelle im Gebiet WA 2.3 ist eine Rankbepflanzung mit Deutschem Geißblatt (*Lonicera periclymenum*, mind. 5 Pflanzen, gebietsheimische Herkunft) vorzunehmen.

Mit der Vorlage des Bauantrages ist vom Antragsteller ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

3.2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.2.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.2.2. Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

In den Baugebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind für Hauptanlagen nur Satteldächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die Dachneigung ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgeschrieben.

In den Baugebieten WA 1, WA 2.3 und WA 3 sind für Hauptanlagen nur Flachdächer zulässig.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegte Dachform und Dachneigung ist für die Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen nicht verbindlich.

Dachbegrünung

Flachdächer - mit Ausnahme von Terrassenflächen - und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung soll mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm und einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke ausgeführt werden (siehe auch Festsetzung 3.1.9 Pflanzbindungen- und Pflanzgebote). Die Begrünung von Flachdächern kann mit der Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie kombiniert werden.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 30 cm Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. (siehe auch Festsetzung 3.1.9 Pflanzbindungen und Pflanzgebote).

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte in den Baugebieten WA 2.1 und WA 2.2.

Auf jeder Dachfläche sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und in einer einzigen Reihe anzuordnen. Zwischen der Oberkante der Dachaufbauten und dem First des Hauptdaches ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten (gemessen auf der Dachschräge). Der Abstand zwischen der Unterkante von Gauben oder Dacheinschnitten und

der Traufe muss mindestens 1,0 m betragen.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 0,75 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten zu den Giebelwänden muss mindestens 1,25 m betragen. Aus konstruktiven Gründen (z.B. Sparrenabstand) können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

Im Baugebiet WA 2.1 können an der Grenze zum Baugebiet WA 2.3 ausnahmsweise für die Einrichtung von Zugängen zu Dachterrassen Dachaufbauten zugelassen werden mit einer Gesamtbreite in der Summe von maximal 2/3 der zugehörigen Trauflänge der Dachfläche. (Dabei werden Vorbauten für Aufzüge und Treppenhäuser nicht mitgerechnet.)

3.2.3. Material- und Farbgestaltung

Fassaden

Fassaden- oder Sockeloberflächen aus Metall, Kunststoff, Faserzement, Keramikfliesen, Waschbeton, sowie Oberflächen, Verkleidungen oder Fassadenelemente, die andere Materialien oder Fassadenkonstruktionen imitieren, sind unzulässig.

Grelle Fassadenfarben mit einer Buntheit > 30 (RAL Design System) sind unzulässig.

Dächer

Geneigte Dächer sind mit Eindeckungen in Rot-, Braun- oder Grautönen zu gestalten.

Unbeschichtete Eindeckungen aus Metallen (z.B. Zink, Kupfer oder Blei) sind unzulässig (siehe auch Festsetzung 3.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden).

3.2.4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tulpenstraße/Rosenstraße“ bleibt die Verbindlichkeit der „Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten“ (Rechtsverbindlich am 23.03.2005) unberührt. (Siehe insbesondere § 3 der „Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten“)

3.2.5. Gestaltung und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und durch Bepflanzung mit heimischen Arten zu gestalten. (Zur Auswahl der Baum- und Straucharten siehe Hinweis 3.3.7.).

Fußwege, Zufahrten und gering frequentierte Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belegen herzustellen. (Siehe auch Festsetzung 3.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden)

3.2.6. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Wohnbaugrundstücken und den öffentlichen Flächen sind nur blickdurchlässige Einfriedungen und/oder Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Sonstige Einfriedungen zwischen den Wohnbaugrundstücken dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten.

An der Grenze zwischen dem Baugebiet WA 2.1 und der Grünfläche können zwischen Garagen aus Gründen des Schallschutzes ausnahmsweise Einfriedungen mit einer Höhe bis 1,80 m zugelassen werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf und den öffentlichen Flächen sind nur blickdurchlässige Einfriedungen und/oder Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.

3.2.7. Höhenlage der Grundstücke (§74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Fertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude muss im Erdgeschoss mindestens das Niveau der angrenzenden Straßenfläche erreichen (gemessen am höchsten Punkt der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen).

Die Höhenlage der Grundstücke ist an das Niveau der angrenzenden Straßen anzupassen. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Stützmauer bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig (gemessen am niedrigsten Punkt der Grundstücksgrenze).

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs können aufgrund der besonderen topographischen Situation bei Bedarf ausnahmsweise Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden.

3.2.8. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach-

flächen soll bei Neubauten auf dem eigenen Grundstück über eine belebte, mindestens 30 cm mächtige Oberbodenzone versickert werden, soweit es technisch und rechtlich nicht anders geboten ist.

Für das Gebiet ist eine Abflussbegrenzung auf die Menge Niederschlagswasser vorgegeben, die auf 40% der Grundstücksfläche anfallen würde. Diese Vorgabe kann durch Planung einer Versickerung oder Dachbegrünung erreicht werden. (Siehe auch Hinweis Nr. 3.3.3 Entwässerung)

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen oder in eine angrenzende Grünfläche auf dem Baugrundstück zu entwässern, soweit nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Boden besteht.

3.3. Hinweise

3.3.1. Grundwasserstand

Das in dem Gebiet anstehende Grundwasser ist bei der Bebauung zu berücksichtigen. Der HGW wurde mit 112,50 m ü. NN gemessen, der NGW liegt bei 109,80 m ü. NN.

3.3.2. Hochwassergefährdung

Das Plangebiet befindet sich laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) in einem geschützten Bereich. Bei einem Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) kann es zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 115,4 müNN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 1,5 m kommen. Somit handelt es sich bei dem gesamten Plangebiet um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs.1 WHG. Deshalb wird empfohlen, bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist.

Durch die empfohlene hochwasserangepasste Bauweise soll sichergestellt werden, dass:

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt;
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

3.3.3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem in das bestehende Netz.

Die Grundlage für die Bemessung des Kanalnetzes geht von einem Befestigungsgrad von 40 % der Grundstücksfläche aus. Eine weitere Versiegelung/ Befestigung hat eine hydraulische Überlastung des Kanalnetzes zur Folge.

Daher ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit es technisch und rechtlich nicht anders geboten ist. Ist die Versickerung nicht möglich, ist eine Abflussbegrenzung vorgesehen, d.h. die Menge an Niederschlagswasser, die auf 40% der Grundstücksfläche anfällt, darf in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Diese Vorgehensweise ist notwendig, um den vorhandenen Entwässerungskomfort zu erhalten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen wird über Rasenmulden empfohlen. Für die Planung einer Versickerung ist vorher eine einfache Überprüfung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorzunehmen.

Bei der Entwässerungsplanung ist die gesamte Menge des Abwassers (Schmutz- und Regenwasser) vor der Einleitung in das Kanalnetz näherungsweise zu bestimmen (Abschätzung über EW-Werte und über die zugehörigen Flächen) und mit dem Kanalnetzbetreiber (Stadtentwässerung Rastatt) sowie der Kläranlage Rastatt (Abwasserzweckverband Murg) abzustimmen, um einer Überlastung des Gesamtentwässerungsnetzes vorzubeugen.

Das genaue und finale Entwässerungskonzept hinsichtlich Niederschlagswasser ist frühzeitig mit dem Landratsamt Rastatt - Umweltamt - abzustimmen, damit die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren eingeleitet werden können.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass ein ordnungsgemäßer Anschluss an das öffentliche Entsorgungsnetz herzustellen ist. Insbesondere ist sicherzustellen, dass Fehleinleitungen vermieden werden.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ geregelt. Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke:

- (1) Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitfaden für Planer, Ingenieure, Architekten, Kommunen und Behörden,
- (2) Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser,
- (3) Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW),
- (4) Regierungspräsidium Karlsruhe, naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Hinweise für Gemeinden, Planer und Grundstücksbesitzer:

So hat die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) zu erfolgen. So sollten Versickerungsmulden mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen. Zwischen Versickerungsanlagen und unterkellerten Gebäuden ist nach (1) ein Abstand von ca. 4 – 8 m einzuhalten. Bei nichtunterkellerten Gebäuden kann der Abstand ggf. auf 2 – 3 m verringert werden.

Bei Einhaltung der Vorgaben der einschlägigen Regelwerke sind keine nachteiligen Auswirkungen von Versickerungsanlagen zu erwarten. In Wohngebieten besteht unter Einhaltung der in der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ aufgeführten Regelungen Erlaubnisfreiheit.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

Auf die „Satzung der Stadt Rastatt über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ wird verwiesen.

3.3.4. Naturschutz

Rodungen: Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatschG und § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Die Baufeldfreimachung hat ebenfalls außerhalb der Brutzeit von Vögeln zu erfolgen (November bis Februar).

Insektenfreundliche Leuchtmittel: Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, ist die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil - vorzugsweise LED-Lampen mit warm-weißem Licht - empfohlen.

3.3.5. Artenschutz

Vögel: Um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Niststätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, müssen Arbeiten an den Außenfassaden der Bestandsgebäude im Bereich der Nistplätze außerhalb der Brutzeit zwischen November und Februar erfolgen. Die Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen sind ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen (November bis Februar). Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dürfen auch im Gebiet WA3 Rodungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.

Fledermäuse: Vor dem Umbau des Gebäudes im Baugebiet WA 2.1 wurden Kotspuren einer besonders geschützten Fledermausart (Graues Langohr) im Dachraum vorgefunden. Das Graue Langohr ist nach der Roten Liste Baden-Württembergs vom Aussterben bedroht. Der Erhaltungszustand wird auf Landesebene als "ungünstig-unzureichend" eingestuft. Bei Begehungen am 10. Januar 2012, am 26. September 2013 und am 5. November 2013 wurde festgestellt, dass dieser Dachraum nicht als Winterquartier genutzt wurde. Bei einer weiteren Begehung am 6. Mai 2014 konnte auch eine Nutzung als Wochenstubenquartier ausgeschlossen werden. Da der Dachstuhl des Hauptgebäudes nur als Tagesquartier oder Nachthangplatz genutzt wurde, wurde als Kompensationsmaßnahme ein Ersatzquartier im Dachraum des Gebäudeteils an der Rosenstraße geschaffen. Die ausschließliche Nutzung des Dachbodens des Gebäudes im Gebiet WA 2.2 als Ersatzquartier für Fledermäuse ist dauerhaft zu sichern. Störungen der Fledermäuse sind zu vermeiden. (Auf die Nebenbestimmung Nr. 22 der Baugenehmigung vom 24.06.2014

wird verwiesen.)

3.3.6. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Uhr (einschließlich aller Bestandteile)

Die Uhr der ehemaligen Max-Jäger-Schule bestehend aus dem Uhrwerk aus dem Jahr 1866, Schlagwerk, Glocken und Zifferblatt ist denkmalgeschützt gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). An der Erhaltung des Uhrwerkes und der zugehörigen Teile besteht ein öffentliches Interesse aus wissenschaftlichen, technikgeschichtlichen und heimatgeschichtlichen Gründen. Aufgrund der Einstufung als Kulturdenkmal bedürfen jegliche Eingriffe einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Unbekannte Funde

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen jeder Art bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen a. N umgehend zu melden. Der Fund / die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige zu erhalten, sofern nicht eine Verkürzung der Frist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

3.3.7. Pflanzungen

Wegen ihrer Funktion als Raupenfutterpflanze für Eulenfalter (bevorzugte Nahrungsgrundlage Graues Langohr) sind als Ersatz für zur Fällung vorgesehenen Bäume im Plangebiet bevorzugt Stiel-Eichen (*Quercus robur*) oder alternativ Sal-Weiden (*Salix caprea*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) oder Hänge-Birken (*Betula pendula*) zu verwenden. Für sonstige Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Auswahl aus folgender Liste (nach LFU 2002) empfohlen:

1. Großkronige Bäume

Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i> in Sorten)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Kastanie	(<i>Aesculus carnea</i> in Sorten)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Amberbaum	(<i>Liquidambar styraciflua</i>)
Tulpenbaum	(<i>Liriodendron tulpifera</i>)
Hopfenbuche	(<i>Ostrya carpinifolia</i>)

2. Kleinkronige Bäume

alle Obsthochstämme

Ahorn in kleinkronigen oder säulenförmigen Selektionen (Acer)

Hainbuche als Hochstamm oder Säule gezogen (Carpinus betulus)

Felsenbirnen auf Hochstämmen gezogen (Amelanchier)

Weiß- und Rotdorn (Crataegus)

Zierkirschen, Hochstämme (Prunus jap. Selektionen)

Zierapfel, Hochstämme (Malus)

Zierpflaume, Hochstämme (Prunus in Arten)

3. Blütengehölze (Beispiele):

Hartriegel, in Arten, auch veredelte Formen

Haselstrauch

Schneeball

Forsythien

Liguster

Spiräen in Arten

Eiben als Einzelexemplare

Großstauden

Im Bereich befestigter Flächen angrenzend zum Straßenraum, sind Sorten der o.g. Baumarten auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden und in der jeweils aktuell gültigen „Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter“) hinsichtlich der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet wurden.

Im unmittelbaren Hausgartenbereich kann auf das gesamte Spektrum des Zierpflanzenangebotes zurückgegriffen werden, damit eine individuelle Gartengestaltung erfolgen kann.

3.3.8. Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.

Für das Baugebiet „Tulpenstraße / Rosenstraße“ werden folgende Bemessungskriterien gesetzt:

Anzahl der Vollgeschosse: ≤ 4

Brandausbreitungsrisiko: Klein

Geschossflächenzahl: 1,2

Mit diesen Kriterien ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h. Die Löschwassermenge muss im Einsatzfall zwei Stunden sichergestellt sein. Ein Teil des Löschwasserbedarfs kann auch aus anderen Quellen als dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt werden.

3.3.9. Abwasserkanal

Im Bereich der Grünfläche an der Zaystraße wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Lage eines bestehenden Abwasserkanals des Eigenbetriebs Stadtentwässerung nachrichtlich übernommen. Auf beiden Seiten des Kanals ist innerhalb eines Streifens von 3,0 m von einer Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern abzusehen.

3.3.10. Trassen für die Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Baumpflanzungen dürfen den Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindern.

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom.

Sofern im Bereich der Zaystraße vorhandene Trassen künftig nicht mehr innerhalb von Verkehrsflächen, sondern innerhalb der öffentlichen Grünfläche zum Liegen kommen werden, soll eine Sicherung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn erfolgen. Bei der Planung der öffentlichen Grünfläche sollen Veränderungen oder Verlegungen von Telekommunikationslinien nach Möglichkeit vermieden werden, weil diese Anlagen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu verlegen wären.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der

Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Ausbau durch die Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

In diesem Zusammenhang wird auf §77i Abs.7 TKG (Diginetzgesetz) verwiesen, wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Kontaktadresse lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe
T-NL-SW-PTI-31@telekom.de

3.3.11. Abfallentsorgung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nördlich der Tulpenstraße können nicht mit Abfallsammelfahrzeugen (ASF) befahren werden. Deshalb sind in diesem Bereich die Abfallbehälter zur jeweiligen Leerung von den Bewohnern am Rand der von Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Hauptverkehrsflächen in der Tulpenstraße bereitzustellen.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) empfiehlt, am Rand der „Tulpenstraße“ Flächen einzurichten, auf denen die Abfallbehälter und ggf. Sperrmüll von den Haushalten zu den jeweiligen Leerungen bzw. zur Abholung bereitzustellen sind. Diese Flächen sollten eben, befestigt, für die Zahl der bereitzustellenden Abfallgefäße ausreichend bemessen und von den Abfallsammelfahrzeugen (ASF) in Vorwärtsfahrt erreichbar sein.

3.3.12. Normen

Die in den textlichen Festsetzungen genannten technischen Normen und Richtlinien können bei der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

4. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 10. Mai 2010
- Bürgerinformationsveranstaltung am 14. März 2012 um 18:30 Uhr in der Aula der Max-Jäger-Schule, Rosenstraße 56, 76437 Rastatt
- Bürgerinformationsveranstaltung am 18. Juni 2012 um 20:00 Uhr in der Aula der Max-Jäger-Schule, Rosenstraße 56, 76437 Rastatt
- Bürgerinformationsveranstaltung am 25. September 2013 um 19:30 Uhr im Bürgersaal der Reithalle, Am Schlossplatz 9, 76437 Rastatt
- Beschluss zur Anpassung des Geltungsbereichs und zur Festlegung der Planungsziele in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 30. September 2013
- Beschluss zur Billigung des Bebauungsplanentwurfes vom 17. März 2014 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 7. April 2014
- Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 19. Mai 2014
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20. Mai 2014 bis 20. Juni 2014
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 10. Mai 2010, des Offenlagebeschlusses vom 19. Mai 2014, sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22. Mai 2014
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 30. Mai 2014 bis 30. Juni 2014
- Abwägung der Stellungnahmen und Feststellung der Planreife gemäß § 33 BauGB für die Baugebiete WA 1, WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 7. Juli 2014

- Beschluss der erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 22. Juni 2015
- Öffentliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses vom 22. Juni 2015, sowie des Ortes und der Dauer der zweiten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27. Juni 2015
- Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 6. Juli 2015 bis 7. August 2015
- Zweite Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 8. Juli 2015 bis 12. August 2015
- Abwägung der Stellungnahmen aus der zweiten Beteiligung der Behörden und Beschluss zur Änderung der Planungsziele für den Teilbereich an der Zaystraße in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20. Februar 2017
- Beschluss zur Änderung der Planungsziele für die Teilflächen nördlich der Tulpenstraße in der öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates 25. September 2017
- Bürgerinformationsveranstaltung zu den geänderten Planungszielen am 13. Juni 2018 um 18:30 Uhr in der Reithalle
- Beschluss zur Änderung der Planungsziele für die Wohnbaufläche nördlich der Tulpenstraße in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates 25. Januar 2021
- Beschluss der dritten Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 26. Juli 2021
- Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses der dritten Offenlage vom 26. Juli 2021 sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 31. Juli 2021
- Dritte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 9. August 2021 bis einschließlich 10. September 2021
- Dritte Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

mit Schreiben vom 9. August 2021 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis
10. September 2021 / verlängert bis zum 4. Oktober 2021

- Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 31. Januar 2022
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am 12.02.2022

5. Satzung / Ausfertigung

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 31. Januar 2022 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in den jeweils rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Tulpenstraße / Rosenstraße“ (ehem. Max-Jäger-Schule) in Rastatt als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 31. Januar 2022 maßgebend.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 31. Januar 2022
- der textliche Teil des Bebauungsplanes in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 31. Januar 2022 (Rechtsgrundlagen / planungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften / Hinweise / Verfahrensvermerke / Satzung / Ausfertigung)

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- Begründung des Bebauungsplanes in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 31. Januar 2022
- Gutachten zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit für den Bebauungsplan Tulpenstraße/ Rosenstraße, Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz ILN Bühl (Januar 2012)
- Bericht zur Überprüfung möglicher Fledermausvorkommen in der ehemaligen Max-Jäger-Schule in Rastatt von Dipl.-Biol. Isabel Dietz und Dr. Christian Dietz (Mai 2014)
- Schalltechnisches Gutachten des Herrn Dipl.-Ing. (FH) Christian Winter, Ingenieurbüro Dr. Müller, Rheinstetten vom 24.10.2016

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtliches Gutachten B-Plan „Tulpenstraße/Rosenstraße – Teilfläche Sportanlagen“ in Rastatt, Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz ILN Bühl vom 10.08.2020

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Tulpenstraße/ Rosenstraße“ 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

07.02.2022




Oberbürgermeister
Hans Jürgen Pütsch

Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am

12.02.2022