

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**
- WB** Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
  - SO** Sondergebiete Brauerei und Hotel (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
  - 315 m<sup>2</sup>** Grundfläche in m<sup>2</sup> als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
  - IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
  - V** Zahl der Vollgeschosse, zwingend, römische Ziffer in einem Kreis (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
  - FH= 17,8m** Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
  - TH= 15,1m** Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
  - SD= 123,0m NN** festgesetzte Bezugshöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - a1** abweichende Bauweise, hier: wie offene, einseitiger Grenzbau zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - a2** abweichende Bauweise, hier: wie offene, Gebäude über 50m Länge (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - a3** abweichende Bauweise, hier: wie offene, einseitiger Grenzbau und Gebäude über 50m Länge (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - FD** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen**
- St** Fläche für oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Tg** Fläche für Stellplätze in Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Verkehrsflächen**
- Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
- ⊙** besondere Maßnahmen gegen Verkehrslärmimmissionen gem. textlichen Festsetzungen Punkt 3.11.1 notwendig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Bäume anpflanzen, hier: Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
  - Bäume erhalten, hier: Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- ⊠** Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
  - ⊠** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - ⊠** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - ⊠** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Gr1** Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
  - Gr2** Gehrecht und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Öffentlichkeit
  - Fr** Fahrrecht zugunsten der Anlieger und öffentlicher Versorgungsunternehmen
  - Lr** Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger
- II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**
- SD, FD, PD** zulässige Dachformen (FD=Flachdach, SD=Satteldach, PD=Pultdach) **max. 10°** maximale Dachneigung
- III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Flächenhaftes Naturdenkmal FND 62160430002 - Kastanienallee (Murgdamm) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - FFH-Gebiet, hier: 7015-341 - Rheiniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - ⊠** Abgrenzung HQ<sub>extrem</sub> (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Aufbau Nutzungsschablone	
Art der baul. Nutzung gem. BauNVO	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen	Dachform

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	17.07.2017
2. Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen durch den Gemeinderat	am	25.03.2019
3. Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	vom	06.05.2019 bis einschl. 07.06.2019
4. Auslegungsbuch des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen durch den Gemeinderat	am	26.07.2021
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	31.07.2021
6. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	vom	09.08.2021 bis einschl. 17.09.2021
7. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	25.07.2022

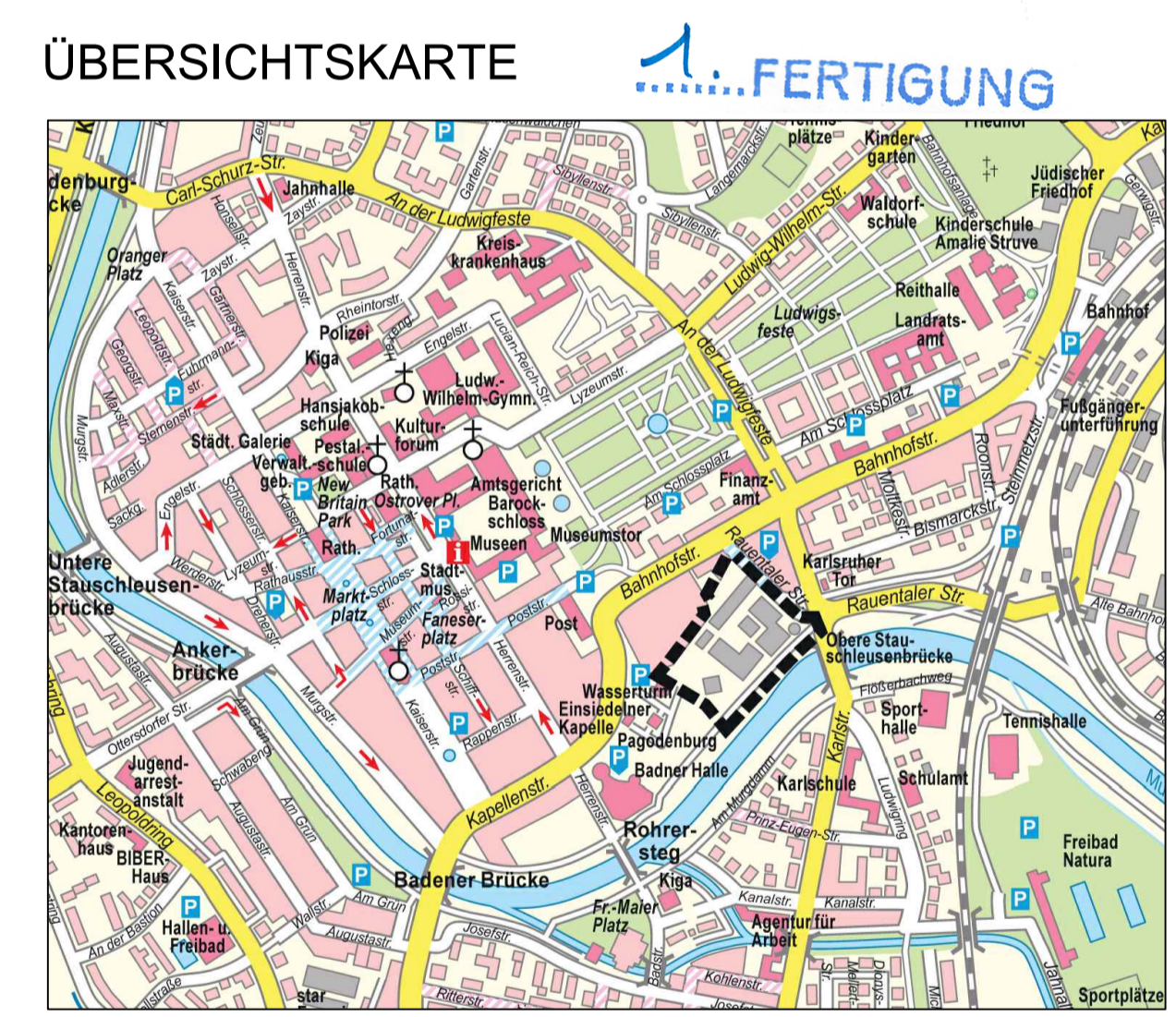
### AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 25.07.2022 überein. Die Verfahren gem. § 10 BauGB wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

8. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB

am **27.08.2022**

Rastatt, den **22.08.2022**



**Projekt**  
Stadt Rastatt  
Bebauungsplan  
"Franz-Areal"

**BAROCK STADT RASTATT**

Planungsphase: **SATZUNG**  
Planinhalt: **Rechtsplan**

**Projekt GmbH**  
Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen  
Telefon 0711 34585 - 0  
Telefax 0711 34585 - 70  
www.project-gmbh.de  
info@project-gmbh.de

Projekt-Nr.	Bearbeiter	Maßstab
13.181	m   rs	1:500
Datum	Unterschrift	
18.10.2021		

**Kataster**  
Stand Oktober 2018

**Koordinatensystem**  
ETRS89-UTM 32N EPSG:25832

**Höhensystem**  
DHHN2016

**M 1 : 500 (im Original)**