
Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)

Stadt Rastatt

Ortsteil Niederbühl-Förch

Baugebiet 'Verlängerte Bastgartenstraße II'

Stand: 20.07.2015



INHALT

I.	Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)	4
3.	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	4
4.	Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB))	5
5.	Flächen Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.....	5
6.	Oberflächenwasser	6
7.	Führen von Versorgungsleitungen	6
8.	Immissionsschutz	6
9.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
10.	Maßnahmen zum Ausgleich	9
11.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	10
12.	Pflanzlisten.....	11
11.	Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Lärmschutzwand	12
II.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO).....	13
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 (1) LBO	13
1.1	Bauliche Anlagen als gestalterische Einheiten	13
1.2	Gestaltung der Außenwände.....	13
1.3	Trauf- und Firsthöhen.....	13
1.4	Form und Gestaltung von Dächern	14
1.5	Einfriedungen.....	15
1.6	Antennen und Parabolspiegel	15
1.7	Werbeanlagen.....	15
2.	Ordnungswidrigkeiten	15
III.	Hinweise / Nachrichtliche Darstellungen	16
1.	Geologie	16
2.	Wasserwirtschaft.....	16
3.	Abwasserbeseitigung	16
4.	Entsorgung von Niederschlagswasser	16
5.	Regenwassernutzung	16
6.	Straßenbau	17
7.	Telekommunikation	17



8. Denkmalpflege	17
9. Altlasten	17
10. Kampfmittel	18
11. Versorgung des Plangebietes / Transformatorenstation	18
12. Maßnahmen des Bodenschutzes während der Erschließung des Baugebietes....	19
13. Schutz für Flora und Fauna.....	19
14. Ökologisches Bauen	19



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

(§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1:500 wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil

WA – allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

(1) Die in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf nur durch **Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen u. ä.** und nur dann um bis zu 10 von Hundert überschritten werden, wenn diese Flächen wasserdurchlässig gestaltet sind.

(2) **Garagen mit extensiv begrüntem Flachdach** müssen nur mit 60% der tatsächlichen Fläche angerechnet werden. Dachbegrünungen müssen in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 30 l/m³ aufweisen. Eine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke muss bestehen und erhalten werden.

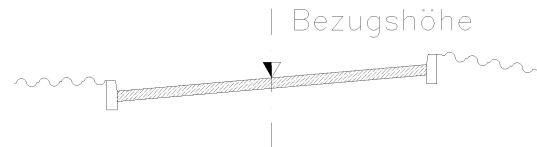
3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Die **Geländehöhe der Baugrundstücke** ist an die Höhenlage der Straße anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

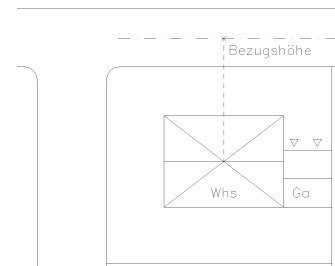


(2) Die **maximale Gebäudehöhe (FHmax)** gemessen von der Oberkante der Straße bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First), wird mit maximal 10,5 m über dem Straßenniveau festgesetzt.

Für die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen ist die jeweilige Höhe der fertig gestellten Straße im Schnittpunkt von Fahrbahnachse und Gebäudemitte.



Bei Gebäuden, die an mehreren Straßen liegen (Eckgrundstücke), gilt die Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird:



Abhängig von der gewählten Dachneigung und Gebäudekubatur sind entweder zweigeschossige Gebäude ohne ausgebautes Dach oder eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss möglich.

4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB))

Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. zwei Wohnungen zulässig.

5. Flächen Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) **Garagen und Carports** sind nur **innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** (Baugrenzen) und auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen **"Flächen für Garagen "** zulässig.
- (2) **Zwischen Garage, bzw. Carports und öffentlicher Verkehrsfläche** ist ein Stauraum von mindestens 5 m Länge anzuordnen.
- (3) **Pro Wohneinheit** wird der Nachweis von **zwei Stellplätzen** verlangt. Der vor der Garage, bzw. dem Carport vorgeschriebene Stauraum von 5 m bis zur öffentlichen Fläche wird als **ein ganzer Stellplatz** gewertet.
- (4) **Stellplätze und Zufahrten zu Carports und Garagen** sowie **untergeordnete Wegeanlagen** sind **wasserdurchlässig** (Schotterrasen, Rasengittersteine, großfugiges Rasenfugenpflaster, Drainpflaster) zu gestalten, soweit keine Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Boden besteht.



- (5) **Nebenanlagen** sind ausschließlich aus Holz als Gerätehaus mit folgenden maximalen Maßen (L x B x H) zulässig: 3,0m x 3,0m x 2,5m. Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen einen Abstand von 1,5 m einhalten.

6. Oberflächenwasser (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem im Anschluss an das bestehende Netz. Der Anschlusspunkt liegt an der K 3711 im Süden des Plangebiets. Ein Anschluss an den Sammler in der Bastgartenstraße ist aufgrund der hohen Auslastung nicht möglich.

- (1) **Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen** sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Boden bestehen.

7. Führen von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

GR1, FR1, LR 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Rastatt zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen

GR2, FR2: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Rastatt zur Unterhaltung der Lärmschutzwand.

GR3, FR3: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer (gegenseitig) deren Grundstücke im zeichnerischen Teil betroffenen sind.

GR4, FR4: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Rastatt zur Unterhaltung der Lärmschutzwand nach GR2, FR2 und der Eigentümer welche durch das GR3, FR3 betroffen sind.

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

Die mit diesen Leitungsrechten belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen und Bäumen freizuhalten.

Die Festsetzung als mit Leitungsrecht belastete Fläche bedeutet, dass eine andere Nutzung ausgeschlossen wird. Soweit nicht bereits gegeben, erfolgt die rechtliche Sicherung dieser Nutzung im Vollzug des Bebauungsplanes.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

AKTIVER LÄRMSCHUTZ:

Lage und Höhe der kombinierten Lärmschutzwand siehe Eintragungen und Einschriebe im zeichnerischen Teil.



Die Kombination aus Lärmschutzwall (Höhe: 1,5m) und -wand (Höhe: 1,5 bis 2,0 m) ist auf der ausgewiesenen Fläche zu errichten. Die genaue Lage richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen.

PASSIVER LÄRMSCHUTZ:

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel- bereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
	<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Woh- nungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
<i>II</i>	35	30	30
<i>III</i>	40	35	30

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

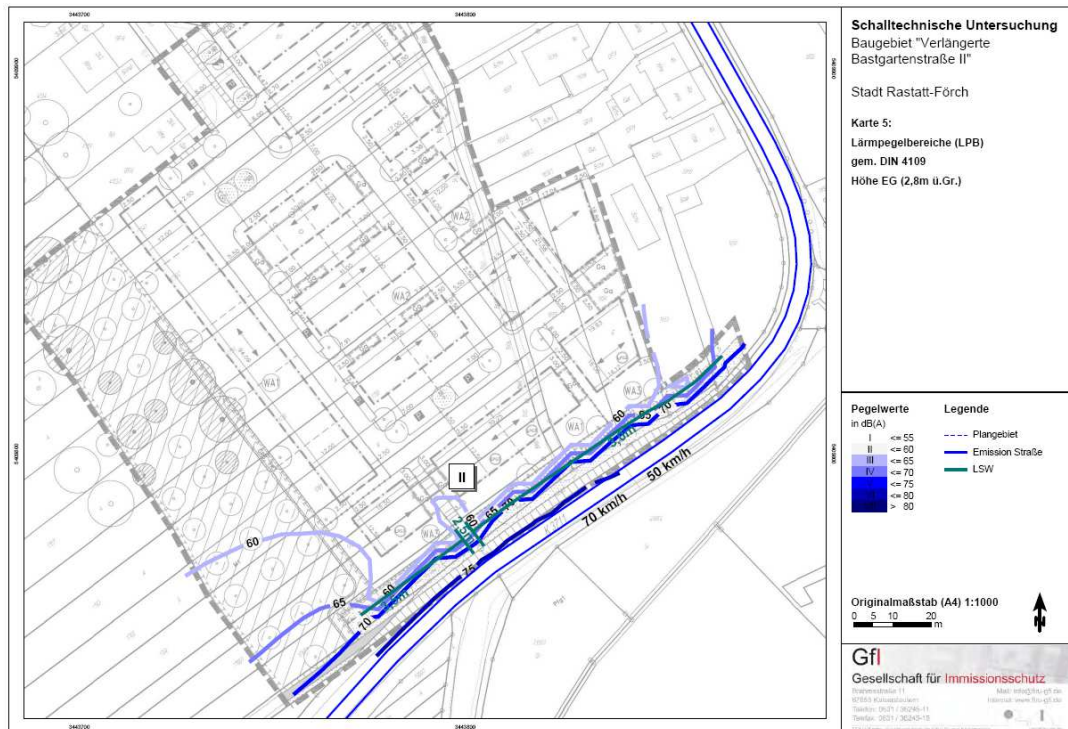
In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

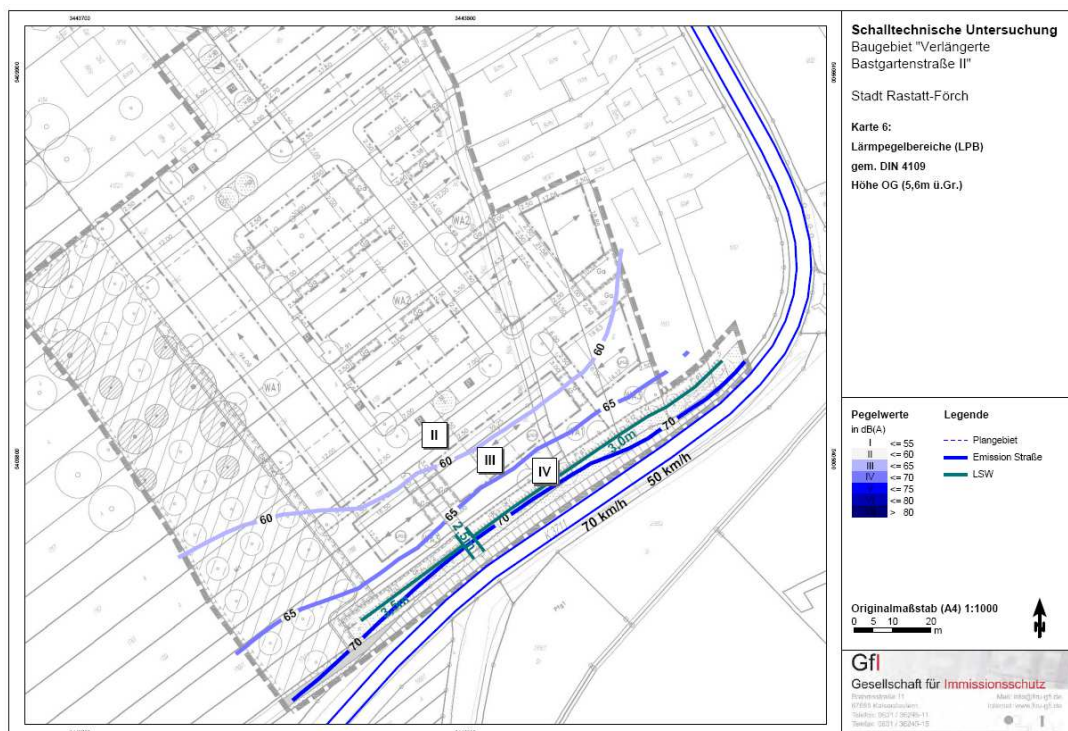


Die einzelnen Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 werden in den folgenden Karten dargestellt.

Höhe Erdgeschoss (EG), 2,8m ü. Grund



Höhe Obergeschoss (OG), 5,6m ü. Grund





Zusätzlich werden im Zeichnerischenteil zum Bebauungsplan die Baufenster gekennzeichnet bei welchen ab der 1. Obergeschosszone der Lärmpegelbereich III erreicht wird.

Genauere Hinweise sind aus der schalltechnischen Untersuchung, gefertigt von der FIRU GfI mbH, Kaiserslautern vom Dezember 2011, zu entnehmen.

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

Das Ausgleichskonzept für das geplante Baugebiet sieht die Erhaltung und Entwicklung eines Obstbaumgürtels am westlichen Ortsrand von Förch vor. Als geeignete Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet wird der vorhandene Obstbaumbestand als Ortsrandeingrünung erhalten und durch eine Neupflanzung ergänzt. Im Planbereich wird als Maßnahme **M1** auf privaten Flächen ein Streifen von ca. 30 m Breite entlang der **westlichen Grenze des Plangebietes** als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die erforderliche Unterhaltungspflege der privaten Flächen wird mit den jeweiligen Grundstückseigentümern vertraglich vereinbart. Zur Verbesserung des Bruthöhlenangebots werden im Bereich des vorhandenen Baumbestands 5 künstliche Nisthilfen angebracht und durch eine jährliche fachkundige Kontrolle dauerhaft unterhalten.

Ausgleichsmaßnahme M1

(1) Die Ausgleichsfläche **M1** ist als extensiv genutzte Wiese mit Laub- und Obstbaumpflanzungen zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Zusätzlich sind auf der Fläche 24 hochstämmige Obst-, Wildobst- und Walnussbäume mit einem Stammesumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Auf den Grundstücken ist eine standortgerechte Wiesenmischung anzusäen. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen. Es ist standortheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Leuchtmittel

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung dürfen als Leuchtmittel nur Natriumdampflampen oder LED Lampen verwendet werden.

10. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsmaßnahme M2 auf externe Ausgleichsflächen

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen werden in das vorgesehene Ausgleichskonzept integriert. Auf den städtischen Flächen am nordwestlichen Ortrand von Förch wird für Ackerflächen die Umnutzung in Obstbaumwiesen als externe Ausgleichsmaßnahme **M2** vorgesehen. Die im Umfeld vorhandenen lockeren Baumwiesen werden durch



diese Maßnahme ergänzt und erweitern die ökologische Funktion dieses Lebensraums.

Auf der Fläche M2 sind 23 hochstämmige Obst-, Wildobst- und Walnussbäume mit einem Stammesumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Grundstücken ist eine standortgerechte Wiesenmischung anzusäen. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen. Es ist standortheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Ausgleichsmaßnahme M3 auf externe Ausgleichsflächen

Der durch die Planung verursachte Eingriff in das Schutzgut Boden muss außerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Im Rahmen der Renaturierung des ehemaligen Kieswerks Peter sollen umfangreiche Rückbau- und Renaturierungsmaßnahmen stattfinden. Der erforderliche Ausgleichsumfang von 2,03 haWe wird aus dem Bodenschutzkonto (ILN Bühl, Stand März 2012) zum Maßnahmenpool dieser Renaturierungsmaßnahme abgebucht.

11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und pro Grundstück sind fünf standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Pflanzgebote für Bäume werden angerechnet. Der Stammesumfang der Bäume muss zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Stammeshöhe, betragen. Die Pflanzenarten sind den Pflanzlisten unter Punkt 12 zu entnehmen.
- (2) Die mit Pflanzgebot (Pfg 1) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit standortheimischen Sträuchern lt. Pflanzenliste auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.
- (3) Mit dem Bauantrag ist ein **Gestaltungsplan für die Außenanlagen** von Privatgrundstücken vorzulegen, aus dem die grünordnerischen Maßnahmen hervorgehen. Die Pflanzungen der Außenanlagen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes fertig zu stellen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen können jederzeit gefordert werden.
- (4) Auf den **öffentlichen Verkehrsgrünflächen** sowie an der **Lärmschutzwand** sind im Plangebiet insgesamt mindestens 18 Straßenbäume anzupflanzen, in Qualität und Stammumfang mindestens 20 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen. Die festgesetzten Baumstandorte können aus erschließungstechnischen Gründen noch verschoben werden. Je Straßenbaum ist eine mindestens 6 m² große begrünte Baumscheibe oder Pflanzfläche vorzusehen.



12. Pflanzlisten

Ausgleichsflächen

Auf ausreichenden Pflanzabstand zu Nachbargrundstücken ist zu achten. So sind für den Bereich der Ausgleichsflächen M1 und M2 folgende Bäume geeignet:

Wildobst (Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne)
Obstbäume (robuste Apfel- und Birnensorten)
Kirschen (Knorpelkirsche),
Walnuss

Pflanzgebot für Einzelbäume

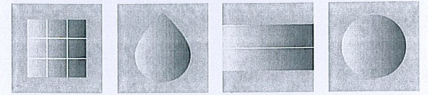
Im Hausgartenbereich sollten schwerpunktmäßig einheimische Gewächse zur gestalterischen und optischen Prägung gewählt werden. Auf die Pflanzung von Nadelgehölzen sollte weitestgehend verzichtet werden.

Roskastanie (Aesculus)
Sommer-. Winterlinde (Tillia platyphyllos, Tillia cordata)
Baumhasel (Corylus colurna)
Feldahorn (Acer campestre, als Hochstamm)
Hainbuche (Carpinus betulus, als Hochstamm)
Weiß-/ Rotdorn (Crataegus, als Hochstamm)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Weißdorn (Crataegus)

Im direkten Garten- und Hausbereich sind auch Zierformen vorstellbar, wie
Zierkirschen, Hochstämme (Prunus jap. Selektionen)
Zierapfel, Hochstämme (Malus)
Zierpflaume, Hochstämme (Prunus in Arten)

Flächenhafte Bepflanzung auf privaten Grundstücken (Pfg 1)

Hartriegel (Cornus mas oder sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schneeball (Viburnum lantana, Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Wildrosen (Rosa rubiginosa, Rosa canina)



Sträucher für den Hausgarten:

Flieder (Syringa in Arten)
Forsythien (Forsythia)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Pfeifenstrauch (Philadelphus in Arten)
Schneeball (Viburnum in Arten)
Spiraeen (Spiraea in Arten)
Strauchrosen in Arten u.a.

13. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Lärmschutzwand
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sowie der Lärmschutzwand sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten oder Fundament Lärmschutzwand) in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

Ausgefertigt:

Rastatt, den **22. Juli 2015**

Hans Jürgen Pütsch, Oberbürgermeister





II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

§ 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 , berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 (1) LBO

1.1 Bauliche Anlagen als gestalterische Einheiten

Bauliche Anlagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und unter Einbeziehung der zugehörigen Nebenanlagen als funktionale und gestalterische Einheit zu entwickeln.

Doppelhäuser

Die beiden Haushälften von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für Sockelhöhe, Traufhöhe und -ausbildung, Dachneigung sowie Form, Material, Oberflächenstruktur und Farbe von Dächern und Dachgauben. Sie sind bei einem jeweils einseitigen Grenzabstand an der gemeinsamen Grenze ohne Versatz aneinander zu bauen. Bauanträge für zusammengehörende Doppelhaushälften sind gemeinsam vorzulegen. Sollte dies aufgrund zeitlicher Unterschiede beim Bauablauf nicht möglich sein, bestimmt der zuerst Bauende die gestalterischen Vorgaben für die zweite Doppelhaushälfte.

An der Grundstücksgrenze aneinander angrenzende Garagen

Garagen, die an der Grundstücksgrenze unmittelbar aneinander angrenzen, sind in Dachform und -ausbildung gleichartig zu gestalten. Als Gestaltungsmaßgabe gilt die zuerst errichtete Garage.

1.2 Gestaltung der Außenwände

Die Fassaden sind vorwiegend als Putzfassaden zu gestalten. Plattenverkleidungen aller Art entsprechen nicht dem Charakter der dörflichen Umgebung und sind daher unzulässig. Holzverkleidungen sind zulässig.

1.3 Trauf- und Firsthöhen

Gebäude dürfen eine Firsthöhe von 10,50 m nicht überschreiten.

Firsthöhe = Maß zwischen Bezugspunkt und höchstgelegenem Punkt der Dachhaut

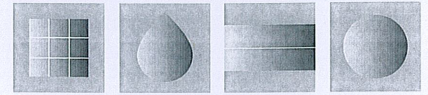


Traufhöhe = Maß zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäude-
außenwand mit der Oberhaut Dachkante

Die **maximale Sockelhöhe**, gemessen an der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFFB), beträgt maximal 1,00 m über der Oberkante der Straße. Die OKFFB muss sich nach der Oberkante der Straße richten und ist nach Vorlage eines Entwässerungsplanes mit Geländeschnitten im Bauantrag verbindlich anzugeben.

1.4 Form und Gestaltung von Dächern

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als **Satteldächer** auszubilden.
- (2) **Material und Farbgebung der Dacheindeckung** soll sich an der Umgebungsbebauung in Förch orientieren. Glänzende, engobierte Dachziegel und Dachziegel in grellen Farbtönen (z. B. blau, grün, orange, hellgrau etc.) sind nicht zulässig.
- (3) **Dacheindeckungen** aus den unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.
- (4) **Dächer von Garagen und Nebengebäuden** sind gestalterisch in Form, Neigung, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen, um den dörflichen Charakter der Baustruktur zu unterstützen. Sie können als Flachdach, Satteldach oder als Pultdach ausgebildet werden. Bei Flachdächern wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.
- (5) **Dachgauben und liegende Dachfenster** dürfen in ihrer Summe 2/3 der jeweiligen Traufseite nicht überschreiten. Die Anordnung von Gauben ist aus der darunter liegenden Fassade zu entwickeln. Unterhalb der Gaube muss mindestens 1 m, oberhalb der Gaube das obere Viertel des Daches ungestört durchlaufen. Der Abstand von Gaube zum Giebel muss mindestens 1 m betragen. Einzelgauben dürfen eine maximale vordere Ansichtfläche von 3 m² nicht überschreiten. Pro Hauseinheit ist nur ein Gaubentyp zulässig. Der Abstand von Einzelgauben untereinander muss mindestens einer Gaubenbreite entsprechen.
- (6) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (7) Zwerchhäuser sind nicht zulässig.
- (8) Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig und dürfen in ihrer Summe 2/3 bei jeweiligen Traufseite nicht überschreiten. Der Abstand von Solaranlage zum Giebel, First und unterem Abschluss des Daches muss mindestens 1 m betragen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.



1.5 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind an der Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, an den übrigen Grundstücksgrenzen bis zu 1,50 m. Die Einfriedung kann durch Hecken, Sträucher, Rankzäune sowie senkrechte Holzlattenzäune erfolgen. Sockelmauern von Einfriedungen dürfen maximal 5 cm über die angrenzenden Flächen hinausragen. Die Durchgängigkeit der Einfriedungen für Kleintiere muss gewährleistet sein: nur offene Einfriedungen wie Holzzäune, Drahtgeflechte, lebende Zäune oder Hecken sind zulässig. Für Heckenpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Arten zulässig.

(2) Abweichend hiervon sind Einfriedungen und Palisaden zwischen privaten Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer maximalen Länge von 3 m zum seitlichen Sicht- und Windschutz für Terrassen an der Grundstücksgrenze zulässig.

(3) Die Einfriedung muss auf der Straßenseite bündig mit der Grundstücksgrenze sein.

(4) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen und als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze sowie der Zufahrten, Zugänge und Terrassen zulässig.

1.6 Antennen und Parabolspiegel

(1) Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage zulässig.

(2) Parabolspiegel stören das dörflich geprägte Ortsbild. Sie sind so anzuordnen, dass sie gestalterisch möglichst wenig in Erscheinung treten, vorzugsweise auf der Gebäuderückseite.

Ihre Oberkante muss mindestens 50 cm unterhalb des Dachfirstes liegen. Sie sind auf die Farbe der Dacheindeckung abzustimmen.

1.7 Werbeanlagen

Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Rastatt.

2. Ordnungswidrigkeiten

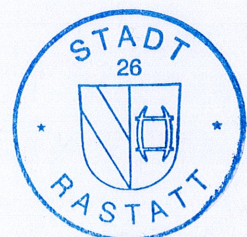
Ordnungswidrig in Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausgefertigt:

Rastatt, den

22. Juli 2015

Hans Jürgen Pütsch, Oberbürgermeister





III. Hinweise / Nachrichtliche Darstellungen

1. Geologie

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich Niederterrasse / Kinzig-Murg-Niederung.

Unter 1 – 2 m mächtigen lehmigen Deckschichten folgen bis in größere Tiefe Kiese und Sande. In verlandeten Rinnen sind humose Sedimente und Torf denkbar. Bei einheitlicher Gründung im Kiessand sind außergewöhnliche baugrundbedingte Probleme nicht zu erwarten.

2. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A (Weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Nr. 3 ZV „Vorderes Murgtal“. Durch die Lage im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung ergeben sich erhöhte Anforderungen für Bauvorhaben. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung der Stadt Baden-Baden vom 15. Mai 2002 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserversorgungsverbandes Vorderes Murgtal sind zu beachten.

Insbesondere wird auf § 7 Ziffer 4 verwiesen. Dort heißt es: *„Die Ausweisung von Baugebieten ist zulässig, wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung hingewiesen wird und soweit Belange der Grundwasserneubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen.“*

Entsprechend der o.g. Rechtsverordnung ist die Nutzung von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen in dieser Zone verboten.

3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss an die Entsorgungsleitungen erfolgt entweder an der Favoritestraße oder an der K 3711; ein Anschluss an die bestehenden Entsorgungsleitungen in der Bastgartenstraße ist nicht möglich. Grundsatz sollte das Vermeiden und Verwerten des unverschmutzten Niederschlagswassers sein.

4. Entsorgung von Niederschlagswasser

Dacheindeckungen sowie Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

5. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und das gesammelte Wasser zumindest für die erforderliche Bewässerung der Garten- und Grünflächen zu verwenden. Eine weitere Nutzung (z.B. als Brauchwasser im Haushalt) wäre wünschenswert.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb von Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren.



Regen- und Brauchwasseranlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren und gegenüber dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§ 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Entsprechende Messeinrichtungen sind vorzusehen.

Eine Aufbereitung des Regenwassers zu Trinkwasser oder Wasser für Sanitärbereiche ist aus mikrobiologischer Sicht untersagt (§ 37 Infektionsschutzgesetz).

6. Straßenbau

Alle Straßen, die künftig von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen, müssen eine ausreichende Tragfähigkeit für das Gewicht der Abfallsammelfahrzeuge (bis zu 26 t) aufweisen.
Das Lichtraumprofil dieser Straßen ist bis in eine Höhe von 4,5 m dauerhaft freizuhalten.

7. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

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 Plangebiet der Deutschen Telekom AG, TCom Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8. Denkmalpflege

Unmittelbar östlich des Plangebiets wurden 1956 im Bereich des Grundstücks Favoritestraße 19 angeblich menschliche Skelettreste und Keramikscherben bei einer Baumaßnahme entdeckt. Möglicherweise liegt hier ein Friedhof unbekannter Zeitstellung, dessen Ausdehnung unbekannt ist.

Deshalb wird bei Durchführung von Erdarbeiten (auch bereits im Rahmen der Erschließungsarbeiten) um besondere Aufmerksamkeit gebeten und besonders auf § 20 DSchG hingewiesen (Meldepflicht archäologischer Funde). Sollten archäologische Funde oder Befunden angeschnitten werden, ist ausreichend Zeit für deren Dokumentation und Bergung einzuplanen (vgl. Hierzu § 20 Abs. 1 DSchG).

9. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Altablagerungen sind nicht vorhanden, mögliche nutzungsbedingte Altablagerungen sind jedoch nicht völlig auszuschließen.

Bei Tiefbaumaßnahmen ist ein eventueller Anfall von Erdaushub möglich, der aufgrund von Schadstoffgehalten nicht frei verwertbar ist. Die Verwertung von



belastetem Erdaushub hat entsprechend der Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), welche die Einstufung von schadstoffbelastetem Aushub regelt, zu erfolgen. Bei Verdacht auf Altablagerungen ist das Umweltamt beim Landratsamt hinzuzuziehen.

10. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Das gesamte Plangebiet wurde mit Sprengbomben bombardiert. Insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes wurden Blindgängerverdachtspunkte und Bombenrichter verzeichnet. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die weitere Maßnahmen erforderlich machen.

Über eventuell festgestellt Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und auf Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Am 12. September 2006 fand ein gemeinsamer Vorort-Termin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst BW statt. Basierend auf der Augenscheinnahme des Terrains vor Ort empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine flächendeckende Sondierung nach Kampfmitteln für den Erschließungs- bzw. Bebauungsbereich.

Die Blindgängerverdachtspunkte in den Gartenbereichen (Flst.Nrn. 1652 und 1653) sollten punktuell überprüft werden. Zur Durchführung der Sondierungsarbeiten ist es erforderlich, dass die Felder abgeerntet und der niedere Bewuchs (Sträucher und Gestrüpp) sowie Zäune entfernt sind. Die Blindgängerverdachtspunkte sollten eingemessen und abgesteckt sein (s. Koordinatenliste der Verdachtspunkte).

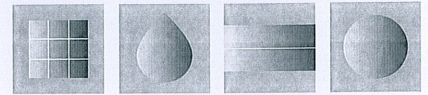
Im Jahr 2009 wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Die bei der Sondierung festgestellten Messungen wurden beräumt und nachsondiert. Bereiche, welche stark verunreinigt waren wurden bis auf den sauberen Untergrund abgetragen und auf dieser Ebene nachsondiert.

An den Blindgängerverdachtspunkten wurde jeweils eine Fläche von ca. 10 m auf 10 m und einer Tiefe von ca. einem Meter abgeräumt und auf dieser sondiert.

Nach den Messergebnissen und nach den Erfahrungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist auf der überprüften Fläche nicht mehr mit Kampfmitteln zu rechnen.

11. Versorgung des Plangebietes / Transformatorenstation

Für die elektrische Energieversorgung ist es notwendig, eine Transformatorenstation für das Baugebiet zu erstellen. Die Maße dieser Station sind 2,5 m auf 3,6 m zzgl. 1 m auf jeder Seite für Potentialausgleichseinrichtungen. Die Leitungsverlegung erfolgt wie üblich in den Gehwegen.



Die Versorgung mit Wasser erfolgt aus der Bastgartenstraße. Eine Versorgung mit Erdgas besteht in Niederbühl- Förch nicht; eine mögliche Versorgung mit Erdgas wird derzeit von den star.energie-Werken geprüft.

12. Maßnahmen des Bodenschutzes während der Erschließung des Baugebietes

Baustraßen, Lager- und Abstellflächen sind ausschließlich auf Flächen anzulegen, die bereits versiegelt bzw. teilversiegelt sind oder im Rahmen der Realisierung des Vorhabens versiegelt bzw. teilversiegelt werden müssen.

Während der Baumaßnahmen ist der Oberboden getrennt abzuschieben und ggfs. in einer begrünten Miete gemäß DIN 18915 zu lagern. Der Oberboden ist nach Beendigung der Bau- und Aufschüttmaßnahmen wieder einzubauen.

13. Schutz für Flora und Fauna

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtungen usw.) ist ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampflampen) zu verwenden.

14. Ökologisches Bauen

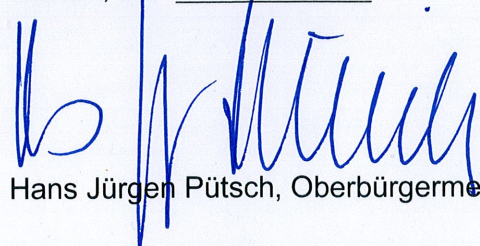
Es wird empfohlen, hinsichtlich des **baulichen Wärmeschutzes** einen höheren Standard als den durch die gegenwärtige Energieeinsparverordnung vorgeschriebenen zu realisieren. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von besonders energiesparenden Gebäuden (Energiesparhäuser mit einem Primärenergiebedarf von 40 oder 60 kWh/m² und Jahr sowie Passivhäuser) sowie der Einbau von Heizungstechnik zur Nutzung erneuerbarer Energien finanziell gefördert werden. (Stand 2009)

Zur **Verminderung der CO₂-Emissionen** wird für Raumheizung und Prozesswärme die Verwendung von Brennstoffen empfohlen, bei deren Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen durch die Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxid und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas auftreten.

Die **Nutzung von regenerativen Energien** z.B. durch Anlagen zur aktiven Nutzung der Solarenergie mit Sonnenkollektoren bzw. die Berücksichtigung der passiven Nutzung der Solarenergie im Rahmen der Gebäudekonzeption wird empfohlen.

Ausgefertigt:

Rastatt, den 22. Juli 2015


Hans Jürgen Pütsch, Oberbürgermeister

