

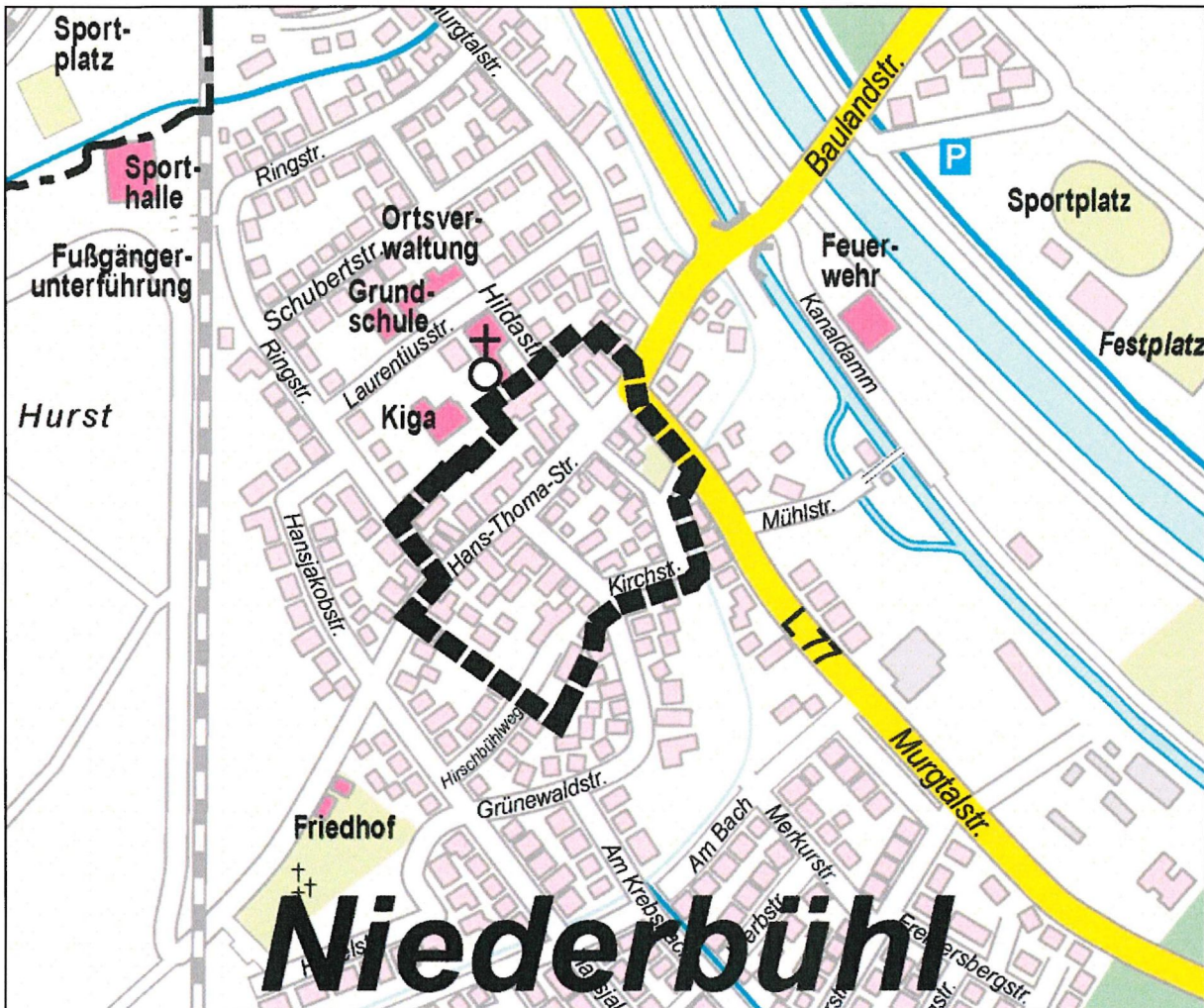
Bebauungsplan

"Hans-Thoma-Straße" im Ortsteil Niederbühl, Rastatt

Satzung, Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise

Bebauungsplan vom 14. August 2025

in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 27. April 2026



Geltungsbereich Bebauungsplan

Stadtplanausschnitt ohne Maßstab

Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
Verfahrensvermerke	5
A-1 Rechtsgrundlagen	7
A-2 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1 Zeichnerische Festsetzungen	8
2.2 Textliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	8
A-3 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	13
A-4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)	14
B-1 Anhang Begründung	27
B-2 Anhang Bestandsaufnahme und Auswertung	28
B-3 Anhang Bestandsaufnahme und Auswertung	29

Satzung

über den Bebauungsplan „Hans-Thoma-Straße“ im Ortsteil Niederbühl, Rastatt

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 27. April 2026 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in den jeweils rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Hans-Thoma-Straße“ in Rastatt als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 14. August 2025 maßgebend.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes „Hans-Thoma-Straße“ sind:

- der zeichnerische Teil vom 14. August 2025
in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 27. April 2026
- die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (A-2), die örtlichen Bauvorschriften (A-3)
und die Hinweise (A-4) vom 14. August 2025
in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 27. April 2026

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- die Begründung (B-1) vom 14. August 2025
in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 27. April 2026
- der Anhang (B-2), bestehend aus:
Bestandsaufnahme und Auswertung (Tabelle), Stand 04. März 2025
- der Anhang (B-3), bestehend aus:
Bestandsaufnahme Zufahrten (Tabelle), Stand 07. Juli 2025

§ 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 „Hans-Thoma-Straße“ in Rastatt tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Rastatt, den 29.04.2026


Oberbürgermeisterin
Monika Müller

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Hans-Thoma-Straße“ wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 22. September 2022
- Beschluss der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 22. September 2022
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Verfahrensart gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB am 08. Oktober 2022
- Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 20. Oktober 2025
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses, sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25. Oktober 2025
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 27. Oktober 2025 bis 28. November 2025
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27. Oktober 2025 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 28. November 2025
- Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 27. April 2026
- Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am **09. 05. 2026**

Planverfasser

ASTOC

ARCHITECTS AND PLANNERS

ASTOC

ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln

A-1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414 geändert durch Gesetze vom 3. Mai 2005 BGBl. S. 1224, vom 21. Juni 2005 BGBl. S. 1818, vom 5. September 2006 BGBl. S. 2098, vom 13. Dezember 2006 BGBl. S. 2878, vom 21. Dezember 2006 BGBl. S. 3316, vom 17. Dezember 2008 BGBl. S. 2586, vom 22. Dezember 2008 BGBl. S. 2986, vom 24. Dezember 2008 BGBl. S. 3018, vom 29. Juli 2009 BGBl. S. 2542, vom 31. Juli 2009 BGBl. S. 2585, vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885 1124), durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), vom 11. Juni 2013 BGBl. I S. 1548, durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65) durch Gesetze vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209) vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422), durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. 2025, Nr. 25)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), geändert durch Gesetze vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), vom 28. Mai 2003 (GBl. S. 271), vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 882), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), vom 28. Juli 2005 (GBl. S. 578), vom 1. Dezember 2005 (GBl. S. 705), vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343), vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 555) und vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68), zuletzt geändert durch Gesetze vom 16. April 2013 (GBl. S. 55), vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870), vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147), vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), durch Gesetz vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229)

A-2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Zeichnerische Festsetzungen

- siehe beigelegten Plan im Maßstab M 1:500 vom 14. August 2025 -

2.2 Textliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung durch die maximale Grundfläche je Hauptgebäude, die maximale Trauf- (TH_{max}) und Firsthöhe (FH_{max}) der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festlegung dieser Werte erfolgt nach Teilbereichen.

Des Weiteren wird die maximale Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO („GRZ II“) mit 0,8 festgesetzt.

Für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die Geländeoberfläche bzw. der Schnittpunkt der Außenwand mit der Geländeoberfläche als Bezugspunkt zu nehmen. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Bei Flurstücken, die unmittelbar an die öffentliche Erschließungsfläche angrenzen, ist bei der Höhenermittlung die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche maßgebend.

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante des Firstabschlusses. Die Traufhöhe ist von dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

Maßgebend ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verringerung der Abstandsflächen angelegt wird oder wurde.

Von der GRZ II kann gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ausnahmsweise abgewichen werden, allerdings nur zur Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes an gleicher Stelle durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung oder bereits vor Inkrafttreten der Satzung eine Genehmigung erteilt worden ist.

2.2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO für das gesamte Bebauungsplangebiet, mit Ausnahme des Teilbereichs D, festgesetzt und wie folgt definiert:

Die Gebäude im Geltungsbereich, mit Ausnahme des Teilbereichs D, sind in einseitig seitlicher Grenzbebauung zu errichten. Anzubauen ist jeweils an die seitliche Baugrundstücksgrenze, an der noch kein Hauptgebäude angebaut ist. Für Gebäude in der ersten Reihe gilt darüber hinaus eine maximal zulässige Gebäudelänge, diese ist nach ihrem jeweiligen Teilbereich der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die einzuhaltende Gebäudelänge ist definiert als das äußere Maß der giebelständigen Gebäudeseite gem. Nr. 2.2.4 „Stellung baulicher Anlagen“ der Textlichen Festsetzungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Zurücktretende Gebäudebauteile sind dabei mitzurechnen. Nicht hinzuzurechnen sind dagegen untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO. Verläuft die betreffende Gebäudewand bzw. Teile davon nicht parallel zur Verkehrsfläche, so ist die tatsächliche Wandlänge und nicht deren Projektion an der Straßenbegrenzungslinie bestimmend.

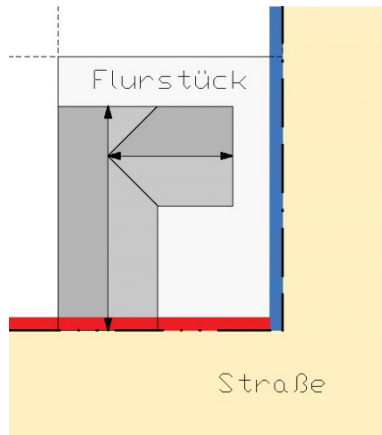
Abweichend davon gilt:

- Gebäude können auch mit beidseitigem Grenzabstand errichtet werden, wenn die Abstandsflächen gemäß § 5 LBO auf dem eigenen Baugrundstück liegen. Auch in diesem Fall gilt die Längenbegrenzung von Gebäuden in erster Reihe.
- Ausnahmsweise kann ein Gebäude auch mit einseitig verringertem Grenzabstand (z.B. „Badisches Gässle“) errichtet werden, allerdings nur zur Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes an gleicher Stelle durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung. In jedem Fall sind die Brandschutzvorschriften zu beachten.
- Das Anbauen an mehrere Grundstücksgrenzen ist ausnahmsweise zulässig, allerdings nur zur Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes an gleicher Stelle durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung. In jedem Fall sind die Brandschutzvorschriften zu beachten.
- Sofern der Verlauf der Baulinien und Baugrenzen dies erlaubt, ist bei Eckgrundstücken (Baugrundstücke, die an zwei öffentliche Verkehrsflächen angrenzen) die Bebauung der durch die Verkehrsflächen gebildeten Ecke zulässig. Die Regelung zur maximalen Gebäudelänge muss nur an einer der beiden betreffenden Grundstücksgrenzen angewendet werden. Bei Übereckbebauungen ist die festgesetzte Gebäudelänge an den Giebelseiten der beiden Gebäudeschenkel einzuhalten.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Bau NVO)

Die festgesetzten Baulinien in den Teilbereichen A, B und E entlang Teilen der Hans-Thoma-Straße sowie der Grünwaldstraße sind der Darstellung im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Bei Übereckbebauungen mit zu den Straßenverkehrsflächen ausgerichteten Giebelseiten, kann mit dem zurücktretenden Gebäudeschenkel von der Baulinie zurückgeblieben werden (siehe Skizze).



Die Anordnung von Balkonen und Erkern, welche die Straßenbegrenzungslinie überschreiten, sind unzulässig.

2.2.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Bebauungsplanbereiche A, B, C und E wird die giebelständige Ausrichtung der Gebäude in erster Reihe entlang von öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Bei Grundstücken, die an zwei öffentliche Verkehrsflächen angrenzen (Eckgrundstück), ist die Hauptfirstrichtung zu mindestens einer der beiden Verkehrsflächen orthogonal auszurichten.

In den Teilbereichen A, B und E kann von der orthogonalen Ausrichtung bis zu 15 Grad abgewichen werden. Im Teilbereich C kann bis zu 30 Grad abgewichen werden.

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gelten nicht für Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 20 m².

Im rückwärtigen Bereich bzw. auf Grundstücken, die nur über andere Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen sind, ist keine Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.2.5 Mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Falls nicht im Bestand bereits vorhanden, sind die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen jeweils mit einem durchgängigen, mindestens 2,5 m breiten, Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu Gunsten der hinteren Anlieger und des jeweiligen Ver-/ Entsorgungsträgers zu belasten.

2.2.6 Zufahrten

Pro Grundstück ist eine Zufahrt von der öffentlicher Straßenverkehrsfläche mit einer maximalen Breite von 4 m erlaubt.

Zusätzlich ist eine direkte Zufahrt von 3 m Breite zu einem Stellplatz zulässig, sofern dieser unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt.

2.2.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf den im zeichnerischen Teil als Vorgartenzone gekennzeichneten Flächen mit Ausnahmen von Einfriedungen unzulässig.

Auf den im zeichnerischen Teil als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind einzelne Nebenanlagen nur bis zu einem maximalen Volumen von 20 m³ zulässig. Die Gesamtfläche aller Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche je Grundstück darf 18 m² nicht überschreiten. Garagen, Carports und Stellplätze sind dort unzulässig.

2.2.8 Private Grünflächen

Die im zeichnerischen Teil als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Es sind lediglich die unter Nr. 2.2.7 „Nebenanlagen“ der Textlichen Festsetzungen genannten Nebenanlagen zulässig.

2.2.9 Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsgehölze sind zu erhalten, die topographische Höhe am Stammfuß ist beizubehalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode standortgerecht nachzupflanzen.

Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche

Zur räumlichen Gliederung sind mittel- bis großkronige Laubbäume gemäß Eintrag in der Planzeichnung zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen sind zulässig, um den notwendigen Abstand zu Leitungen, Kanälen und Zufahrten einzuhalten (siehe hierzu auch Nr. 14 „Baumpflanzungen“ der Hinweise). Voraussetzung ist, dass der Pflanzort unter fachlichen Gesichtspunkten vertretbar und jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für Straßenbäume sind offene Baumscheiben von mind. 10 m² Größe vorzusehen. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 24 m³ je Baum zu betragen. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn es aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich wird. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist mit verdichtbarem Baums substrat nach Angaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL Richtlinie) zu verfüllen. Die Überbauung ist wasserdurchlässig zu erfolgen. Falls erforderlich sind im überbauten Bereich geeignete technische Maßnahmen (z.B. Belüftungsrohre, Bewässerungssystem) vorzusehen, um den langfristigen Erhalt der Bäume zu gewährleisten. Die Auswahl der Baumarten der Straßenbäume soll sich an der GALK-Liste orientieren.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, Alleebaumqualität, Kronenansatz 2,20 m.

A-3 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachformen

Gebäude mit einer Grundfläche ab 30 m² sind mit Sattel- oder Walmdächern auszuführen. Gemäß der Festsetzung Nr. 2.2.4 „Stellung baulicher Anlagen“ sind Gebäude auf Grundstücken, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, giebelständig auszurichten.

Dachneigung

Es sind nur Dachneigungen zwischen 30° und 55° zulässig.

Dachgauben

Dachgauben dürfen in Summe 50% der Länge der Dachseite nicht überschreiten. Von der Giebelseite ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Der Mindestabstand zum First sowie zum unteren Dachabschluss beträgt mindestens 50 cm, gemessen in der Dachfläche. In der Dachfläche übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Technische Einrichtungen (z.B. außen sichtbare Kaminrohre, Klimageräte, Satellitenschüsseln, etc.) mit Ausnahme von Solaranlagen sind an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig. Solaranlagen an zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassadenflächen müssen in ihrer Ausrichtung in die Fassadenebene integriert sein.

3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 30 cm zulässig.

4 Vorgartenzone (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Vorgärten, die zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudefassade liegen (festgesetzte Vorgartenzonen siehe Planeintrag), sind als Grünfläche gärtnerisch zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Stein- und Kiesflächen sind nur für die Befestigung von Wegen und Zufahrten zulässig.

Im Bereich der Vorgartenzonen ist je Grundstück eine Zufahrt mit bis zu 4 m Breite zulässig. Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind auf den im zeichnerischen Teil als Vorgartenzone gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m einschließlich Sockel und Stützmauer zulässig. Sockel und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Unzulässig sind Einfriedungen aus Mauern, Gabionen, Mattenzäune mit Sichtschutzstreifen und sonstigen Sichtschutzelementen.

A-4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Bestand: Hauptgebäude

Im zeichnerischen Teil sind Gebäude gekennzeichnet (Legende: „Bestand: Abweichungen Hauptgebäude“), die Abweichungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen aufweisen. Die Bewertung bezieht sich auf den bekannten Zustand der vorhandenen Bebauung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (siehe Anhang). Die identifizierten Fremdkörper fügen sich insbesondere aufgrund ihrer Gebäudedimensionen (gem. Nr. 2.2.1 „Maß der baulichen Nutzung“ und/oder gem. Nr. 2.2.2 „Bauweise“ der textlichen Festsetzungen) und/oder ihrer Stellung (gem. Nr. 2.2.4 „Stellung baulicher Anlagen“ der textlichen Festsetzungen) nicht in das Ortsbild ein. Sie bilden im städtebaulichen Kontext die Ausnahme und sind für die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie im Rahmen des, für die Beurteilung von Bauanträgen vorgesehenen § 34 BauGB, nicht beispielgebend. Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende bauliche Anlagen:

Plangebiet A

- 1 Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung, Hans-Thoma-Straße 5, Flurstück Nr. 46 und 46/1 (Überschreitung der Grundfläche für einzelne Gebäude, Überschreitung der Firsthöhe, Überschreitung der Gebäudelänge)
- 2 Wohnhaus, Hans-Thoma-Straße 15, Flurstück Nr. 49 (Überschreitung der Grundfläche für einzelne Gebäude, Überschreitung der Firsthöhe, Überschreitung der Gebäudelänge)
- 3 Wohnhaus, Grünewaldstraße 20, Flurstück Nr. 56 (Überschreitung der Grundfläche für einzelne Gebäude)
- 4 Wohnhaus, Hans-Thoma-Straße 12, Flurstück Nr. 112 (Überschreitung der Gebäudelänge, Zurückbleiben von der Baulinie)
- 5 Wohnhaus, Hildastraße 12, Flurstück Nr. 114 (Überschreitung der Grundfläche für einzelne Gebäude, Überschreitung der Firsthöhe, Überschreitung der Gebäudelänge)
- 6 Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung, Hans-Thoma-Straße 4, Flurstück Nr. 116 (Überschreitung der Grundfläche für einzelne Gebäude, Überschreitung der Firsthöhe, Überschreitung der Gebäudelänge)
- 7 Wohnhaus, Hildastraße 9, Flurstück Nr. 117 (Überschreitung der Gebäudelänge, Abweichende Stellung der baulichen Anlagen)

Plangebiet B

- 8 Wohnhaus, Grünewaldstraße 37, Flurstück Nr. 79 (Zurückbleiben von der Baulinie)

Plangebiet C

- 9 Wohnhaus, Kirchstraße 3, Flurstück Nr. 44/2 (Abweichende Stellung der baulichen Anlagen)
- 10 Wohnhaus, Kirchstraße 12, Flurstück Nr. 57 (Überschreitung der Traufhöhe, Überschreitung der Firsthöhe)

Plangebiet D

Keine Hinweise

Plangebiet E

- 11 Wohnhaus, Hans-Thoma-Straße 25, Flurstück Nr. 100 (Überschreitung der Firsthöhe, Überschreitung der Gebäudelänge)
- 12 Wohnhaus, Hans-Thoma-Straße 27, Flurstück Nr. 101 (Überschreitung der Grundfläche für einzelne Gebäude, Überschreitung der Gebäudelänge, Abweichende Stellung der baulichen Anlagen)
- 13 Wohnhaus, Hans-Thoma-Straße 28, Flurstück Nr. 106 (Überschreitung der Firsthöhe)
- 14 Wohnhaus, Hans-Thoma-Straße 20, Flurstück Nr. 108 (Überschreitung der Grundfläche für einzelne Gebäude, Überschreitung der Traufhöhe)

2 Fassadenfarben

Helle Fassaden- und Oberflächenfarben (Albedo)

Aufgrund der positiven Auswirkungen auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt sollten vorzugsweise helle Farben bei der Gestaltung von Fassaden und Oberflächenbefestigungen verwendet werden. Durch helle Oberflächen können bioklimatische Belastungen verringert werden. Messungen zeigen, dass sich an warmen Sommertagen zwischen besonnten schwarzen Asphaltflächen und hellgrauen Betonoberflächen bedeutende Temperaturunterschiede einstellen. Die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber weißen Fassaden führt an Sommertagen zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.

Farbgestaltung

Die Farbgestaltung der Gebäudefassaden wird von zwei Gestaltungsprinzipien bestimmt:

Einerseits ist die Vielfalt des farbigen Erscheinungsbildes innerhalb des historischen Ortskerns zu erhalten und weiterzuentwickeln, andererseits sollen zu starke Kontraste und zu grelle Farben vermieden werden.

3 Gestaltung von Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete

Für die Errichtung von Werbeanlagen wird auf die Satzung der Stadt Rastatt über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten hingewiesen.

4 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Planungen oder Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Entwässerung / Versickerung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Mischsystem.

Bei Neubeantragungen von Grundstücksentwässerungen ist das Niederschlagswasser nach Möglichkeit dezentral zu versickern.

Auf die Beachtung und Einhaltung des in der aktuell gültigen Satzung der Stadt Rastatt über die öffentliche Abwasserbeseitigung enthaltenen Paragraphen zu Versickerungsanlagen wird hingewiesen.

Flächenversiegelung innerhalb der Grundstücke sind zu vermeiden. Flächenentsiegelungen sind wünschenswert.

6 Hochwasserschutz

Teilbereiche des Plangebiets (nord-östlicher Bereich – Murgtalstraße, Kirchstraße und Grüne-waldstraße) werden nach der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQ_{EXTREM}) überflutet (Gewässereinzugsgebiet Oosbach u. Krebsbach, geringes bis mittleres Risiko, maximaler Wasserspiegel entsprechend HWGK HQ_{extrem} ≈ 118,9 m ü. NHN, siehe untenstehende Karte „Hochwasserrisikogebiet Ooser Landgraben“). Es sollten daher auf den von Extremhochwasser betroffenen Flächen Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden Beachtung finden. Es wird empfohlen, bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.

Da eine Hochwassergefährdung besteht, ist zu beachten, dass grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 WHG gebotene allgemeine Sorgfaltspflicht gilt, wonach jede Person, die von Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass in Folge von Starkregenereignissen ebenfalls durch den Zufluss von Niederschlagswasser aus Teilen des topographisch höher liegenden Außenbereichs (Einzugsgebiete dieser Gewässer) Hochwasser- und Rückstausituationen in der Murg und im Ooser Landgraben entstehen können.

Auf § 78 c „Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten“ des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen.

Sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so errichten oder zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Weitere Informationen sind unter www.hochwasserbw.de und in der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser) zu finden.



Hochwasserrisikogebiet Ooser Landgraben (inkl. Geltungsbereich) | Quelle: Stadt Rastatt, ohne Maßstab

7 Starkregenrisiko – Überflutungsschutz

Eine Folge des Klimawandels und der fortschreitenden Flächenversiegelung sowie der damit einhergehenden schnellen Ableitung von Regenwasser ist die Zunahme von Starkregenereignissen. Damit verbunden ist das erhöhte Risiko von Überschwemmungen.

Jede Person, die durch Hochwasser oder wild abfließendes Oberflächenwasser betroffen sein kann, ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz verpflichtet, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Um die Starkregengefahr abschätzen zu können, wurden für den Landkreis Rastatt Starkregengefahrenkarten erarbeitet und veröffentlicht (siehe untenstehende Karte „Starkregengefahrenkarte“).

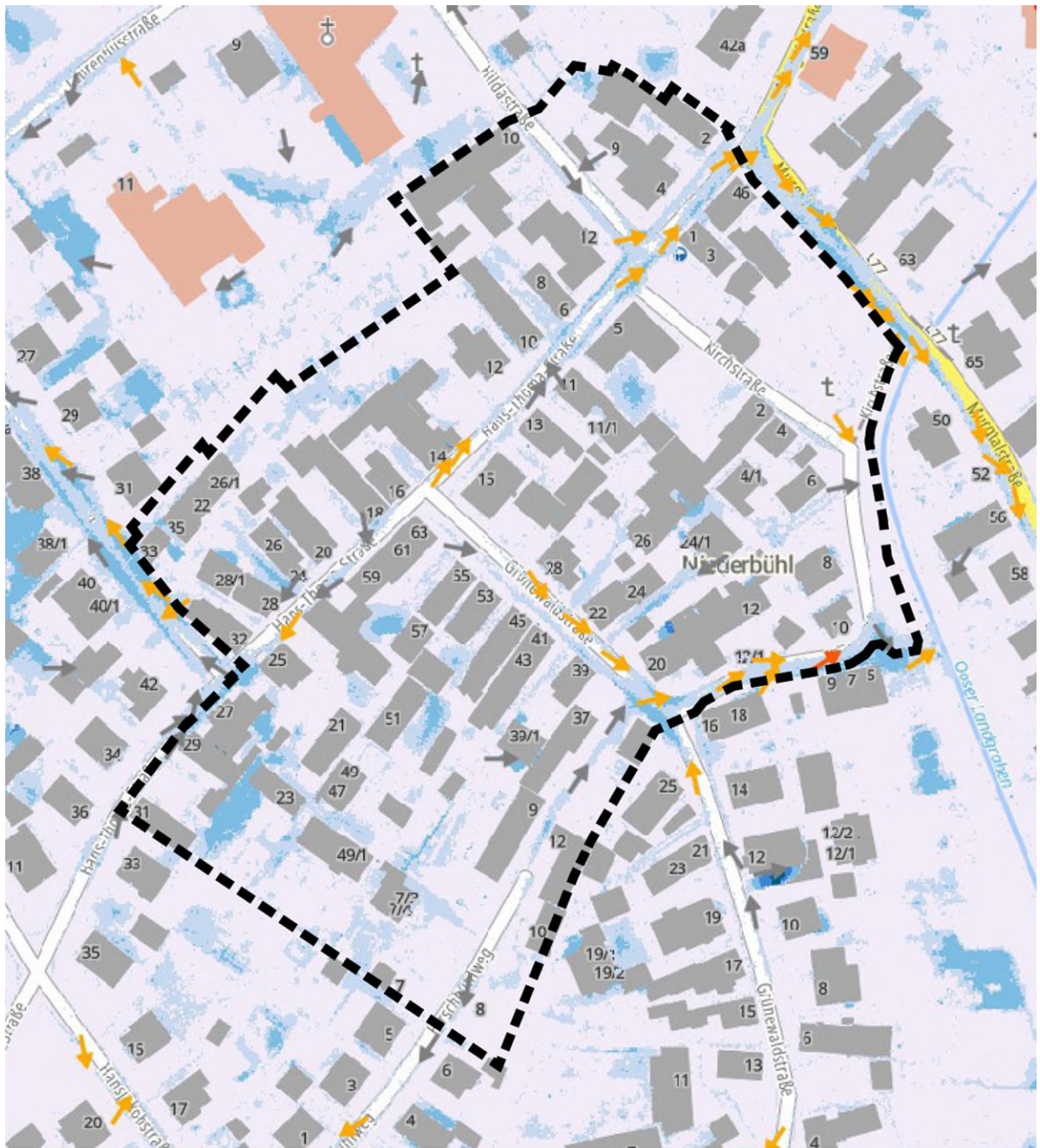
Die Starkregengefahrenkarte für Rastatt weist für das Gebiet des Bebauungsplanes Überflutungshöhen bis zu 50 cm, vereinzelt an tiefgelegenen Zufahrten bis über 1 m aus. In der Grünwaldstraße muss mit Fließgeschwindigkeiten bis zu 2 m/s gerechnet werden, in der Kirchstraße mit Fließgeschwindigkeiten größer als 2 m/s.

Im Zuge einer zukünftigen Umsetzung von Bauungsmaßnahmen im Vorhabenbereich kann sich die Überflutungsgefahr aufgrund dadurch geänderter Einflussgrößen, wie z.B. die topografischen Verhältnisse und die Oberflächenbeschaffenheit, lokal ändern. Es wird daher grundsätzlich eine individuelle Prüfung der Starkregenrisiken im Vorfeld der Planung eventueller Baumaßnahmen empfohlen.

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden wird zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 30 cm über der Straßenhöhe vorzusehen.

Bei Neubau- oder wesentlichen Umbaumaßnahmen von Grundstücken mit einer Fläche größer 800 m² ist nach DIN 1986-100 die Überflutungssicherheit nachzuweisen.

Das Oberflächenwasser fließt entlang der Grünwaldstraße in die Kirchstraße und von dort in den Ooser Landgraben. Dieser natürliche Wasserweg muss freigehalten werden und dient der Regelung des Wasserabflusses von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein benachbartes Grundstück darf nicht behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.



Starkregenrisikomanagement
Seltenes Abflusszenario

Fließgeschwindigkeiten

Fließgeschwindigkeiten [m/s]

- > 2,0 m/s
- > 1,0 - 2,0 m/s
- > 0,5 - 1,0 m/s
- > 0,2 - 0,5 m/s

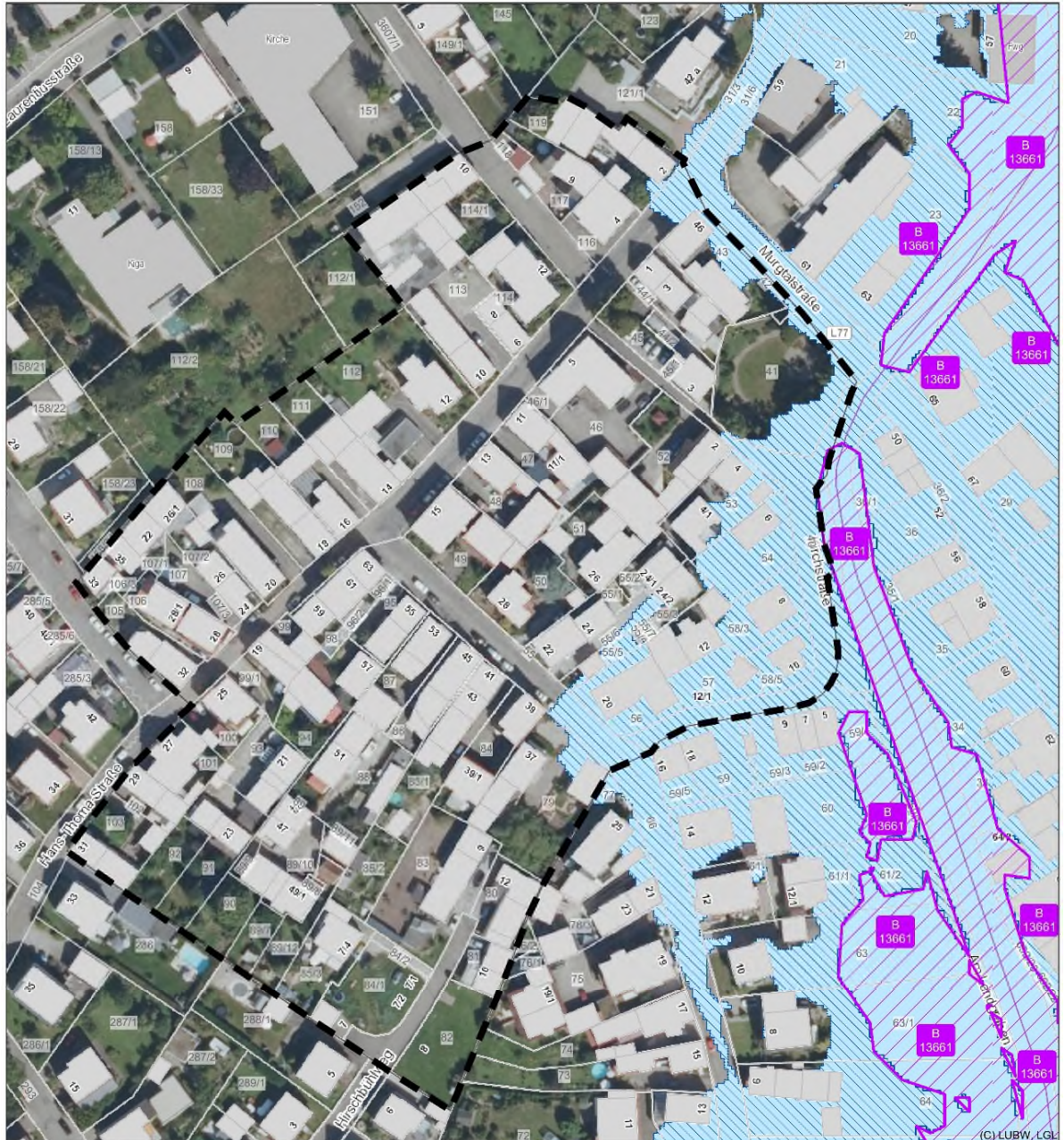
Überflutungstiefen

Überflutungstiefen [cm]

- 3 - <10 cm
- 10 - <50 cm
- 50 - <100 cm
- >= 100 cm

Starkregengefahrenkarte des Landkreises Rastatt (inkl. Geltungsbereich) | Quelle: Landkreises Rastatt

Überflutungsflächen



<p>mögliche Änderung / Fortschreibung</p> <p> Brücke bei HQ100</p> <p> nicht eingestaut</p> <p> eingestaut</p> <p>Hochwasserrückhaltebecken</p> <p></p> <p>Schutzeinrichtung</p>	<p> Hochwasserschutzeinrichtung (Dämme, Deiche, usw.)</p> <p> Mobile HW-Schutzeinrichtung</p>	<p>Gewässer</p> <p> Verdolung</p> <p> nicht berechneter Gewässerabschnitt</p> <p> Gewässer in Bearbeitung</p> <p> sonstige Gewässer des AWGN</p> <p> HWGK Gewässerflächen</p> <p> sonstige Gewässerflächen</p> <p>Geschützter Bereich bei HQ100</p> <p></p> <p>Anschlaglinie Überflutungsflächen</p> <p> HQ100</p> <p> HQ-Extrem</p> <p>Überflutungsfläche HQ-Extrem</p> <p></p>	<p>0 10 20 30 m</p> <p>Grundlage: - Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW - Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgi-bw.de, Az. 2851 9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)</p>
--	---	--	---

Überflutungsflächen (inkl. Geltungsbereich) | Quelle: LUBW

8 Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für das ausgewiesene Gebiet richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatts W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

9 Erschließung von Straßen

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (§ 2 LBOAVO & VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

10 Archäologische Funde und Befunde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

10 Denkmalschutz

Gemäß der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg des Landesamt für Denkmalpflege (2024) befinden sich im Geltungsbereich (alle im Teilbereich A) drei Flurstücke mit baulichen Anlagen die aufgrund nachfolgend beschriebener Merkmale Kulturdenkmale nach § 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) darstellen:

- „Hans-Thoma-Straße 5 (Flst.Nr. 0-46)“: Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Bau mit Satteldach, Erdgeschoss massiv und verputzt, Obergeschoss und Giebel in reichem Zierfachwerk, 1695
- „Hans-Thoma-Straße 15 (Flst.Nr. 0-49)“: Schulhaus mit Lehrerwohnung, zweigeschossiger verputzter Bau mit Walmdach, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, (zuge-setzter) Hauseingang mit Oberlicht, Fenster in einfachen Rechteckgewänden; Scheune quer hinter dem Haus, Fachwerkbau mit Satteldach, 2. Hälfte 18. Jahrhundert
- „Murgtalstraße 48 (Flst.Nr. 0-41-42)“: Umfassungsmauer des Kirchplatzes der 1978 abgerissenen Laurentiuskirche, an der Nordmauer: Grabsteine für Einwohner und den Ortspfar-
rer von 1812, 1821 und 1840

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. „Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen und vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.“

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bei Kultudenkmalen höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich auch archäologische Denkmäler befinden.

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte

- Mittelalterliche Siedlung Niederbühl
(Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 102308879); Prüffall

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist.

Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen sind unter <https://www.denkmalpflege-bw.de/geschichte-auftragstruktur/archaeologische-denkmalpflege/rettungsgrabungen> zu finden. Zweck der Voruntersuchungen ist es, die noch ausstehende Prüfung auf Kulturdenkmaleigenschaft vorzunehmen. Danach ergeben sich zwei Möglichkeiten:

- 1) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich nicht. Dann bestehen gegen die Planung in dieser Hinsicht keine denkmalfachlichen Bedenken mehr.
- 2) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich. Ein Festhalten am aktuellen Planungsentwurf würde zur Zerstörung des Kulturdenkmals führen. In diesem Fall sind aufgrund der vorrangigen Erhaltungspflicht aus § 6 Abs. 1 DSchG zunächst denkmalerhaltende Planungsalternativen in Betracht zu ziehen. Sind diese nicht zumutbar, ist der Vorhabenträger als Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Rettungsgrabungen erfolgen i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf dessen Kosten beauftragt wird. Dabei gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen solcher Rettungsgrabungen ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie können mehrere Monate in Anspruch nehmen. Die Modalitäten einer Rettungsgrabung sind in einer gesonderten öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das LAD, zu klären.

11 Abriss- und Rodungszeiträume

Bäume, Sträucher und sonstige Gehölzstrukturen dürfen entsprechend der Vorgabe des § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Gebäudeabriss sind ebenfalls lediglich außerhalb der Brutperiode vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

12 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Begrenzung der Beleuchtung auf den unbedingt erforderlichen Umfang und die notwendige Intensität,
- Einsatz insektenfreundlicher, energieeffizienter LED-Leuchtmittel mit warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen Blauanteilen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Zeitschaltuhren (z.B. Abschaltung in den Nachtstunden), Bewegungsmelder, die eine bedarfsgerechte Beleuchtungssteuerung gewährleisten,
- Verwendung von abgeschirmten Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekte nur von oben nach unten anstrahlen und der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-Cut-off-Leuchten“),
- Blendwirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen sind zu vermeiden,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.

13 Netz „Natura 2000“ und Besonderer Artenschutz

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten (an die Kirchstraße und an die öffentliche Parkanlage) der Ooser Landgraben an, welcher Teil des FFH-Gebiets „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“ ist. Der angrenzende Abschnitt des Ooser Landgrabens ist Teil der im FFH-Gebiet besonders geschützten Lebensstätten der Bachmuschel (*Unio crassus*) und der Grünen Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*). Insbesondere bei Neubau-, Umgestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Randbereich des Gewässers sind die Vorgaben des § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich Vorkommen von Arten, insbesondere der Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien nicht vollkommen auszuschließen, die den Zugriffsverboten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegen. Insbesondere bei der Umgestaltung bzw. dem Abriss von Geländeumzäunungen, bei Neubaumaßnahmen oder Sanierungs- und Abrissarbeiten an Dach und Fassade sind ggf. zusätzlich artenschutzrechtlich bedingte Vermeidungs-/ Minimierungs- und/ oder Ausgleichs-/ CEF-Maßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können beispielsweise durch Bauzeitenbeschränkungen, Vergrämuungsmaßnahmen, Erhalt von Gehölzbeständen und Ruderalvegetation resp. deren Ersatzpflanzungen bzw. durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Vögel und/ oder Fledermäuse vermieden werden.

Auf die Notwendigkeit der Ermittlung und ggf. Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen des konkreten Baugenehmigungs- oder Kenntnisvergabeverfahrens wird explizit hingewiesen. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Plangebiet darauf zu achten ist, dass auch bei einem gegebenenfalls verfahrensfreien Abbruch von Gebäuden die Einhaltung

der Regelungen des Artenschutzes nachzuweisen ist. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der spezielle Artenschutz (FFH Anhang IV Arten sowie europäische Vogelarten) sowohl gebäudewohnenden Arten (wie Fledermäuse, Vögel) als auch im FFH-Gebiet vorkommende Arten, beispielsweise die Bachmuschel (*Unio crassus*), welche im Ooser Landgraben vorkommt, und evtl. der Nachtkerzenschwärmer zu berücksichtigen sind.

Sobald Anhaltspunkte bestehen, dass durch ein Vorhaben das FFH-Gebiet und der Artenschutz berührt sein könnten, ist im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Verfahren die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Bei Bedarf sind artenschutzrechtliche Gutachten vorzulegen.

Vor allem die Bachmuschelpopulation im Ooser Landgraben ist von höchster Priorität, da diese gemäß Untersuchungen des NKM Stuttgart eine breite genetische Diversität aufweist, welche einzigartig ist. Eine Beeinträchtigung dieser Population hat einen Einfluss auf den Erhalt der Art in Baden-Württemberg.

Es wird auf die rechtliche Wirkung der FFH-Richtlinie und des Bundesnaturschutzgesetzes verwiesen.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass in diesem Gebiet darauf zu achten ist, dass auch bei einem gegebenenfalls verfahrensfreien Abbruch von Gebäuden die Einhaltung der Regelungen des Artenschutzes nachzuweisen ist.

14 Vermeidung von Vogelschlag

Insbesondere Gebäude mit größeren Glasfassaden können aufgrund der Durchsichtigkeit und Spiegelungen ein erhöhtes Vogelschlagrisiko auslösen. Für den Fall, dass für Gebäude größere Glasfronten vorgesehen sind, sollten geeignete Schutzvorkehrungen getroffen werden. Dazu zählen u.a. die Verwendung reflexionsarmer Gläser, transluzenter Flächen, Glasbausteine sowie der Aufdruck von Strukturen (s. VON LINDEINER et al. 2010, SCHMID et al. 2008). Außerdem besteht die Möglichkeit UV-beschichtete Gläser einzusetzen.

Sämtliche Außenfenster sind mit durchsichtigem Glas auszuführen. Dies gilt nicht für Sanitärbereiche. Spiegelglas und das großflächige Abkleben von Glasflächen mittels Folien o.ä. mit einem Beklebensanteil über 20 % der Fensterfläche ist unzulässig. Davon ausgenommen sind getestete Muster gegen Vogelschlag.

15 Bodenschutz / Altlasten

Für den Einbau von Bodenmaterial in bodenähnlichen Anwendungen (ohne technischen Zweck) sind die §§ 6 bis 8 der BBodSchV maßgeblich. Für das Auf-/ Einbringen von Material auf oder in einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind gemäß §§ 6 und 7 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV einzuhalten oder es ist Material zu verwenden, das gemäß Anlage 1 Tabelle 3 der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) als Bodenmaterial der Klasse 0 (BM-0) klassifiziert wurde. Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (z.B. Bodenmaterial und Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken hat hingegen nach Maßgaben der ErsatzbaustoffV zu erfolgen.

16 Grundwasserschutz / Geothermie

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hohen PFAS-Belastungen. Es dürfen daher nur kurze Erdwärmesonden errichtet werden, welche maximal bis zur ersten stauenden Schicht reichen. Die Errichtung von Grundwasserwärmepumpen bedarf einer Einzelfallbeurteilung durch das Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, Sachgebiet Grundwasser.

17 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe insbesondere Abschnitt 6), zu beachten.

18 Leitungen

Im Bereich öffentlicher und privater Erschließungsflächen befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Vor Beginn der Arbeiten muss die ausführende Firma eine aktuelle Trassenauskunft bei der Telekom Deutschland GmbH einholen:

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>

19 Abfallwirtschaft

Um Erschließungsstraßen mit Abfallsammelfahrzeugen (ASF) befahren zu können, müssen bei Anlage/ Überplanung, die folgenden Vorgaben bzw. Standards eingehalten werden:

- Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (Fahrzeugbreite 2,55 m zuzüglich 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).
- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven- und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen. Insbesondere gilt dies für die Kurve der Kirchstraße und den Bereich zwischen Kirchstraße (Höhe „öffentliche Parkanlage“) und der Hans-Thoma-Straße. Um die Zufahrt weiterhin zu gewährleisten, dürfen die (Schwenk-)Bereiche nicht verkleinert werden. Andernfalls müssen Müllsammelplätze eingerichtet werden.
- Damit ASF Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.
- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf das Gewicht der ASF von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

- Nach dem 1. Oktober 1979 gebaute oder durch bauliche Veränderungen neu eingerichtete Stichstraßen dürfen mit Abfallsammelfahrzeugen nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage für das Wenden von Drei-Achs-Müllfahrzeugen vorhanden ist. Die Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein. Ein rückwärtiges Befahren neu angelegter Stichstraßen ohne geeignete Wendeanlage mit ASF erfolgt nicht.

Ist die Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, insbesondere, weil die oben beschriebenen Vorgaben bzw. Standards nicht erfüllt werden, sind die Müllbehälter von den Anschlusspflichtigen an einer für die ASF erreichbaren Stelle bereitzustellen. Die Einrichtung ebener, befestigter und ausreichend bemessener öffentlicher Müllbehälterstellplätze/Sammelplätze ist in solchen Fällen erforderlich.

Falls im Bereich der genannten Straßen für die Bereitstellung der Abfallbehälter am Leerungstag der Gehweg nicht genügend Platz bietet, um die Abfallcontainer behinderungs- und gefahrungsfrei bereitstellen zu können, sind Standplätze auf dem Erschließungsgrundstück in Verlängerung des Gehwegrandes mit festem Untergrund und verkehrssicheren Zugang, auf dem die Container leicht zu bewegen sind, einzurichten.

20 Einfriedungen

Aus verkehrspolizeilichen (Unfallgefahr durch fehlende Sichtbeziehungen, Gefahren für verkehrsschwache Personen wie Senioren/Kinder) als auch kriminalpräventiven (Tageswohneinbrüche, häusliche Gewalt, etc.) Gesichtspunkten wird empfohlen, die Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf maximal 1,00 m zu begrenzen.

Aus Sicherheits- und Komfortgründen sind Einfriedungen nach Möglichkeit in einem Abstand von mind. 50 cm vom äußeren Rand der Straßenverkehrsfläche bzw. der Gehweghinterkante zu errichten.

Bei Grundstücksausfahrten sollte auf freie Sichtfelder i.S.d. RASSt06, Ausgabe 2006, S. 124, geachtet werden.

B-1 Anhang Begründung

Der Anhang enthält folgende Unterlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan, Stand 14. August 2025

B-2 Anhang Bestandsaufnahme und Auswertung

Der Anhang enthält folgende Unterlagen:

- Bestandsaufnahme und Auswertung (Tabelle), Stand 04. März 2025

B-3 Anhang Bestandsaufnahme und Auswertung

Der Anhang enthält folgende Unterlagen:

- Bestandsaufnahme Zufahrten (Tabelle), Stand 07. Juli 2025