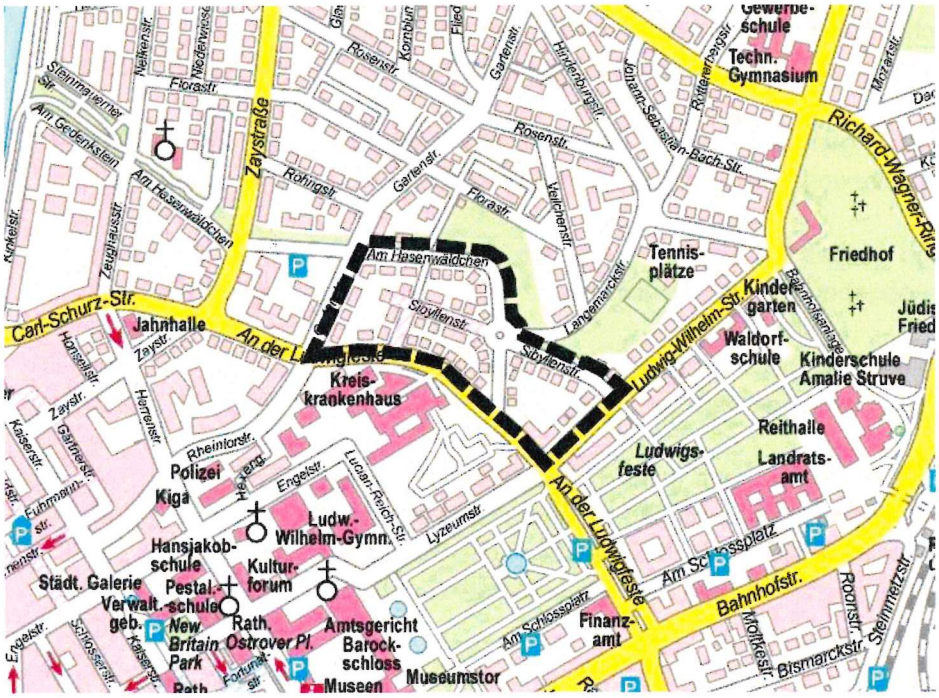
...1.....FERTIGUNG

Stadt Rastatt

Bebauungsplan
„Sibyllenstraße“ in Rastatt
und örtliche Bauvorschriften

Fassung vom 05.12.2024 zum Satzungsbeschluss am 27.01.2025



Planverfasser:

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt	am	28.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, sowie des Ortes und der Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	06.10.2020
Beschluss der Umstellung auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB und Beschluss der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt	am	24.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses vom 24.04.2023, sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	06.05.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt	vom bis	15.05.2023 16.06.2023
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2023 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen	vom bis	08.05.2023 09.06.2023
Erneute Fassung des Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt	am	16.11.2023
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Beschluss der erneuten (zweiten) Offenlage des geänderten Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt	am	16.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses vom 16.11.2023 und des Beschlusses der erneuten (zweiten) Offenlage, der Veröffentlichung im Internet sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	21.11.2023
Erneute (zweite) Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Auslegung beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt	vom bis	22.11.2023 22.12.2023
Erneute (zweite) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2023 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen	vom bis	22.11.2023 22.12.2023
Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten (zweiten) Beteiligung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Beschluss der erneuten (dritten) Offenlage des geänderten Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt	am	23.09.2024

Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses der erneuten (dritten) Offenlage, der Veröffentlichung im Internet sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	28.09.2024
Erneute (dritte) Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Auslegung beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt	vom bis	30.09.2024 21.10.2024
Erneute (dritte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2024 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen	vom bis	30.09.2024 30.10.2024
Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten (dritten) Beteiligung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt	am	27.01.2025
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft	am	22. 02. 2025

Satzung
über den Bebauungsplan „Sibyllenstraße“ in Rastatt und örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am .....aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses (im Internet) rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Sibyllenstraße“ und örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil vom 05.12.2024 maßgebend.

§ 2
Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 05.12.2024
B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 05.12.2024
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 05.12.2024

Anlagen

D Hinweise und nachrichtliche Übernahme z. Bebauungsplan	in der Fassung vom 05.12.2024
E Begründung	in der Fassung vom 05.12.2024

Weitere Anlagen als gesonderte Broschüren

Bestandsdokumentation Bebauungsplan „Sibyllenstraße“ in Rastatt (Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)	in der Fassung vom 22.03.2024
Fortgeschriebene Fassung, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sibyllenstraße“ (Büro Koehler & Leutwein)	in der Fassung vom 26.10.2023

§ 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
Die Satzung über den Bebauungsplan „Sibyllenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rastatt, 13. 02. 2025

.....
Monika Müller
Oberbürgermeisterin

STADT 26 RASTATT

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Rastatt, 13. 02. 2025

.....

Monika Müller
Oberbürgermeisterin

STADT 26 RASTATT

Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am 22. 02. 2025

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Zeichnerischer Teil 8
Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen 9
1. Art der baulichen Nutzung 9
2. Maß der baulichen Nutzung 9
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher 10
4. Garagen, Carports, KFZ-Stellplätze und Tiefgaragen 11
5. Nebenanlagen 11
6. öffentliche und private Grünflächen 12
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur 12
8. Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm 13
9. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16
Teil C - Örtliche Bauvorschriften 18
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 18
2. Werbeanlagen 19
3. Einfriedungen 19
4. Gestaltung von Standorten für Wärmepumpen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung "Vorgarten" 20
5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen 20
6. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung 20
7. Grundstückszufahrten 20
Teil D - Hinweise und nachrichtliche Übernahme zum Bebauungsplan 21
1. Belange des Denkmalschutzes 21
2. Nachbarrecht 22
3. Baumschutzsatzung 22
4. Naturschutz 22
5. Pflanzempfehlung 23
6. Regenwasserbewirtschaftung / Erhalt und Verbesserung des vorhandenen Wasserhaushaltes 25
7. Starkregengefahr 25
8. Hochwasserrisiko 26
9. Anforderungen der Niederschlagswasserbeseitigung 27
10. Abwasserbeseitigungssatzung 27

11. Grundwasserflurabstand 27
12. Altlasten 27
13. Kampfmittel 28
14. Auffüllungen und Aufschüttungen 28
15. Versorgungsleitungen 28
16. Immissionen durch haustechnische Anlagen 28
17. Normen und Regelwerke 29
Teil E - Begründung zum Bebauungsplan 30
1. Planerfordernis 30
2. Planungsziele 30
3. Räumlicher Geltungsbereich 31
4. Verfahrensart 32
5. Bestehende Planungen und Verfahren 32
6. Örtliche Gegebenheiten 37
7. Denkmalschutz 43
8. Kulturdenkmale 43
9. Belange der Umwelt 44
10. Klimadaten und Klimaschutz 46
11. Erschließung 48
12. Planungsrechtliche Festsetzungen 50
13. Örtliche Bauvorschriften 56

Teil A - Zeichnerischer Teil

Bebauungsplan M 1 : 500 vom 05.12.2024

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Veröffentlichung (im Internet) rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
gemäß § 4 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise werden zugelassen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** und die maximal zulässige **Trauf**- und **Firsthöhe (TH / FH)** gemäß nachfolgender Definition und Eintrag im zeichnerischen Teil.

2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Maximalwert in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt.

2.2 Die maximale **Trauf**- und **Firsthöhe (TH / FH)** ist im zeichnerischen Teil in absoluter Höhe in m ü. NN festgesetzt.

Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und bei Gebäudeteilen mit Flachdächern die Oberkante Flachdachattika. Die jeweils **maximal zulässige Traufhöhe TH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die TH kann von Zwerchgiebeln/Zwerchhäusern überschritten werden.

Die **Firsthöhe** ist der höchst gelegene Punkt der Dachhaut. Die **maximal zulässige Firsthöhe FH** ist jeweils im zeichnerischen Teil festgesetzt und gilt nur für Gebäude mit geneigten Dächern.

2.3 Für **Doppelhäuser und Hausgruppen** sind jeweils nur gleiche Traufhöhen zulässig. Im Übrigen sind die örtlichen Bauvorschriften für Doppelhäuser und Hausgruppen bzgl. Dachform und Dachneigung zu beachten.

2.4 In den durch das Planzeichen ‚Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Höhenfestsetzungen’ abgegrenzten Teilen der Baufenster, sind nur **untergeordnete Anbauten**, an den Hauptgebäuden „An der Ludwigsfeste“ Nr. 26“ und dem rückwärtigen Praxisgebäude des Hauptgebäudes „Sibyllenstraße“ Nr. 9 zulässig. Die untergeordneten Anbauten werden in ihrer Höhe begrenzt. Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (TH / FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Sicherung der vorhandenen Gebäudetypologien der Hauptbaukörper werden **Zwerchhäuser** in der Gliederung der Fassade zugelassen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

3.1 Es gilt die **offene Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

3.2 Die Errichtung von **Doppelhäusern** und **Hausgruppen** ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / jedes Hauses einer Hausgruppe gesichert ist.

3.3 Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch vordere **Baulinien**, im Übrigen durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Baulinien und Baugrenzen gelten für oberirdische Gebäudeteile und dürfen von unterirdischen Bauteilen unter- und überschritten werden.

Eine Überschreitung der Baulinien durch **Treppenhäuser** ist nicht zulässig.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser kann ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis maximal 5,0 m Länge je Treppenhaus und bis zu einer Vorsprungtiefe von maximal 1,5 m (gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand) zugelassen werden.

Darüber hinaus können oberirdische Überschreitungen der Baulinien und der Baugrenzen mit anderen Bauteilen (wie z.B. Erker, Vorbauten, Balkone, Vordächer oder Lichtschächte) gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO unter folgenden Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- **im Teilbereich C, D, E,** wenn
a) die Länge des einzelnen die Baulinie oder Baugrenze überschreitenden Bauteils maximal 5,5 m Länge beträgt;
b) die Vorsprungtiefe dieses Bauteils maximal 1,5 m beträgt (gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand)
und
c) die Summe der Längen aller die Baulinie und Baugrenze überschreitenden Bauteile nicht mehr als 1/2 der gesamten Gebäudelänge beträgt.

- in allen übrigen Teilbereichen, wenn
a) die Länge des einzelnen die Baulinie oder Baugrenze überschreitenden Bauteils maximal 3,0 m Länge beträgt;
b) die Vorsprungtiefe dieses Bauteils maximal 1,5 m (gemessen senkrecht von der Außenkante der Fassadenwand) beträgt
und
c) die Summe der Längen aller die Baulinie und Baugrenze überschreitenden Bauteile nicht mehr als 1/3 der gesamten Gebäudelänge beträgt.

3.4 Die angegebene **Firstrichtung** ist für die Hauptdächer, nicht jedoch für untergeordnete Dächer, verbindlich. Die Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4. Garagen, Carports, KFZ-Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 **Garagen, Carports** und **KFZ-Stellplätze** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie sowie auf den im zeichnerischen Teil als private Grünflächen, Zweckbestimmung „Vorgarten“ und Zweckbestimmung „Hausgarten“, ausgewiesenen Flächen.

4.2 **Tiefgaragen** unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO) einschließlich der zugehörigen Rampen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie und auf den im zeichnerischen Teil als private Grünflächen, Zweckbestimmung „Vorgarten“ und Zweckbestimmung „Hausgarten“, ausgewiesenen Flächen. Zulässig ist nur die Ausführung, die unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 9.4 so gestaltet ist, dass die Oberkante des Substrataufbaus Tiefgaragendach niveaugleich an die Oberkante des bestehenden Geländes anschließt.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

5.1 **Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung "Vorgarten"**

Nebenanlagen sind – ausgenommen Einfriedungen und Stützmauern – auf den im zeichnerischen Teil als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Vorgarten“, gekennzeichneten Flächen unzulässig.

5.2 **Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung "Hausgarten"**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten“, gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn
a) die Grundfläche der einzelnen Nebenanlage maximal 6,0 m² und das Volumen der einzelnen Nebenanlage maximal 15,0 m³ beträgt (dies gilt auch für im Erdreich versenkte Schwimmbecken);
b) die Höhe der Nebenanlage 2,50 m nicht überschreitet
und
c) die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen auf dem Grundstück (einschließlich von im Erdreich versenkten Schwimmbecken) 25,0 m² nicht überschreitet.

5.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung "Vorgarten"

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist im Bereich zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung "Vorgarten", die Aufstellung von technischen Anlagen und die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig. Ausnahmsweise sind Wärmepumpen, wenn sie eine maximale Höhe von 1,4 m (einschließlich Sockel) nicht überschreiten und mit einem Sichtschutz eingehaust (gestalterische Vorgaben gemäß Ziffer 4, Teil C) sind, zulässig. Die Bezugspunkte der Höhenermittlung folgen der Geländeoberfläche.

5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn

a) die Grundfläche der einzelnen Nebenanlage maximal 12,0 m² und das Volumen der einzelnen Nebenanlage maximal 30,0 m³ beträgt (dies gilt auch für im Erdreich versenkte Schwimmbecken);

b) die Höhe der Nebenanlage 2,5 m nicht überschreitet

und

c) die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen auf dem Grundstück (einschließlich von im Erdreich versenkten Schwimmbecken) 25,0 m² nicht überschreitet.

6. öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“

Angrenzend an die „Sibyllenstraße“ ist gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“, festgesetzt.

6.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Vorgarten“

Garagen, Carports, KFZ-Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den im zeichnerischen Teil als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Vorgarten“, gekennzeichneten Flächen unzulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 5.1 zulässig.

6.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten“

Garagen, Carports, KFZ-Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den im zeichnerischen Teil als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten“, gekennzeichneten Flächen unzulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 5.2 zulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten von Neu- oder wesentlichen Umbaumaßnahmen auf den Grundstücken sowie mit einer fachgerechten Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

7.2 Anforderungen im Zusammenhang mit der Regenwasserbewirtschaftung/ Erhalt und Verbesserung des vorhandenen Wasserhaushalts

Hofflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind wasserdurchlässig auszubilden, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung private Grundstücke

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von Grundstücken (z.B. von Dachflächen und befestigten Hofflächen), auf denen Neu- oder wesentliche Umbaumaßnahmen durchgeführt werden, ist dezentral auf dem jeweiligen Grundstück nach den geltenden Vorschriften ordnungsgemäß zu versickern. Die Eignung des Bodens zur Versickerung ist im Vorfeld zu ermitteln und zu dokumentieren.

7.4 Entwässerungseinrichtungen

Ist eine Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers von Grundstücken (z.B. von Dachflächen und befestigten Hofflächen) aufgrund begründeter Besonderheiten nicht möglich, ist das Niederschlagswasser (z.B. in einer Zisterne) zurückzuhalten. Das Speichervolumen zur Regenwassernutzung ist nach Bedarf und Erfordernis zu wählen. Die Entnahme von Wasser aus der Zisterne als Brauchwasser, insbesondere zur Gartenbewässerung, ist zulässig. Der Notüberlauf der Zisterne ist gedrosselt mit maximal 10 l/(s*ha) an das bestehende Kanalnetz abzuleiten.

Regeneinläufe sind mit engstrebigen Straßen- und Hofeinläufen auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

8. Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund des Straßenverkehrs und des Gewerbes durch Lärm belastet.

Bei Neubauten und bei wesentlichen Änderungen von Bestandsgebäuden sind für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen, sowie der in Abbildung 2 - Maßgeblicher Aussenlärmpegel - jeweils festgesetzten Lärmpegelbereiche, die in der untenstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. (entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2016-7, Schallschutz im Hochbau).

Lärm-pegel-bereich LPB	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	erf. R’w,res des Außenbauteils		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume[1] u. ä.
I	bis 55	35	30	--
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	[2]	50	45
VII	➢ 80	[2]	[2]	50

[1]„An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.“

[2]„Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.“

Abb.1 Tabelle Anforderungen Luftschalldämmung, in Anlehnung an DIN 4109-1: 2016-7

(Ergänzender Hinweis: Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109-1 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel.)

Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Wohnungen zugehörige Außenwohnbereiche Tagespegel > 62 dB(A) nicht erreicht werden. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

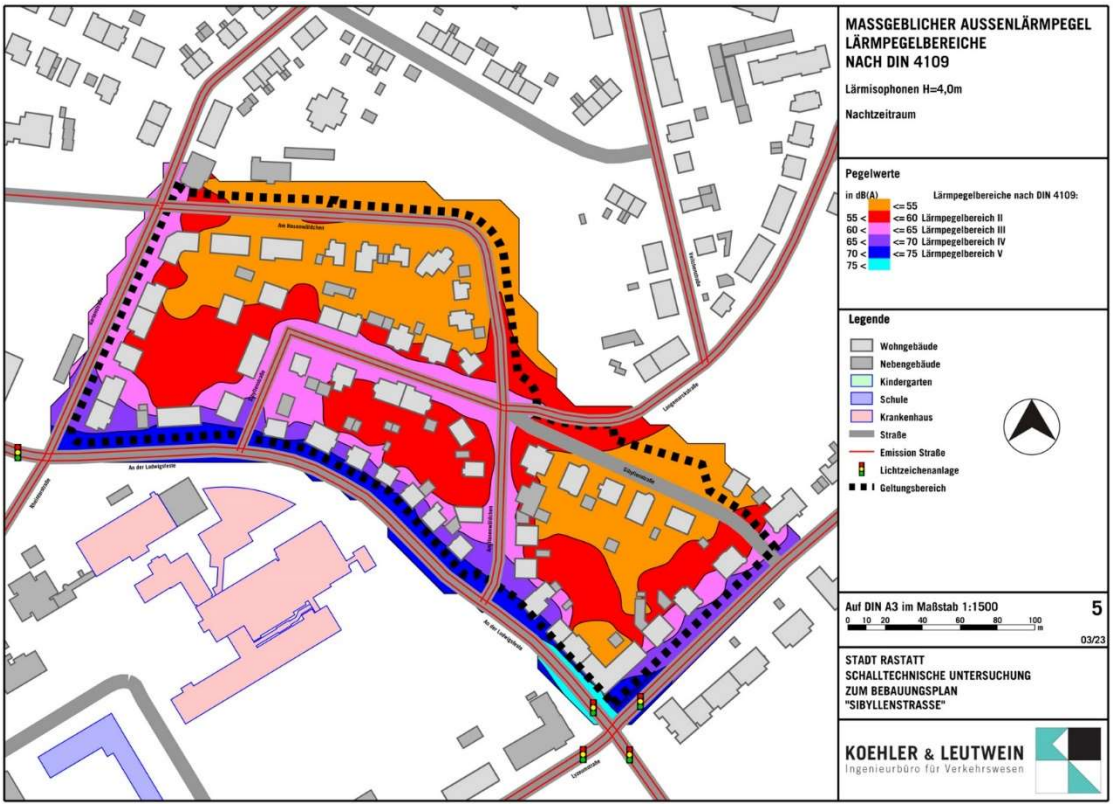
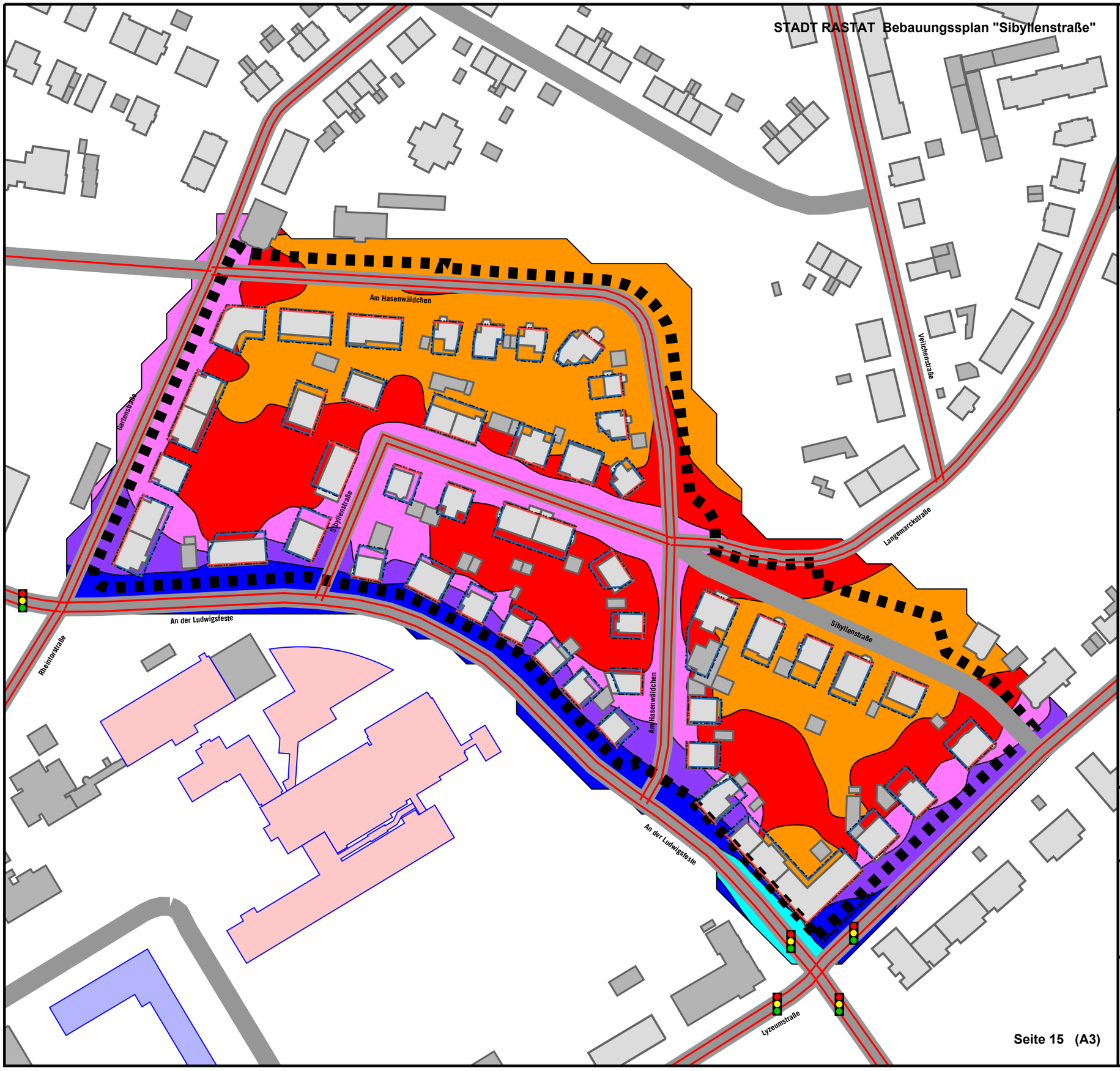


Abb.2 Maßgeblicher Aussenlärmpegel Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Lärmisophonen H=4,0m, Nachtzeitraum, ohne Maßstab (maßstäbliche Darstellung in DIN A3 auf folgender Seite) Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sibyllenstraße“, Büro Koehler & Leutwein, 29.03.2023



Seite 15 (A3)

MASSGEBLICHER AUSSENLÄRMPEGEL LÄRMPEGELBEREICHE NACH DIN 4109

Lärmisophonen H=4,0m

Nachtzeitraum

Bebauungsplan Stand 29.03.2023

Pegelwerte

in dB(A)		Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:
	<= 55	
55 <	<= 60	Lärmpegelbereich II
60 <	<= 65	Lärmpegelbereich III
65 <	<= 70	Lärmpegelbereich IV
70 <	<= 75	Lärmpegelbereich V
75 <		

Legende

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Kindergarten
- Schule
- Krankenhaus
- Straße
- Emission Straße
- Lichtzeichenanlage
- Geltungsbereich

Nachrichtliche Übernahme aus Bebauungsplan "Sibyllenstraße", Rastatt, Stand 29.03.2023

- Baulinie
- Baugrenze

Auf DIN A3 im Maßstab 1:1500

0 10 20 40 60 80 100 m

5

03/23

STADT RASTATT
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SIBYLLENSTRASSE"

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen

9. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Begrünungen und Gehölze sind fachgerecht mit einem arttypischen Habitus zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Ausgefallene Pflanzen sind bis spätestens der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

9.1 Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum / Pflanzgebot

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind verbindlich. Bei Überschneidungen mit Leitungstrassen oder bei sonstigen nicht vermeidbaren Hinderungsgründen dürfen die Baumstandorte um bis zu 5,0 m verschoben werden. Die Anzahl der Pflanzgebote ist dennoch umzusetzen. Für die Baumpflanzungen sind kleinkronige und mittel-bis großkronige Bäume gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 5, Teil D) zu verwenden. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 20-25 cm. Bei überbauten Pflanzgruben, die auch als Baugrund für die Verkehrsfläche genutzt werden, ist eine Größe von mindestens 16,0 m³ je Baumgrube zu beachten. Die Tiefe der Baumgrube sollte mindestens 1,5 m betragen. Baumgruben sollten, soweit möglich, verbunden werden. Die Pflanzgruben sind mit verdichtungsfähigem Pflanzsubstrat zu verfüllen. Ein Baumbelüftungs- und Bewässerungssystem ist einzubauen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

9.2 Baum- und Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehölze zu pflanzen oder zu erhalten oder eine Fassadenbegrünung dauerhaft anzulegen. Bestehende Gehölze und zu pflanzende Bäume gemäß anderen Festsetzungen sowie bestehende Fassadenbegrünungen werden auf die rechnerisch ermittelte Anzahl angerechnet.

<u>Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung im privaten Grundstücksbereich</u>

Bei Grundstücksflächen kleiner als 400,0 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum/Obstbaum gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 5, Teil D) zu pflanzen oder zu erhalten oder eine Fassadenbegrünung von mind. 30,0 m² Fläche dauerhaft mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 5, Teil D) anzulegen. An den Standort angepasste Sorten der Arten sind zulässig. Qualitäts- und Größenbindung für Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Je Kletterpflanze ist ein Pflanzbeet von mind. 1,0 m² Größe vorzusehen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden

Je angefangene 400,0 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum/Obstbaum gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 5, Teil D) zu pflanzen oder zu erhalten. An den Standort angepasste Sorten der Arten sind zulässig. Qualitäts- und Größenbindung für Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

<u>Strauchpflanzungen in privater Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten“</u>

In den als private Grünflächen, Zweckbestimmung "Hausgarten", gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich je angefangene 50,0 m² privater Grünfläche, Zweckbestimmung "Hausgarten" mind. drei Sträucher gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 5, Teil D) zu pflanzen.

9.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten für die Erhaltung von Bäumen sind vorhandene Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind nur Pflegeschnitte zulässig. Bei natürlichem Abgang oder Notwendigkeit aus Gründen der Sicherheit ist gleichartiger Ersatz

zu pflanzen. Es sind Gehölze gemäß der Pflanzempfehlung (Ziffer 5, Teil D) zu verwenden. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 20-25 cm.

9.4 Pflanzgebote auf Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und dauerhaft als begrünte Flächen zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge, sowie Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von 20,0 m².

9.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung von Garagen und Carports sind flächig zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 16 cm Stärke auszuführen. Als Mindestvorgabe ist eine Extensivbegrünung mit einer gemischten Pflanzung oder Ansaat aus standorttypischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zu Nutzung erneuerbarer Energien kann die Dachbegrünung um den Anteil der dafür notwendigen Anlagen reduziert werden, sofern die Funktion zur Rückhaltung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers erhalten bleibt.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt jeweils in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Veröffentlichung (im Internet) rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind gemäß Planeintrag nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Mansard- und Mansardwalmdächer und Zeltdächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Untergeordnete Varianten der Hauptdachformen sind zulässig.

Bei Satteldächern und Walmdächern beträgt die zulässige Dachneigung 35 bis 50 Grad.

Bei Mansarddächern und Mansardwalmdächern beträgt die zulässige Dachneigung für den unteren, steileren Teil mindestens 65 Grad, maximal jedoch 80 Grad, für den oberen, flacheren Teil mindestens 35 Grad, maximal jedoch 65 Grad.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils nur gleiche Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Bei untergeordneten Anbauten gemäß Ziffer 2.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden und Garagen sind neben den allgemein zulässigen Dachformen auch Pultdächer, Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° und Dachterrassen zulässig.

1.2 Dachdeckung / Sonnenenergie

Geneigte Dachflächen baulicher Anlagen sind in Rot-, Rotbraun-, Anthrazit- oder Schwarz-Tönen einzudecken.
Als Deckungsmaterial sind Tonziegel bzw. Betondachsteine zulässig. Zulässig sind auch Solar- und Photovoltaikmodule, die direkt als Dacheindeckung verwendet werden.

Mit Ausnahme von thermischen Solarkollektoranlagen und Photovoltaikmodulen sind hochglänzende, stark lichtreflektierende Materialien als Dacheindeckungen nicht zulässig.

Thermische Solarkollektoranlagen zur Brauchwasserbereitung und Photovoltaikmodule zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung über 10° sind Solarkollektoranlagen und Photovoltaikmodule nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind nur auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 10° zulässig. Die äußere Kante der Anlagen muss einen Mindestabstand von mindestens der Höhe der Anlage zur Außenkante der Attika einhalten.

1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachseite unzulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Der geringste Abstand der Dachgaube(n) bzw. Dacheinschnitte zum First hat mindestens 0,75 m, gemessen in der Dachschräge, zu betragen. Der geringste Abstand der Außenkante von Gauben zur Außenfläche der Fassadenwand hat mindestens 0,75 m, gemessen in der Dachschräge, zu betragen. Die Gesamtlänge der Dachgaube(n) bzw. Dacheinschnitte darf nicht mehr als 60 % der Gebäudelänge betragen. Im Übrigen sind sie ausgeschlossen.

Bei Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Die Anordnung mehrerer Dachgauben übereinander ist unzulässig. Mehrere Gauben sind auf derselben Unterkante mit gleicher Ansichtshöhe anzuordnen.

Der Abstand von Gauben und Dacheinschnitten zur Gebäudeaußenkante oder Brandwand hat mindestens 1,25 m zu betragen, jeweils gemessen ab Außenkante.

Der Abstand zwischen zwei Gauben, zwei Dachflächenfenstern sowie zwischen Gauben und Dachflächenfenstern und zwischen Gauben oder Dachflächenfenstern zu Zwerchgiebeln/ Zwerchhäusern hat mindestens 0,75 m zu betragen, jeweils gemessen ab Außenkante.

1.4 Fassade

<u>Fassadenmaterialien / Fassadenfarben</u>

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

Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sowie grelle, glänzende, reflektierende und extrem dunkle Farbtöne von Materialien sind nicht zulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

<u>Fassadenelemente</u>

Balkone, Erker und Loggien dürfen die Trauflinie des Hauptdaches nur überragen, wenn sie in einem Zwerchgiebel/Zwerchhaus oder an einer Giebelseite angeordnet sind. Ausnahmen können auf der rückwärtigen Gebäudeseite für Gauben zugelassen werden, die nachweislich vor Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtmäßig realisiert wurden.

Mit Balkonen, Erkern und Loggien ist von der Gebäudeaußenkante oder Brandwand ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Die Verbindlichkeit der Satzung über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten (in der jeweils aktuell gültigen Fassung) bleibt unberührt.

3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Vorgarten“, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m (einschließlich Sockel) zulässig, wobei der Sockel eine maximale Höhe von 0,6 m nicht überschreiten dürfen. Die Bezugspunkte der Höhenermittlung

folgen der Geländeoberfläche. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedung entlang der Straßenbegrenzungslinien verläuft somit parallel zur Oberkante der angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Innerhalb der oben genannten Fläche sind nur folgende Einfriedungsarten zulässig:
- Naturstein- oder verputzte Sockel und Pfeiler mit Metall- oder Holzausfachung,
- Staketenzäune ohne Sichtschutzelemente,
- Metallgitterzäune ohne Sichtschutzelemente,
- geschnittene Hecken.

Im Übrigen wird auf die Regelungen des privaten Nachbarrechtes verwiesen (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg NRG).

4. Gestaltung von Standorten für Wärmepumpen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung "Vorgarten"
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Wärmepumpen sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einer mindestens allseitigen Holzverkleidung einzuhausen.

5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes sind, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und entsprechend als bepflanzte Fläche anzulegen.
Stein- und Kiesflächen sind nur für die Befestigung von Wegen und Zufahrten zulässig. Befestigungen sind dauerhaft wasserdurchlässig anzulegen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

6. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohn- bzw. Nutzungseinheit wird die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO) je nach der Größe der Wohneinheit erhöht. Sie beträgt bei

Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche	1,0 Stellplätze
Wohnungen größer 80 m² Wohnfläche	1,5 Stellplätze

Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

7. Grundstückszufahrten
(§ 74 Abs. 1 LBO)

Innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Vorgarten“, sind je Grundstück vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen maximal eine Zufahrt und maximal ein-fußläufiger Zugang zulässig.

Zufahrten sind nur in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichen zulässig. Die maximal zulässige Breite der Zufahrt beträgt insgesamt 6,0 m. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt mit dem fußläufigen Zugang zum Grundstück zusammengefasst wird.

Teil D - Hinweise und nachrichtliche Übernahme zum Bebauungsplan

1. Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet befindet sich die neuzeitliche Bundesfestung Rastatt (MA 4, ADAB-Id. 102283545).

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) – zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise beziehen sich auf die im oberen ersten und zweiten Absatz benannte neuzeitliche Bundesfestung Rastatt sowie mit den bei Bodeneingriffen zu rechnenden archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG).

Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Dies gilt insbesondere bei der Überbauung bisheriger Freiflächen sowie in den rückwärtigen Bereichen von Grundstücken.
Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.
Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherrn (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig archäologische Voruntersuchungen unter der fachlichen Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege (LAD) durch eine Grabungsfirma oder einen freien Archäologen durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Die Kostentragungspflicht liegt beim Veranlasser.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt auch hier beim Veranlasser.

Sollten bei der Durchführung der Bauarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
Die Zeit für evtl. notwendige baubegleitende archäologische Dokumentationsarbeiten ist im Bauablauf zu berücksichtigen.

Der nachfolgend aufgeführte Hinweis bezieht sich auf die Kulturdenkmale im Gebiet.

Wir weisen darauf hin, dass es bei baulichen Eingriffen wie auch für die Veränderung des Erscheinungsbilds der Kulturdenkmale sowie der zugehörigen Grün- und Freiflächen einer

denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf (§ 8 DSchG) und empfehlen daher eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

2. Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

3. Baumschutzsatzung

Die Verbindlichkeit der „Baumschutzsatzung der Stadt Rastatt zum Schutz von Bäumen“ (in der jeweils aktuell gültigen Fassung) bleibt unberührt.

4. Naturschutz

4.1 Rodung von Gehölzen

Um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen von Vogelarten bzw. eine Tötung von nicht flüggen Jungvögeln zu vermeiden, sind notwendige Fäll- und Rückschnittmaßnahmen von Gehölzen und Ruderalvegetation, nur außerhalb der Brutzeit, d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Gleiches gilt für Räumungsmaßnahmen, insbesondere innerhalb der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“, welche ebenfalls nur außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen haben.

4.2 Außenbeleuchtung (Vermeidung von Lichtemissionen) - Lichtausführung BW NatSchG

Um weitreichende Störungen von Fledermäusen, Insekten, aber auch Vögeln, zu vermeiden, sind notwendige Außenbeleuchtungen analog zu § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG (BW)) auf das notwendige Maß zu reduzieren. Einzusetzen sind ausschließlich insektenfreundliche LED- Leuchtmittel mit Farbtemperatur von 2.200 Kelvin (Amber LEDs). Zudem sind Leuchten so zu konstruieren, dass das Licht nach oben hin abgeschnitten ist („Full-cut-off-Leuchter“), sie eine geringe Masthöhe aufweisen (weniger Anleuchten von umliegenden Gehölzen), sie durch ein geschlossenes Gehäuse das Eindringen von Insekten verhindern (IP66) und sie eine geringe Oberflächentemperatur (Gehäusetemperatur 35 °C (max. 60 °C)) aufweisen. Um den Dunkelkorridor im Bereich der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“, möglichst zu erhalten, empfiehlt sich die Außenbeleuchtung mittels Bewegungsmeldern zu steuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden.

4.3 Besonderen Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz):

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 insbesondere durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Bauzeitenbeschränkung
- Vergrämungsmaßnahmen (Mauereidechse)
- Erhalt von Gehölzbeständen, ggf. Ersatzpflanzungen
- Erhalt von Ruderalvegetation, ggf. Ersatzpflanzungen
- Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Vögel und/ oder Fledermäuse

Nähere Informationen können dem Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Städtebauliche Entwicklung „Sibyllenstraße“ in Rastatt“ (ag/R, Stand 15.11.2022) entnommen werden. Dieses liegt bei der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vor und kann zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Das artenschutzrechtliche Gutachten stellt den derzeitigen Kenntnisstand dar. Auf die Notwendigkeit der Ermittlung und ggf. Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artengruppen der Mauereidechsen, Vögel und Fledermäuse im Rahmen des konkreten Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahrens wird explizit hingewiesen. Erforderliche Maßnahmen müssen frühzeitig und vor Eingriff in die Habitate umgesetzt werden. Die untere Naturschutzbehörde ist an den jeweiligen Bauanträgen zu beteiligen, um die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen abschließend abzustimmen. Mit jedem Bauantrag ist ein Konzept vorzulegen, nach dem artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gegenüber den streng geschützten Arten, z.B. Mauereidechsen, vermieden werden können. Hierin sind zeitliche Vorgaben für die Vergrämung sowie Standorte für Ausgleichsflächen (CEF-Maßnahmen) und die Aufstellung von z.B. Reptilienschutzzäunen darzustellen. Bei erforderlicher Inanspruchnahme von benachbarten Grundstücken sind (privat-)vertragliche Regelungen zur Sicherung der Ausgleichsflächen zu treffen.

5. Pflanzempfehlung

5.1 Bäume

Mittel- bis großkronige Bäume:

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus spaethii	Purpur - Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Celtis australis	Zürgelbaum
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Zelkova spec.	Zelkova

Klein- (bis mittelkronige) Bäume:

Amelanchier arborea	Baum-Felsenbirne
Crataegus-Arten z. B. laevigata “carrierri”	Rot- und Weißdorne
Cornus mas	Kornelkirsche
Eleagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Fraxinus ornus z. B. Mecsek	Blumenesche
Kolreuteria paniculata	Blasenesche

Malus-Hybrid z. B. Malus Evereste	Zierapfel
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus thuringiaca	Thüringische Mehlbeere

Obstbäume
Hochstämme Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss

5.2 Sträucher

Botanischer Name	**Deutscher Name**
a) gebietsheimische Arten:	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
b) kulturraumtypische Arten / „Ziersträucher“:	
Amelanchier lamarkii/ovalis	Kupfer-Felsenbirne / Echte Felsenbirne
Aronia melanocarpa	Schwarze Apfelbeere
Berberis spec.	Berberitzen (Gattung) in Sorten
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Buddleja alternifolia	Wechselblättriger Schmetterlingsflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus alba	Tatarischer Hartriegel
Deutzia magnifica	Hoher Maiblumenstrauch
Hamamelis mollis	Chinesische Zaubernuss
Hibiscus syriacus	Straucheibisch
Hydrangea paniculata z. B. Limelight, Early Sensation, Kyushu	Rispen-Hortensie
Malus hybrid, z. B. “Evereste”	Zierapfel
Pyracantha (Gattung) in Sorten	Feuerdorn (Gattung) in Sorten
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
Rosa in Sorten	Strauchrosen bzw. Wildrosen, Sorten mit ungefüllten Blüten
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
c) Sträucher für geschnittene Hecken:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Eleagnus ebbingei „Compacta“	Wintergrüne Ölweide
Prunus lusitanica	Portugiesischer Kirschlorbeer

5.3 Kletterpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name
Akebia quinata	Fingerblättrige Akebie
Aristolochia macrophylla	Amerikanischer pfeifenweinde
Campsis radicans	Amerikanische Klettertrompete
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis spec.	Waldrebe (Gattung) in Sorten
Jasminum nudiflorum	Gelber Winterjasmin
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera spec.	Geißblätter (Gattung) in Sorten
Rosa in Sorten	Kletterrosen, Sorten mit ungefüllten Blüten
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen
Selbsthaftend /-klimmend:	
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Dreispitzige Jungfernrebe
Parthenocissus quinquefolia	Selbstkletternde Jungfernrebe

6. Regenwasserbewirtschaftung / Erhalt und Verbesserung des vorhandenen Wasserhaushaltes

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

7. Starkregengefahr

Eine Folge des Klimawandels ist die Zunahme von Starkregenereignissen. In Kombination mit der fortschreitenden Flächenversiegelung und der damit einhergehenden schnellen Ableitung von Regenwasser besteht ein erhöhtes 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.

Für die Stadt Rastatt wurde im Rahmen des Kommunalen Starkregenrisikomanagements eine Gefährdungsanalyse entsprechend dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2016) durchgeführt. Die Ergebnisse liegen der Kommune als Starkregengefahrenkarten zwischen-zeitlich für das gesamte Stadtgebiet final vor.

Die nachfolgenden Angaben zu Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten beruhen auf den zum Zeitpunkt der Erstellung der Starkregengefahrenkarten vorherrschenden topographischen und baulichen Verhältnisse im Bebauungsplanbereich. Diese können sich zwischenzeitig verändert haben und damit auch die aktuell vorliegenden Gefahrendaten. Dies ist bei der Auswertung der Starkregengefahrendaten zu berücksichtigen.

Im Falle von Starkregenereignissen ist entsprechend den Berechnungen mit Überflutungen im Vorhabenbereich zu rechnen.
Im Falle von Starkregenereignissen kann es demzufolge aktuell bei einem seltenen Starkregenszenario (ca. 30-jährliches Niederschlagsereignis) zu Überflutungstiefen von bis zu 30

cm (gerundet) kommen. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenszenario (ca. 100-jährliches Niederschlagsereignis) ist mit Überflutungstiefen von bis zu 40 cm (gerundet) zu rechnen. Das extreme Starkregenereignis (128 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde) lässt Überflutungstiefen von bis zu 50cm (gerundet) erwarten. Aufgrund der grundsätzlich ebenen Topo-graphie im Vorhabenbereich ist nur lokal begrenzt mit hohen Fließgeschwindigkeiten (z.B. im Bereich von Senken) zu rechnen. Ein größerer Fließweg entlang der Sibyllenstraße mit teilweise hohen Fließgeschwindigkeiten ist vorhanden. Wir empfehlen grundsätzlich eine individuelle Prüfung der Starkregenrisiken im Vor-feld eventueller Baumaßnahmen.

Abb.3 Plangebiet mit Starkregengefahrenkarte; Quelle: Landkreis Rastatt, Starkregenrisiko-management im Landkreis Rastatt, Starkregengefahrenkarte, (C) Dezember 2024

Auf Flächen, welche von Hochwasser betroffen sein können, sind die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung bei Bauvorhaben und anderen Veränderungen der Erdoberfläche zu beachten. Es wird hierzu auch auf § 12 Abs. 5 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) verwiesen. Dies gilt auch für Flächen, die infolge von Starkregenereignissen von Hochwasser betroffen sind.

Bei Grundstücken mit einer Fläche über 800 m² ist die Überflutungssicherheit gegenüber einem 30-jährlichen Starkregenereignis gemäß DIN 1986-100 nachzuweisen.

8. Hochwasserrisiko

Der westliche Bereich des Plangebiets „Gartenstraße“ 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 (HQEXTREM) kann es zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 116,0 m üNN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 0,7 m kommen.

Die Anschlaglinien des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) und des Extremhochwasser (HQEXTREM) sind nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt.

Da im Bereich des Geltungsbereiches daher ein Risiko besteht, von Hochwasser betroffen zu sein (sog. Hochwasserrisikogebiet), ist zu beachten, dass grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (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.
Die Vorschriften und Regelungen aus den §§ 78 b (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) und 78 c (Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten) WHG sind zu beachten.

Es sollten, auch auf Flächen, die erst bei einem Extremhochwasser betroffen sind, Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden Beachtung finden.
Daher wird empfohlen, dass vorhandene bauliche Anlagen sowie die geplante Nutzung der Hochwassergefahr angepasst werden. Dies gilt insbesondere auch für Tiefgargen und Kellerabgänge.
Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem gesamten Geltungsbereich, um ein Risikogebiet handelt, bei dem gemäß § 78 c WHG besondere Regelungen zu Heizölverbraucheranlagen zu beachten sind.

Weitere Informationen sind unter www.hochwasserbw.de und in der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu finden.

Des Weiteren ist zu beachten, dass im Geltungsbereich unabhängig der Hochwassergefahr durch den Rhein und die Murg auch Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind.

9. Anforderungen der Niederschlagswasserbeseitigung

Leitlinien zur Versickerung finden sich im Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) sowie in den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

10. Abwasserbeseitigungssatzung

Die Verbindlichkeit der „Satzung der Stadt Rastatt über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ (in der jeweils aktuell gültigen Fassung) bleibt unberührt.

11. Grundwasserflurabstand

Bei konkreten Hinweisen und Einzelprojekten sind die Grundwasserflurabstände zu überprüfen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei der Auslegung von Versickerungsanlagen ist hinsichtlich des Grundwasserflurabstandes das Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zu beachten.

Bei Unterkellerung von Gebäuden und unterirdischen Bauteilen ist der Abstand zum höchsten Bemessungsgrundwasserstand (HGW) zu berücksichtigen.

Bei drückendem Grundwasser sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Unterkellerung von Gebäuden und den unterirdischen Bauteilen auszuführen.

12. Altlasten

Die Stadt Rastatt verzeichnet im südöstlichen Bereich des Plangebietes „Sibyllenstraße/Ludwig-Wilhelmstraße/An der Ludwigsfeste“ einen Altstandort mit Entsorgungsrelevanz (RAS Kriegsmunitionsanstalt Rastatt Beweisniveau: 1; Quelle Stadt Rastatt, November 2021). Der Altstandort wird im Bodenschutzkataster mit dem Handlungsbedarf B (=Belassen) unter dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz" geführt. Dies

bedeutet, dass bei Baumaßnahmen in diesem Bereich, die in den Untergrund eingreifen, Auflagen hinsichtlich Bauüberwachung und Entsorgung/ Verwertung erforderlich werden.

Im Plangebiet gibt es zum jetzigen Zeitpunkt gemäß der Datenbank der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) keine Hinweise bezüglich einer PFC PFAS-Belastung (per- und polyfluorierte Chemikalien) der Böden und des Grundwassers (Quelle Stadt Rastatt, November 2021; Landratsamt Rastatt, Umweltamt, 19.06.2023).

13. Kampfmittel

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt keine aktuellen Kampfmittel-Luftbildauswertung vor. Bei Neu- oder wesentlichen Umbaumaßnahmen auf den Grundstücken wird eine Kampfmitteluntersuchung empfohlen.

14. Auffüllungen und Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

Mit dem Schutzgut Boden ist schonend umzugehen. Der Schutz des Mutterbodens ist im § 202 BauGB geregelt. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist demnach in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Im Bereich privater Versickerungsflächen ist versickerungsfähiger unbelasteter Boden aufzubringen. Eine nicht fachgerechte Verdichtung beim Einbau ist unbedingt zu vermeiden.

15. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Bei detaillierter Planung neuer Bauwerke sind die Leitungsträger in die Planung einzubeziehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

16. Immissionen durch haustechnische Anlagen

<u>Immissionen durch Wärmepumpen</u>

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, in der jeweils rechtskräftigen Fassung). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und

Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen – beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden – sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund und ggf. gegen Wände entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissions-schutz (LAI).
Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgen-den Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

Immissionen durch Solaranlagen
Bei Installation und Betrieb von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen muss vermieden werden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
Folgende Maßnahmen dienen zum Beispiel zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen auf Dächern:

- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad, die dem Stand der Technik entsprechen;
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder –neigung.

17. Normen und Regelwerke

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und sonstige Regelwerke genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, eingesehen werden.

Teil E - Begründung zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis

Die Siedlungsfläche der „Sibyllenstraße“ befindet sich im Bereich der „Gartenstadt Zay“ im Stadtgebiet Rastatt. Die Besonderheit dieses Quartiers begründet sich in der bauhistorischen Entstehung und städtebaulichen Prägung der Ideen der Gartenstadtbewegung. Die Besonderheit des Gebietes liegt sowohl in der spezifischen Struktur und Gestaltung der Baukörper als auch in der Ausbildung der Freiräume in Form von begrünten Vorgärten und von zusammenhängenden vegetationsreichen Hausgärten. Die Anforderungen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung und die Erhaltung des besonderen durchgrünten Quartierscharakters liegen im Interesse und im Engagement verschiedener Gremien, Bürger und der Stadt Rastatt. Auf Grund dieser Zielsetzungen wurden mit Beteiligung einer Vielzahl von Akteuren in diesem Stadtteil Bebauungspläne aufgestellt, ein Quartiersmanagementprojekt und Bürgerbeteiligungen durchgeführt sowie Projekte der Stadtgestaltung und Freiraumplanung initiiert.

Für das Plangebiet „Sibyllenstraße“ wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich bisher an dieser Stelle ausschließlich nach dem Regelungsgehalt des § 34 BauGB.

In den letzten Jahren ist verstärkte Bautätigkeit und ein erhöhter Nutzungsdruck auf die bisher unbebauten Freiflächen im Geltungsbereich zu verzeichnen. Aus der Notwendigkeit der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung begründet sich die Aufstellung des Bebauungsplanes. Deshalb hat der Gemeinderat der Stadt Rastatt in der öffentlichen Sitzung am 28. September 2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sibyllenstraße“ auf der Gemarkung Rastatt gefasst.

2. Planungsziele

Nachfolgende Planungsziele der Aufstellung des Bebauungsplanes werden definiert (Stadt Rastatt, siehe Drucksache Nr. 2020-265/1):

a. Festsetzungen zum Schutz der vorhanden städtebaulichen Struktur

Vereinzelt sind innerhalb des Plangebietes Baukörper vorhanden, die aufgrund ihrer Gebäudeabmessungen (Maße der Grundfläche, Bautiefe oder Firsthöhe), aufgrund ihrer Lage auf dem Grundstück oder wegen ihrer Bauweise den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB in einer Art und Weise prägen, die dazu führt, dass auch solche Anbauten, Aufstockungen, Dachausbauten oder komplette Neubauten zugelassen werden müssten, die sich in ihrer Struktur und Kubatur deutlich von der traditionellen Typologie der historischen Bebauung distanzieren. Die bisherige Maßstäblichkeit des Gebietes kann daher nur durch die Aufstellung eines bestandsorientierten qualifizierten Bebauungsplans mit differenzierten planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zur Gebäudestellung dauerhaft gesichert werden.

b. Festsetzungen zum Schutz von vorhandenen privaten Grünflächen

Gemäß dem bisherigen Planungsrecht besteht auch die Gefahr, dass begrünte Vor- und Hausgärten durch eine Zunahme der Versiegelung durch Wege, Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowohl in ihrer stadtgestalterischen Qualität als auch in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden. Um den - für die „Gartenstadt“ typischen - hohen Anteil an intensiv begrünten Flächen zu bewahren, sollen in Anlehnung an die Vorgehensweise zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenstadt Zay“ (rechtskräftig seit

21.03.2009) Regelungen ausgearbeitet werden, durch die Vorgartenzonen und Hausgärten, die bisher nur eine geringe Vorbelastung durch bauliche Anlagen aufweisen, als private Grünfläche festgesetzt werden. Innerhalb dieser Flächen soll die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf ein städtebaulich und ökologisch vertretbares Mindestmaß beschränkt werden. Darüber hinaus sollen Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von wertvollen Bäumen, Sträuchern und Hecken festgesetzt werden.

c. Festsetzungen zur Reglung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Um die Restriktionen im Bereich der privaten Grünflächen zu kompensieren, muss die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, sowie von größeren Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Obwohl diese baulichen Anlagen teilweise gemäß der Landesbauordnung (LBO) verfahrensfrei errichtet werden dürfen, könnten sie aufgrund ihrer Lage und Größe das empfindliche Straßenbild innerhalb des Plangebietes spürbar beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist die Ausarbeitung von Regelungen über die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen erforderlich.

d. Örtliche Bauvorschriften zum Schutz und zur Entwicklung des typischen Ortsbildes

Ein weiteres Defizit des bisherigen Planungsrechtes besteht darin, dass gestalterische Kriterien bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB keine Anwendung finden. Damit die typischen Merkmale des bisherigen Ortsbildbildes auch bei der Gestaltung von künftigen Um- und Neubauten beachtet werden, ist die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften insbesondere bezüglich der Ausbildung der Fassaden und Dachflächen erforderlich.
Charakteristisch sind:

- zweigeschossige verputzte Fassaden in hellen und pastellfarbigen Tönen;
- symmetrische Fassadengliederung mit gleichmäßigem Wechsel von Wand- und Fensterflächen;
- durchlaufende vertikale Fensterachsen und einheitliche Fensterformate;
- teilweise noch vorhandene und zu erhaltende Fensterläden, sowie vereinzelte zu erhaltende Schmuckelemente, wie beispielsweise Risalite und Kassetten;
- steile Sattel-, Walm- oder Mansarddächer in roten und braunen Farbtönen;
- ähnliche Traufhöhen und durchlaufende Ausbildung der Traufen;
- Einzelgauben mit Bezug zu den Fensterachsen und zu den Breiten der darunterliegenden Fenster.

Nachdem das Planungsbüro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Karlsruhe, im Auftrag der Stadt Rastatt im ersten Quartal 2021 eine detaillierte Bestandsaufnahme des Plangebietes durchgeführt hat, wurde in den städtischen Gremien mehrfach die Frage erörtert, ob insbesondere im westlichen Teil des Geltungsbereichs, der durch genossenschaftliche Bautypen geprägt ist, eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich vertretbar wäre. In diesem Sinne wurde das Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten mit der Erarbeitung einer „städtebaulichen Typologiestudie Sibyllenstraße“ für den westlichen Teilbereich des Plangebietes beauftragt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha. Der Geltungsbereich wird im Norden und Nordosten von der Straße „Am Hasenwäldchen“ und „Sibyllenstraße“ und anschließenden Wohnsiedlungsflächen und der Grünanlage „Am Hasenwäldchen“ eingefasst. Im Südosten schließt die „Ludwig-Wilhelm-Straße“ mit Wohnsiedlungsflächen an. Die Straße „An der Ludwigsfeste“ begrenzt den Geltungsbereich im Süden mit dem angrenzenden Klinikgelände und Grünfläche. Westlich verläuft die

„Gartenstraße“ mit Flächen eines kirchlichen Bildungs- und Tagungszentrums einschließlich der Freiflächen.
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

4. Verfahrensart

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Sibyllenstraße“ wird ein Gebiet im Innenbereich gemäß § 34 BauGB erstmalig überplant.

Der Gemeinderat hat zuletzt in der öffentlichen Sitzung am 29. September 2022 über die Ergebnisse „Studie zur Gebäudetypologie bei Neubauten im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans "Sibyllenstraße", SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Karlsruhe, beraten und hat als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine Planungsvariante beschlossen, die in bestimmten Bereichen Neubauten mit einer größeren Bautiefe als im Bestand vorsieht sowie die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht (Stadt Rastatt, siehe Drucksache Nr. 2022-254/1 in Verbindung mit Nr. 2022-254).

Damit wurden für die weitere Konkretisierung der Planung neue Weichen gestellt, die nun den ursprünglich angenommenen Rahmen des Zulässigkeitsmaßstabes, der sich bisher aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ergeben hatte, deutlich übersteigt. Damit sind für die Aufstellung des Bebauungsplans „Sibyllenstraße“ die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht länger erfüllt.

Aus diesem Grund wurde anschließend geprüft, ob die beschlossene städtebauliche Konzeption nun den rechtlichen Vorgaben für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entspricht:

- Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, weil eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb eines städtebaulich sensiblen Quartiers im bisher unbeplanten Innenbereich ermöglicht werden soll, indem Regelungen für Neubauten mit größeren Bautiefen und Tiefgaragen bzw. für Baumaßnahmen zur Erweiterung von Wohnraum durch Anbauten und Dachaufbauten an Bestandsgebäuden festgelegt werden sollen;
- Innerhalb des Geltungsbereichs werden insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt;
- Alle Ausschlusskriterien für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens, die in § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgeführt sind, treffen auf die vorliegende Planung nicht zu.

Aus diesem Grund soll nun das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sibyllenstraße“ in Rastatt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB fortgeführt werden.

5. Bestehende Planungen und Verfahren

5.1 Raumordnung und Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsbereich (Z) fest. Gemäß Plansatz PS 2.3.2 wird dieser Bereich der Kernstadt Rastatt als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse definiert. Gemäß dem Regionalplan sind Siedlungsbereiche Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Konzentration der Eigenentwicklung sowie der über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit.

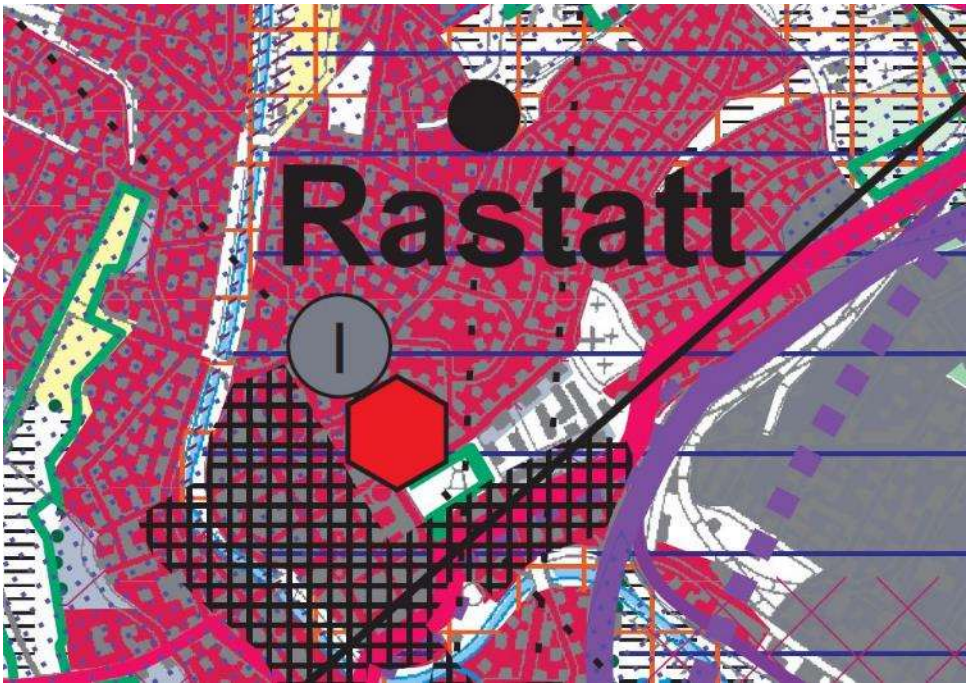


Abb.4 Plangebiet im Regionalplan vom 13.03.2002, Stand März 2021 - Raumnutzungskarte_2018_Suedblatt_inkl_Hinweis_auf_Ungueltigkeit_Wind Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein. (C) 2022

Das Plangebiet „Sibyllenstraße“ liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt, 3. Änderung, Rechtswirksamkeit am 06.07.2006) als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.5 Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt, 3. Änderung, nach Rechtswirksamkeit am 06.07.2006; Quelle: Stadt Rastatt

5.2 Schutzgebiete und Biotope

Das Plangebiet „Sibyllenstraße“ liegt in keinem ausgewiesenen Schutzgebiet.

5.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das teilweise nördliche an die Straße „Am Hasenwäldchen“ angrenzende Gebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gartenstadt Zay“ (2009). Östlich, an die „Ludwig-Wilhelm-Straße“ angrenzend, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaserne Canrobert“ (1999).
Im Stadtteil wurden nachfolgende Bebauungspläne zur Erhaltung des besonderen durchgrünten Quartierscharakters unter den Anforderungen der Stadtentwicklung aufgestellt: qualifizierter Bebauungsplan „Gartenstadt Zay“(rechtskräftig seit 21.03.2009), einfacher Bebauungsplan „Zay“ aufgestellt (rechtskräftig seit 06.08.2011), Bebauungspläne „Tulpenstraße/ Rosenstraße“ und „Max-Jäger-Kindertagesstätte“ (rechtskräftig seit 19.12.2013) und vorhabenbezogener Bebauungsplan „Quartier der Baugenossenschaft Gartenstadt“ (rechtskräftig seit 11.06.2016).
(Quelle Stadt Rastatt, Vorlage Gemeinderat, 28.9.2020, TOP 9, zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Sibyllenstraße" in Rastatt, 2020)

5.4 städtebauliche Typologiestudie „Sibyllenstraße“

Im Jahr 2021 erfolgte eine detaillierte Bestandsaufnahme und –analyse des gesamten Plangebietes (Ziffer 6.3, Teil F). Für den westlichen Teilbereich des Plangebietes wurden im Jahr 2022 weiterführende städtebauliche Untersuchungen angefordert, um Möglichkeiten zur Vereinbarkeit der Sicherung von privaten Gärten mit einer gebietsverträglichen Nachverdichtung aufzuzeigen. Die Eigentümerin der Gebäude „Sibyllenstraße“ Nr. 16 und 21 sowie „An der Ludwigsfeste“ Nr. 42 hatte der Stadt mitgeteilt, dass die Gebäude mittel- bis langfristig zur Disposition stehen könnten. Aus diesem Grund wurde das Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Karlsruhe, zusätzlich mit der Erarbeitung einer Studie zur Gebäudetypologie bei Neubauten im westlichen Teilbereich des Bebauungsplans "Sibyllenstraße" beauftragt.

Bei der städtebaulichen Beurteilung der aufgezeigten Varianten hat die Variante 3 (siehe Abb. 6) gegenüber den anderen Planungsansätzen durch folgende Vorteile überzeugt:

- Durch die Planung von drei Neubauten mit einer gleichmäßigen Dimensionierung entsteht eine städtebauliche Struktur, die der Grundkonzeption der typischen Blockrandbebauung der Gartenstadt Zay entspricht.
- Die drei gleich großen Baukörper fügen sich hinsichtlich der Höhenentwicklung, der Kubatur und der Dachgestaltung sehr gut in die Umgebung ein, ohne städtebauliche Spannungen zu verursachen.
- Durch die größere Gebäudetiefe im Vergleich zum Bestand und durch die besondere Dachform (steiles Walmdach in Kombination mit einem Flachdach) werden einerseits die First- und Traufhöhen der bestehenden Nachbarbebauung aufgenommen und andererseits gleichzeitig ein größeres Bauvolumen und mehr Wohnfläche als im Bestand generiert.
- Die Maße der Grundflächen der geplanten Neubauten sind mit 20,0 m x 13,0 m so gewählt, dass sie eine hohe Flexibilität bei der Festlegung der Wohnungsgrößen ermöglicht, indem je Regelgeschoss um den Erschließungskern entweder zwei große Wohnungen mit ca. 102,0 m² oder eine kleine Wohnung mit ca. 58,0 m² und zwei mittelgroße Wohnungen mit jeweils ca. 72 m² gruppiert werden können.
- Die Planung und Realisierung von drei gleich gearteten Baukörpern ist auch aus bauökonomischer Sicht von Interesse; z. B im Hinblick auf mögliche Einsparungen bei den Planungskosten, auf eine Standardisierung von Bauteilen und auf die Nutzung von Synergieeffekten im Bauablauf.

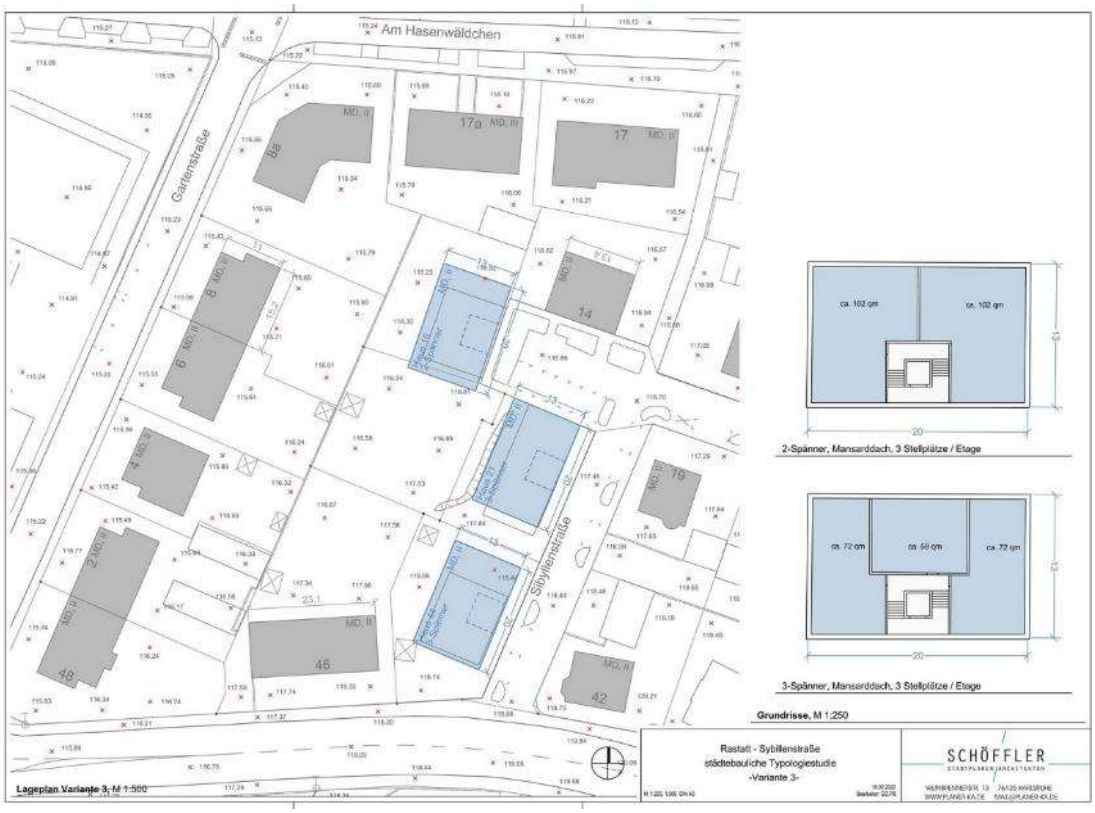


Abb.6 Lageplan Variante 3 Quelle: Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, städtebauliche Typologiestudie „Sibyllenstraße“ in Rastatt (C) 2022

Aufgrund des städtebaulichen Kontextes und zum Schutz der privaten Gärten kommen für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze nur Lösungen mit Tiefgaragen unter den geplanten Neubauten in Betracht.

Dazu wurden ebenfalls zwei Varianten aufgezeigt, von denen die Variante 3.1 die Errichtung von zwei getrennten Tiefgaragen mit Zufahrten von unterschiedlichen Straßen aufzeigt (siehe Abb 7).

Diese Variante ragt weniger in den schutzwürdigen Grünbereich hinein, ist schalltechnisch weniger belastend für die direkten Angrenzer im Zufahrtsbereich und begünstigt die Bildung von zwei getrennten Bauabschnitten, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden könnten.

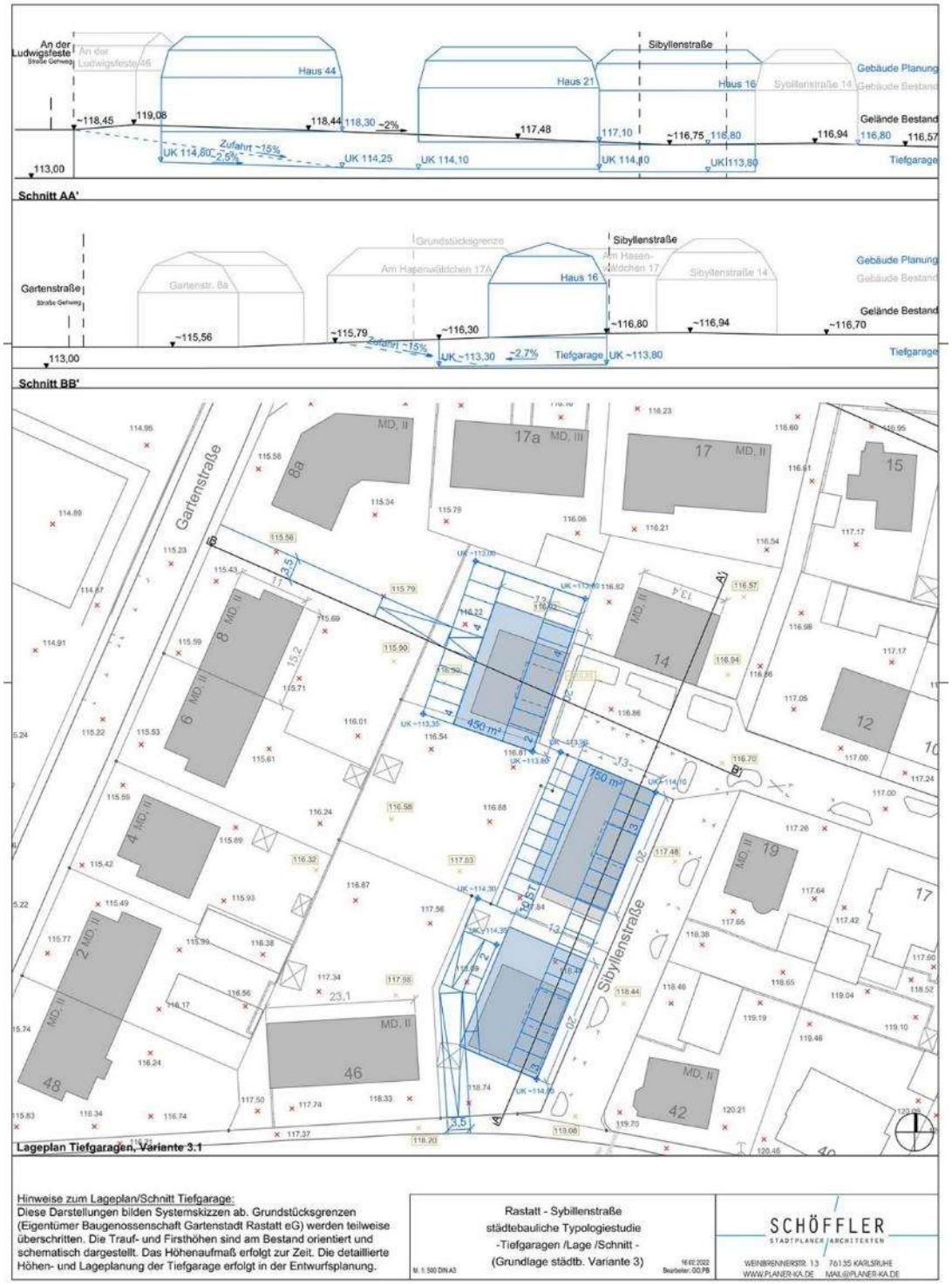


Abb.7 Lageplan Tiefgaragen, Variante 3.1 Quelle: Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, städtebauliche Typologiestudie „Sibyllenstraße“ in Rastatt (C) 2022

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat in der öffentlichen Sitzung am 29. September 2022 diese Varianten, Lageplan Variante 3 und Lageplan Tiefgaragen, Variante 3.1 als Planungsvariante für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen (Stadt Rastatt, siehe Drucksache Nr. 2022-254/1 in Verbindung mit Nr. 2022-254).

6. Örtliche Gegebenheiten

6.1 Lage, Topographie

Das Gelände des Bearbeitungsgebietes fällt von Nord-Ost nach Süd-West ab.
Der Niveauunterschied von ca. 3,5 m zwischen der „Sibyllenstraße“: (ca. 118,5 m ü. NN) und der „Gartenstraße“ (ca. 115,0 m ü. NN) deutet darauf hin, dass im Untergrund noch Festungsreste vorhanden sein könnten (Quelle Stadt Rastatt, Bestandsanalyse zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets „An der Ludwigsfeste/Gartenstraße“, 2018).

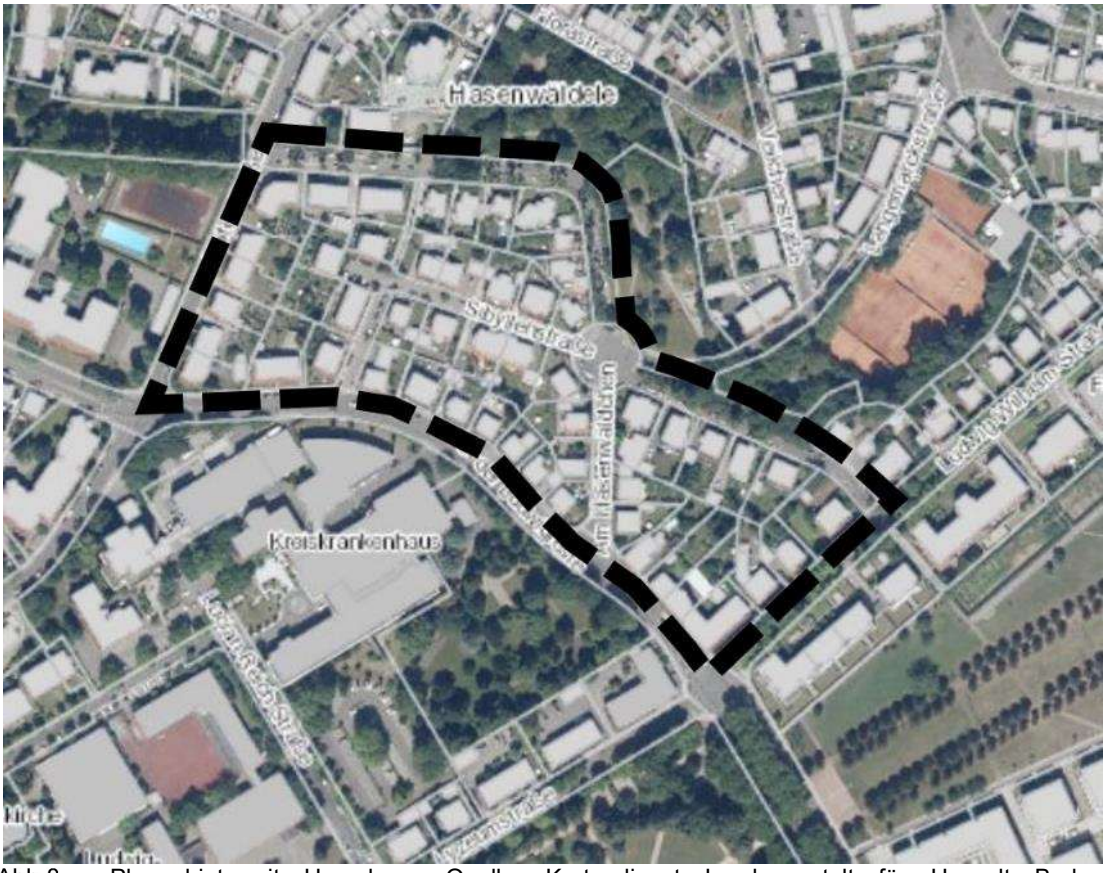


Abb.8 Plangebiet mit Umgebung Quelle: Kartendienst Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg/LUBW, (C) 2022

6.2 Städtebaulicher Kontext

Das „Zay“ hat im Siedlungsgefüge der Stadt Rastatt eine besondere Bedeutung. Ursprünglich unmittelbar vor den nördlichen Wehranlagen der Rastatter Bundesfestung gelegen, wurde dieses Gebiet im Zuge der Entfestigung als eine der ersten Stadterweiterungen zu Beginn des 20. Jh. entwickelt. Die Geometrie der ehemaligen Festung ist im Stadtgrundriss bis heute im Verlauf der Straßen „Am Hasenwäldchen“ und „An der Ludwigsfeste“ erkennbar und in der Gestalt des Grünzugs „Am Hasenwäldchen“ erlebbar.

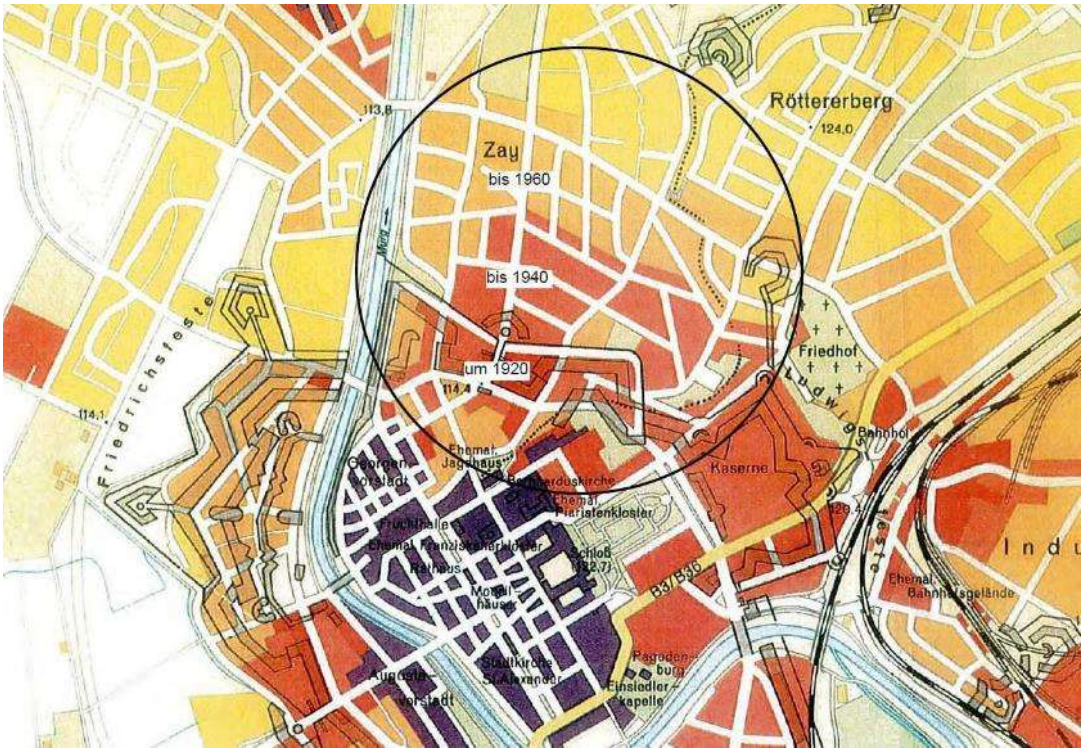


Abb.9 Historische Siedlungsentwicklung im Stadtteil Zay Quelle: Stadt Rastatt, Vorlage Gemeinderat, 28.9.2020, TOP 9, zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Sibyllenstraße" in Rastatt“, (C) 2020

In der ersten Hälfte des 20. Jh. wurden an dieser Stelle die Ideen der europäischen Gartenstadtbewegung in Rastatt umgesetzt. Auf dieser Grundlage hat sich die „Gartenstadt Zay“ seitdem zu einem attraktiven zentrumsnahen Wohnquartier mit einer besonderen städtebaulichen Prägung entwickelt. Die Besonderheit dieses Quartiers liegt sowohl in der spezifischen Struktur und Gestaltung der Baukörper als auch in der Ausbildung der Freiräume in Form von begrünten Vorgärten und von zusammenhängenden vegetationsreichen Hausgärten (Quelle Stadt Rastatt, Vorlage Gemeinderat, 28.9.2020, TOP 9, zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Sibyllenstraße" in Rastatt“, 2020).

Die historische städtebauliche Struktur, basierend auf den Baufluchten aus dem Jahr 1924, bildet sich in der aktuellen Bestandsstruktur deutlich ab. Eine Ausnahme stellt lediglich die Blockrandbebauung im Kreuzungsbereich „An der Ludwigsfeste/Ludwig-Wilhelm-Straße“ dar, die sich vermutlich auf Grund der veränderten Verkehrs- und Platzstruktur in jüngerer Vergangenheit verändert hat.

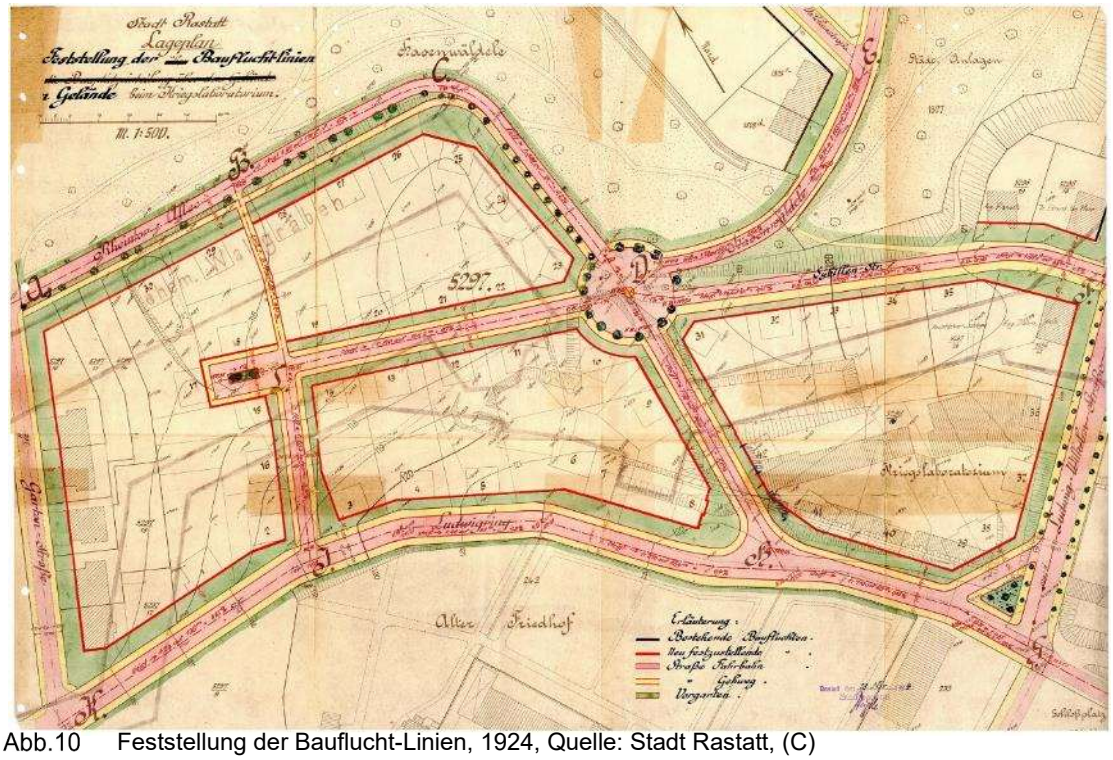


Abb.10 Feststellung der Bauflucht-Linien, 1924, Quelle: Stadt Rastatt, (C)

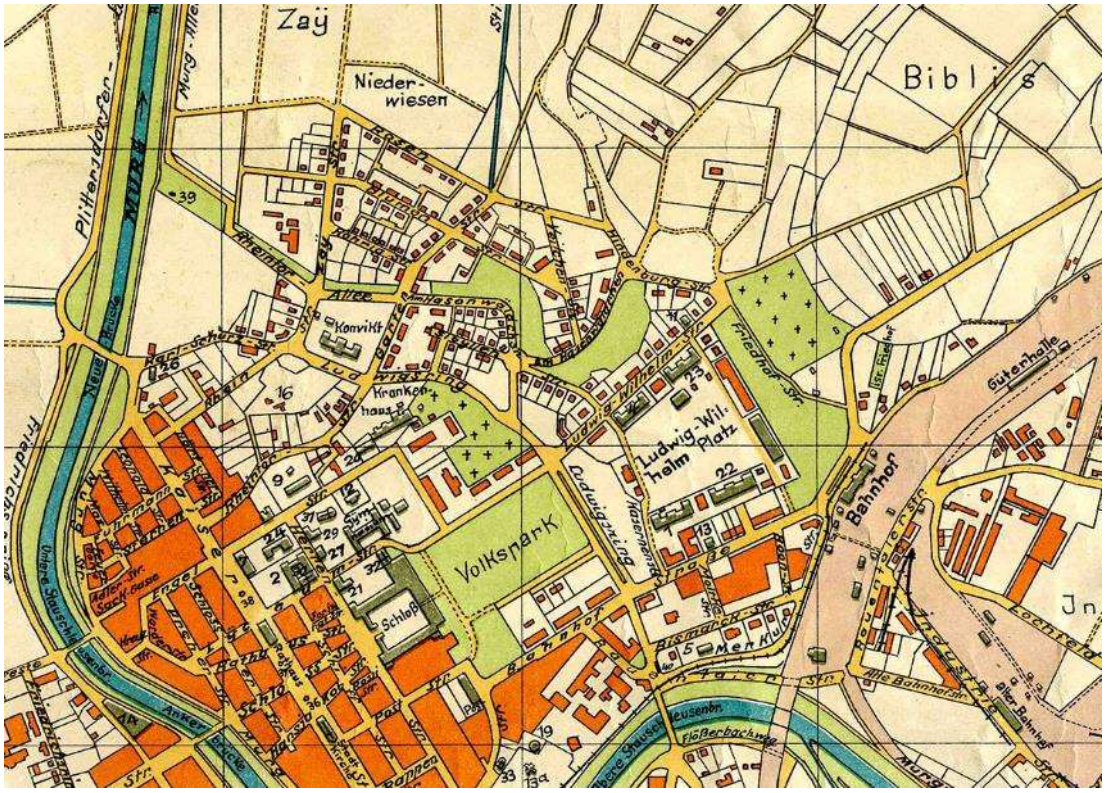

Zaÿ
Niederwiesen
Bibliß
Pfitterstorten
Murg-Alle
Neue Brücke
Allee
Kloster
Kloster-Schule
Kloster-Sack-Gasse
Kloster-Str.
Kloster-Brücke
Kloster-Mühle
Kloster-Garten
Kloster-Kirche
Kloster-Pfarrhaus
Kloster-Platz
Kloster-Hof
Kloster

Abb.12 Historischer Stadtplan, 1957, Quelle: Stadt Rastatt, (C)

6.3 Bestandsdokumentation

Als Grundlage für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme und –analyse (Bestandsdokumentation Bebauungsplan „Sibyllenstraße“ in Rastatt Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Karlsruhe, 06.05.2021) des Plangebietes durchgeführt. Die Inhalte der Bestandsdokumentation, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, werden nachfolgendend zusammengefasst. Die Bestandsanalyse- und Dokumentation erfolgte detailliert mit der straßenseitigen Aufnahme der Gebäude, Vorgärten und Gestaltungsdetails (Photodokumentation) und der Inaugenscheinnahme der straßenseitig sichtbaren rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie einer detaillierten Luftbildauswertung (Luftbilder März 2020) und der Auswertung der Gebäude- und Geländehöhen (Frühjahrsbefliegung Februar 2022). Auf Grund der im Plangebiet fortscheitenden baulichen Entwicklungen wurde die Bestandsdokumentation wurde am 22.03.2024 aktualisiert, um den Bestand mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes fortzuschreiben. Die Aktualisierung betrifft die Legende des Plans „04-Geschossigkeit“ sowie die Flächennutzungen und erfolgten Baumpflanzungen des Plans „07-Grünflächen“. Diese Aktualisierungen bedingen keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Bestandsanalyse beinhaltet nachfolgende Kriterien:

- Art der Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Gebäudetypologien);
- Maß der Nutzungen (Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen maßgebender Gebäude);
- überbaute Flächen und Gebäudestellungen (städtebauliche Struktur, Bauweise, Gebäudestellung, Grün-/ Freiraum, Verkehrsflächen);
- untergeordnete Gebäude (-teile) und Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, sonstige Nebenanlagen, Erker, Balkone, etc.);
- Gebäudegestaltung (Dachformen- und Aufbauten, Fassaden);

- Gestaltung unbebauter Flächen (Gärten, Grünflächen, Einfriedungen, Gehölzbestand - öffentlicher Bereich mittels Baumkataster, privater Bereich mittels Luftbild).

Die für das Plangebiet typischen Baustrukturen, Nutzungen und Freiflächen sowie der Katalog der Gestaltungselemente begründen den Rahmen für eine verträgliche und nachhaltige Entwicklung und das Ziel, diese Strukturen zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln. Daraus leiten sich die differenzierten rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sibyllenstraße“ ab.

6.4 Nutzungen

Das Plangebiet ist ein Bestandsgebiet, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Weitere Nutzungen im Gebiet sind:

- Friseursalon,
- Arztpraxis,
- Fahrschule und Taxibetrieb,
- vereinzelte in Wohngebäude integrierte Nutzungen gewerblicher Dienstleister.

6.5 Baustruktur

Die städtebauliche Struktur ist durch eine weitgehend offene, zweigeschossige Bauweise verschiedener Gebäudetypologien geprägt. Die Gebäudetypologien lassen sich aus den unterschiedlichen Bauphasen ablesen und erzeugen insgesamt eine relativ harmonische Bebauung, die von nur wenigen Baukörpern durchbrochen wird. Die Gebäudefluchten folgen den Straßenverläufen. Das Gebiet weist auf Grund der privaten Gartenbereiche in der offenen Siedlungsstruktur eine hohe Durchgrünung auf.

Im Gebiet sind verschiedene Gebäudetypologien der Hauptgebäude definiert. In einer weiteren Differenzierung lassen sich auf Grund der Bauphasen, der Gebäudegröße, der Dichte der Wohnnutzungen, der Gebäudehöhe, der Fassadengestaltung und der Grundstücksgröße vier Gebäudetypologien - „Fabrikvillen“, „kleine Villen“, „Arbeiterhäuser“ und „Genossenschaftsbauten“ - definieren. Abweichend davon stellen sich gebietsuntypische Bauformen, sogenannte „Ausreißer“ als ein eingeschossiges Gebäude, ein Geschosswohnungsbau und eine Hausgruppe der Blockrandbebauung dar.

In den 1910er und 1920er Jahren entstanden die „Fabrikvillen“, „Arbeiterhäuser und Genossenschaftsbauten“ entlang der „Sibyllenstraße“ sowie an der „Gartenstraße“ und der Straße „Am Hasenwäldchen“. Die „Gartenstraße“ bildet auf Grund der durchgängigen Anordnung der Arbeiterhäuser ein einheitliches Ensemble der genossenschaftlichen Gartenstadtbewegung der 20er Jahre. Entlang der Straße “An der Ludwigsfeste“ spiegelt sich das gleichmäßige Erscheinungsbild der späteren Bauphase zwischen 1930 und 1950 wider. Gebietsuntypische Bauformen, sogenannte „Ausreißer“, wurden ab den 1950er Jahren ergänzt.

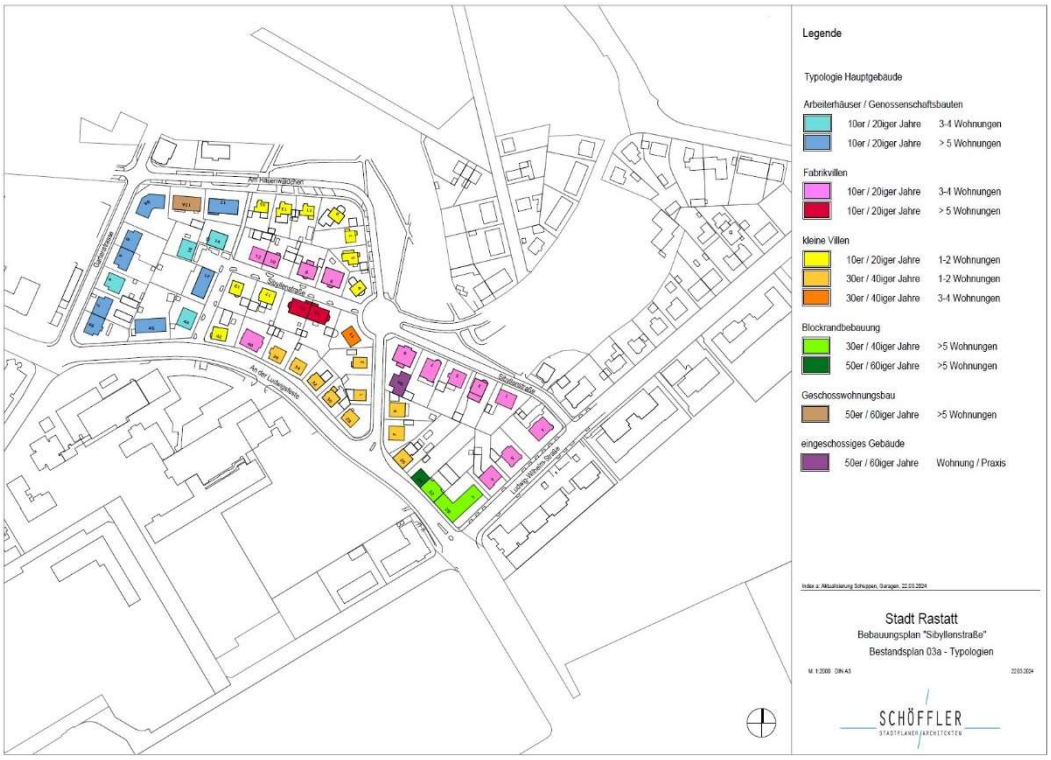


Abb.13 Bestandsplan 03 -Typologien Quelle: Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, Bestandsdokumentation Bebauungsplan „Sibyllenstraße“ in Rastatt (C) 2021/ aktual.2024

Die überwiegend traufständig ausgerichteten Gebäude parallel zur Straßenflucht definieren klare Raumkanten und Blöcke. Ausnahmen bilden vereinzelt giebelständige Gebäude sowie die Gebäude der Eckgrundstücke.

Die offene Bauweise gestaltet großzügige, durchgrünte Räume in der Siedlungsstruktur auf den Baugrundstücken. Diese befinden sich als private Gartenflächen überwiegend im rückwärtigen Blockinnenbereich. Diese Hausgärten sind teilweise großzügige, zusammenhängende Grünflächen mit intensiver Gartennutzung sowie mit Garagen, Stellplätzen und Schuppen. Kleinere und weniger private Freiräume sind durch Vorgärten und seitliche Grundstücksbereiche definiert. Die Vorgärten sind überwiegend begrünt. Die seitlichen Grundstücksbereiche sind Grünflächen, werden jedoch meist einseitig als Grundstücks-/Garagenzufahrten genutzt.

Die öffentlichen Freiräume werden durch Anliegerstraßen mit den begleitenden Fußwegen gebildet. Mit Ausnahme der nördlichen Straße „Am Hasenwäldchen“, die durch eine Gehölzallee begleitet wird, haben die Quartierstraßen einen sehr geringen Baumbestand. Diese Räume bieten wenig Aufenthaltsqualitäten.

Garagen sind überwiegend in dem Streifen zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze und dem Hauptgebäude oder den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke positioniert. Zwei Grundstücke der „Blockrandbebauung“ sowie *ein Grundstück der „Genossenschaftsbauten“* besitzen größere überdachte oder ausgebaute Garagenanlagen. Zwei Garagenstandorte sind in Vorgärten der Straße „Am Hasenwäldchen“ angeordnet und beeinflussen als „Ausreißer“ die Raumstruktur "Vorgarten“ deutlich negativ. Überdachte Bereiche, fast ausschließlich als „Carports“ genutzt und Schuppen sind fast ausschließlich in dem Streifen zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeordnet. Ein „Ausreißer“ ist ein Schuppen im Vorgarten eines Grundstücks in der Straße „Am Hasenwäldchen“, der das Erscheinungsbild „Vorgarten“ deutlich negativ beeinflusst.

7. Denkmalschutz

7.1 Bundesfestung

Ursprünglich unmittelbar vor den nördlichen Wehranlagen der Rastatter Bundesfestung gelegen, wurde das Plangebiet im Zuge der Entfestigung als eine der ersten Stadterweiterungen zu Beginn des 20. Jh. entwickelt (Kapitel 6.2, Teil F).

Im Plangebiet befindet sich die neuzeitliche Bundesfestung Rastatt (MA 4, ADAB-Id. 102283545).

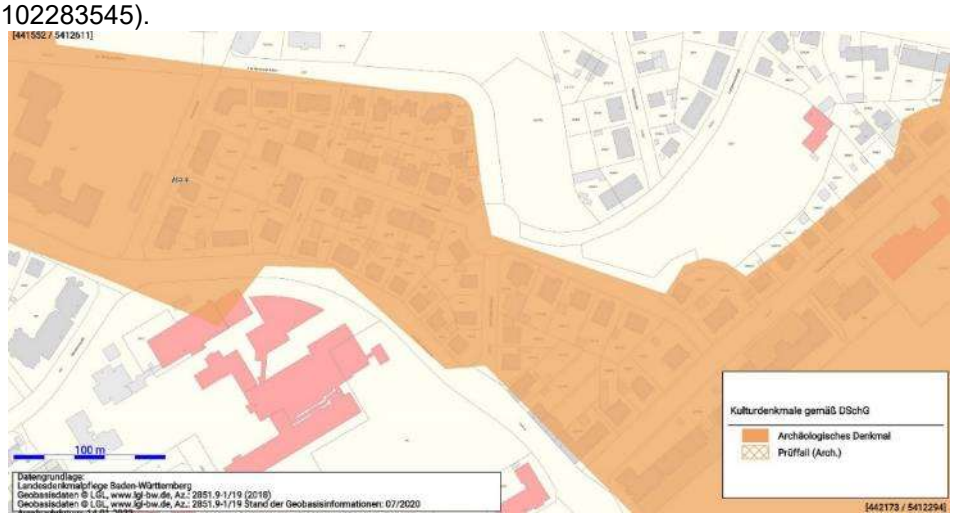


Abb.14 Kulturdenkmale gemäß DSchG Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart (C) 2022

7.2 denkmalpflegerische Einschätzung Gebäudegruppe „An der Ludwigsfeste“ Nr. 48 und „Gartenstraße“ Nr. 2 bis 8

Unter dem Aspekt der Heimatgeschichte spiegelt das Gebiet die städtebauliche Entwicklung zwischen den beiden Weltkriegen in Rastatt wider. Das Quartier entfaltet jedoch keine besondere Bedeutung auf der Ebene einer künstlerischen oder wissenschaftlichen Betrachtung. Im untersuchten Gebiet wurden die Kulturdenkmaleigenschaften gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) nur für zwei Villen (Sibyllenstraße 7 und 9) attestiert. Aufgrund der einheitlichen Entstehungszeit zeichnet sich das Gebiet durch eine ähnliche Formensprache aus, ist jedoch im Wesentlichen durch individuelle Gestaltungen der Baukörper geprägt. Dies ist nicht typisch für eine klassische Gartenstadt, die in der Regel großflächig „in einem Guss“ durch die Bautätigkeit von Genossenschaften entstanden ist. Lediglich die Gebäudegruppe „An der Ludwigsfeste 48 / Gartenstraße 2 bis 8“ weist eine solche Typik und eine einheitliche Gestaltung auf (siehe Anlage 2). Dieses Ensemble bildet den Auftakt der Gartenstraße und steht in direkter Beziehung zu den Genossenschaftsbauten im weiteren Straßenverlauf.
(Quelle Stadt Rastatt: Vorlage Gemeinderat 23.04.2018, Drucksache Nr. 2018-074)

8. Kulturdenkmale

Zwei „Fabrikvillen“ sind Kulturdenkmale nach § 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz):

- „Sibyllenstraße 7“: Villa, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, halbrunder Erker an der Front, Sohlbankgesims umlaufend, um 1925;
- „Sibyllenstraße 9“: Villa, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, Mittelrisalit um mittiges Zwerchhaus, Eckquaderung, Stuckdekor in der Mittelseite an der Straßenfront, dort bezeichnet 1926;
- der umgegebene Garten dieser Fabrikvillen ist samt historischer Einfriedung ebenfalls Teil des Denkmalumfangs.

(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege 2017, Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg, Kreis Rastatt, Kreis – Rastatt, Ausdruck: 28.08.2017; Stellungnahme Erneute öffentliche Auslegung, Landesamt für Denkmalpflege, 29.11.2023)

9. Belange der Umwelt

9.1 Artenschutzrechtliche Untersuchungen

artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine „artenschutzrechtliche Ersteinschätzung“ (Büro ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, Februar 2022) erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens wird verwiesen. Dieses liegt bei der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vor und kann zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich Vorkommen der Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien zu erwarten sind, die den Zugriffsverboten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegen.

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ (Büro ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, 15.11.2022) für die westliche Teilfläche des Gebietes erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens wird verwiesen. Dieses liegt bei der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vor und kann zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Aus den vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten ergeben sich keine Hinweise, dass die artenschutzrechtlichen Erfordernisse nicht einzelfallbezogen im Rahmen des konkreten Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahrens geregelt werden können.
Die vorliegenden Gutachten dienen der Orientierung, welche Verbotstatbestände eintreten könnten und welche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen wären.

Das artenschutzrechtliche Gutachten stellt den derzeitigen Kenntnisstand dar. Auf die Notwendigkeit der Ermittlung und ggf. Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen des konkreten Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahrens wird explizit hingewiesen.

9.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet außerhalb jeglicher Wasserschutzgebietszonen.

9.3 Immissionsschutz

Zur Klärung des Schallimmissionsschutzes wurde die Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung (Büro Koehler & Leutwein, 26.10.2023) erstellt. Auf die Inhalte des Gutachtens wird verwiesen. Das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sibyllenstraße“ in Rastatt wurde unter Berücksichtigung des Verkehrslärms und des Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Aufgrund des Verkehrslärms, vor allem von der Straße An der Ludwigsfeste, ergeben sich im Plangebiet im Tages- und im Nachtzeitraum zum Teil erhöhte Belastungen, vor allem für Fassaden, die zur Ludwigsfeste hin orientiert sind, mit Überschreitungen der DIN 18005 und auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Da zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen Situation nicht möglich sind, werden

Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan für die betroffenen Fassaden zur Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen.

Durch den Gewerbelärm des Klinikum Rastatt ergeben sich im Tageszeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete. Die Überschreitungen der Richtwerte im Nachtzeitraum nur an den nächstgelegenen Fassaden zum Klinikum Rastatt entlang der Straße An der Ludwigsfeste können aufgrund der als Gemengelage zu wertende Situation mit Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für Mischgebiete, der Einstufung der Fahrten der Rettungswagen als sozialadäquat und der in der nächsten Zukunft geplante Umzug des Klinikums an einen anderen Standort, als hinnehmbar gewertet werden.

Es erfolgte keine Berechnung des Sportanlagenlärms, da davon ausgegangen wird, dass durch den geplanten Umzug des Tennisvereins und die zukünftige Wohnnutzung des Bereichs der heutigen Tennisanlagen kein Lärm von Sportanlagen ausgeht.

Der Freizeitlärm wurde nicht berechnet, da davon ausgegangen wird, dass keine maßgebliche Beeinträchtigung durch die Nutzung der Ballspielfläche nordöstlich des Plangebietes erfolgt.

Eine weiterführende Behandlung der Auswirkungen von Sportanlagenlärm kann künftig bei Bedarf im Einzelfall auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

9.4 Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Gemäß §13a Abs. 2 S.1 Baugesetzbuch (BauGB) und §13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird bei im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie den Angaben über umweltbezogene Informationen abgesehen.
Durch den Bebauungsplan sind keine Vorhaben geplant, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b Baugesetzbuch (BauGB), d. h. der Erhaltungsziele und des Schutzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Ungeachtet dessen erfolgt eine Betrachtung der einzelnen Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind als gering zu erachten, da es sich um ein Bestandgebiet handelt.

Beim Umgang mit den Belangen zum Schutz der **Tiere und Pflanzen** wird in Bezug auf den Bestand und auf die Maßnahmen unter den Hinweisen (Ziffer 4, Teil D) verwiesen. Auswirkungen auf geschützte Arten, die der Planung entgegenstehen, werden aufgrund der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erwartet.

Bei dem Schutzgut **Fläche** wird darauf verweisen, dass durch die innerörtliche Lage des Plangebiets die Flächeninanspruchnahme reduziert ist. Die Planung sichert im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Maßgebliche Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** hat die Planung nicht. Im positiven Sinne wird der Bestand gesichert und eine gebietsverträgliche Nachverdichtung zugelassen. Ferner gelten aufgrund der Nutzungen, sowie der vorhandenen Freiflächen (Vorgärten und Gärten) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Beim Schutzgut **Boden und Wasser** wird im Bestandgebiet durch eine gebietsverträgliche Nachverdichtung Fläche geringfügig versiegelt werden. Bei dem Umgang mit diesen Faktoren des Umweltschutzes wird auf die geplanten Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser und zur Begrenzung der Versiegelung verwiesen.

Bei der **Luft**, die für das Wohlbefinden innerhalb des Plangebiets unabdingbar ist, werden nur sehr geringe Beeinträchtigungen erwartet, da keine emittierenden Betriebe in unmittelbarer Umgebung liegen.

Beim **Klima** sichern die ausreichenden Flächen zur Belichtung und Belüftung des Bestandsgebiets, die gebietsverträgliche Nachverdichtung, die Sicherung von Bestandsgehölzen und Pflanzgebote in den Straßenräumen, die Festsetzungen zu begrünten Dächern und Fassadenbegrünung, den Schutz des Klimas sowie die Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den **Menschen** und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Bestandsgebietes und der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an umgebende Bebauung.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht. Erhebliche **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht ersichtlich.

10. Klimadaten und Klimaschutz

10.1 Klimadatenanalyse

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich der Stadt Rastatt und wird im direkten Umfeld von Siedlungsflächen, Grün- und Freiflächen sowie einem Klinikgelände umgeben. Die bestehenden Temperaturverhältnisse sowie Kaltluftproduktionsflächen geben Aussagen über die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.
Die Lufttemperatur gestaltet sich im gesamten Gebiet homogen und wird insbesondere durch die Gehölzstrukturen entlang der Straße „Am Hasenwäldchen“ und der östlichen „Sibyllenstraße“, die öffentliche Parkanlage „Am Hasenwäldchen“ und die Grünflächen innerhalb des östlichen Blocks „Ludwig-Wilhelm-Straße/Sibyllenstraße“ reduziert. Die genannten Bereiche sind die maßgebenden Kaltluftproduktionsflächen in den nordöstlichen

Randbereichen des Plangebietes. Die Durchgrünung des Gesamtgebietes reduziert die Wärmeinseln im Vergleich zu den umliegenden Siedlungsstrukturen und ist zugleich der Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungsbereiche innerhalb der Bebauung.

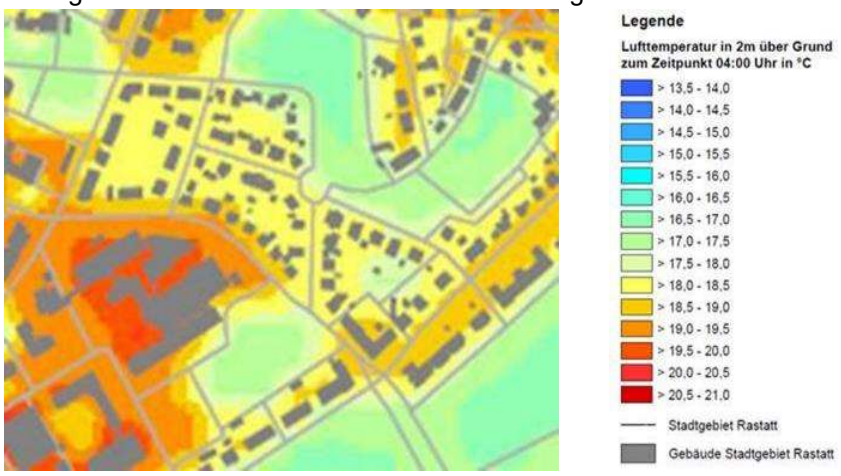


Abb.15 Karte Lufttemperatur Quelle: Stadt Rastatt, Klimaanalysekarten Rastatt (C) 2021

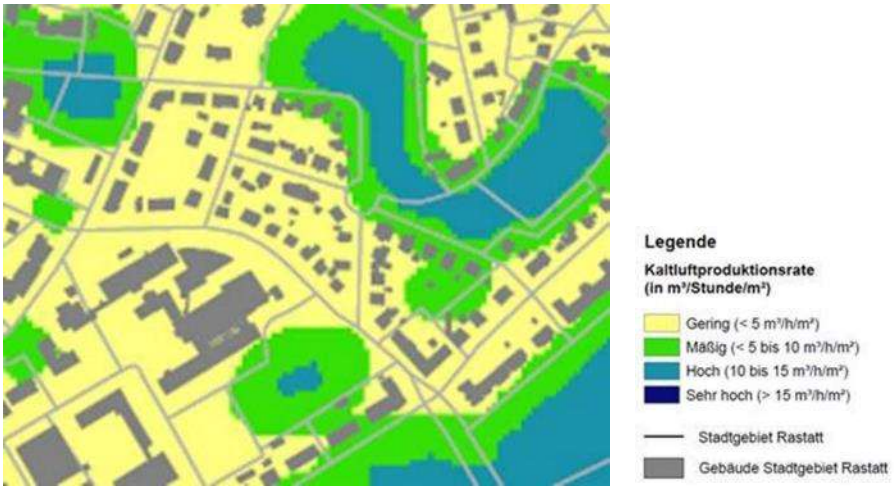


Abb.16 Karte Kaltluft; Quelle: Stadt Rastatt, Klimaanalysekarten Rastatt (C) 2021

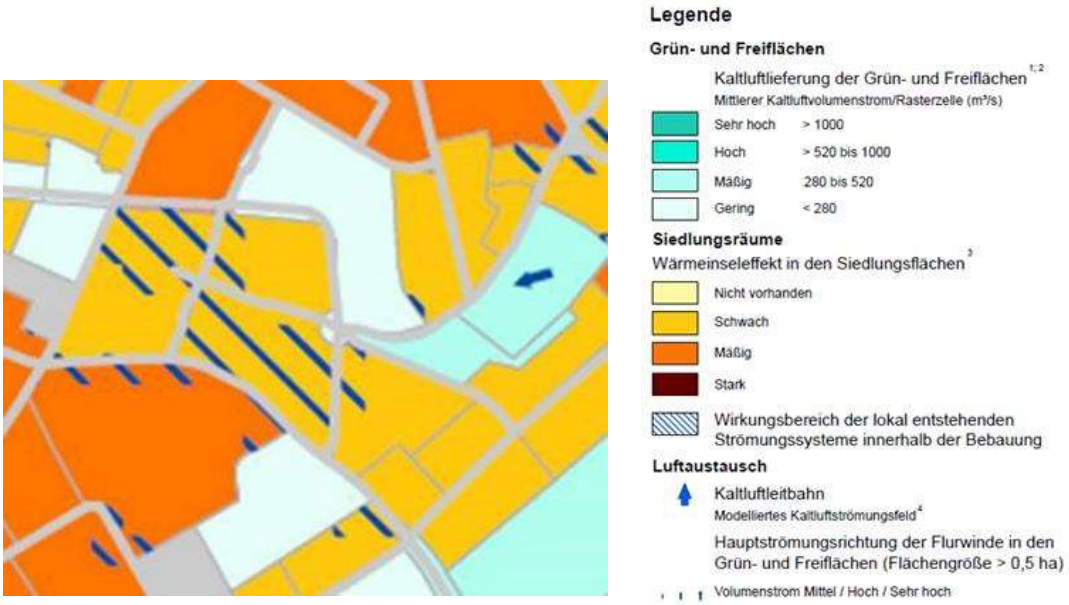


Abb.17 Karte Grün- und Freiflächen / Siedlungsräume / Luftaustausch; Quelle: Stadt Rastatt, Klimaanalysekarten Rastatt (C) 2021

10.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch nicht ausgelöst.

Der Klimaanpassung wird in dem weitgehend bebauten Gebiet Rechnung getragen, indem die Festsetzungen die vorhandenen Gebäudekubaturen baurechtlich sichern und in einem Bereich, dem westlichen genossenschaftlichen Block „Gartenstraße/Sibyllenstraße“ Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung durch eine maßvolle Blockrandbebauung zulassen. Die bestehenden Gebäude- und Firstrichtungen im Plangebiet lassen an den Gebäuden mit einer Ost-, Süd- und Westausrichtung immer noch eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu. Weiterhin werden durch die Festsetzungen zur Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (wo es möglich ist), Empfehlungen zu Maßnahmen der Rückhaltung (z.B. in Zisternen) und Wiederverwendung (z.B. Brauchwasser zur Gartenbewässerung) des Niederschlagswassers, die Zulässigkeit von Kies- und Schotterabdeckungen ausschließlich auf Wegen und Zufahrten, Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, die Sicherung privater Grünflächen, die Pflanzgebote und die Pflanzempfehlungen die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima so gering wie möglich gehalten.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Versiegelung und Aufheizung des Gebiets so gering wie möglich gehalten, die Regenwasserversickerung im naturnahen Wasserhaushalt gefördert sowie ein angemessener Grünanteil mit vielfältiger Vegetationsstruktur im Plangebiet gewährleistet.

Weiterhin fördern diese Festsetzungen kleinklimatische Faktoren und tragen mit deren positiven ökologischen Auswirkungen zur Klimaanpassung bei.

Dabei muss beachtet werden, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der noch kein konkretes Bauvorhaben berücksichtigt und dieser deshalb Festsetzungen zur Grünordnung und Hinweise zum Artenschutz und zur Grünordnung enthält, die zulässigen baulichen Entwicklungen umweltverträglich gestalten, aber auch in angemessenem Umfang ermöglichen soll.

11. Erschließung

11.1 Verkehr

Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen über die Straßen „Ludwig-Wilhelm-Straße“, „An der Ludwigsfeste“ und „Gartenstraße“. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind alle Baugrundstücke bereits bebaut.

11.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Mischsystem. Die Behandlung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage des Abwasserverbandes Murg. Die maximale Ausbaugröße der Kläranlage ist erreicht, so dass eine Minimierung der Abwasserzuflüsse angestrebt werden muss, um eine zusätzliche Belastung der Gewässer zu vermeiden.

Die Ableitung der anfallenden häuslichen Schmutzwässer erfolgt über die Mischwasserkanäle in der „Sibyllenstraße“, der „Gartenstraße“, der „Ludwig-Wilhelm-Straße“ sowie in den Straßen „Am Hasenwäldchen“ und „An der Ludwigsfeste“.

Die Ver- und Entsorgung Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Netzsysteme.

Über das Erschließungssystem ist eine haushaltsnahe Leerung zur Abfallentsorgung aller Grundstücke sichergestellt. Der Bereich der „Sibyllenstraße“ von der Straße „Am Hasenwäldchen“ bis zur Straße „An der Ludwigsfeste“ wird als Ring mit Abfallsammelfahrzeugen befahren. Eine Einfahrt in den in der Kurve abgehenden Stich erfolgt wegen einer fehlenden Wendemöglichkeit nicht. Auch der schmale Verbindungsweg mit der Flurstücknummer 5297/64 wird nicht mit Müllfahrzeugen befahren. Müllbehälter von den Anschlusspflichtigen aus der Stichstraße sind bei der als Ring befahrenen Straßenführung bereitzustellen.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da im Bestand der Nutzungsschwerpunkt auf der Wohnnutzung liegt.
Zulässig sind außerdem nicht störende Handwerksbetriebe, ergänzende Versorgungseinrichtungen, die zu einer Verbesserung der örtlichen Infrastruktur beitragen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt durch die Vielzahl von Nutzungsarten, die zugelassen und ausnahmsweise zugelassen werden können, gewahrt.
In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Sie entsprechen nicht der städtebaulichen Struktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gartenbaubetriebe und Tankstellen generieren größere Besucherströme als für das Plangebiet verträglich sind und bergen hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Gebietsruhe ein erhebliches Störungspotential für dieses bestehende Wohngebiet. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen und Grundstückszuschnitten entspräche die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nicht der Struktur der Umgebungsbebauung und den Entwicklungszielen der Stadt.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und maximal zulässigen Firsthöhen (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Festgesetzt wird jeweils der Maximalwert.

Grundflächenzahl

Die GRZ entspricht den vorhandenen Gebäudetypologien, den vorhandenen Grundstücksgrößen sowie der Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur im Bestand und sichert die städtebauliche Ordnung. Insbesondere die gebietsprägende Struktur der Vorgärten und der zusammenhängenden Vegetationsstrukturen im westlichen genossenschaftlichen Block „Gartenstraße/Sibyllenstraße“ und dem östlichen Block „Ludwig-Wilhelm-Straße/Sibyllenstraße“ prägen die Charakteristik und sichern die Durchgrünung des Gebietes mit den ökologischen, biologischen und kleinklimatischen Funktionen sowie den Freiraumqualitäten.

Aus der städtebaulichen Bestandsstruktur lassen sich unterschiedliche Gebäudetypologien in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße (Ziffer 6.5, Teil F) ableiten. In den Teilbereichen A, A1, B und B1 befinden sich die „Arbeiterhäuser“ und „Genossenschaftsbauten“ als Einzel- und Doppelhäuser auf überwiegend großen Grundstückszuschnitten. Die „Fabrikvillen“ als Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen definieren die Teilbereiche C, D und E. Die Teilbereiche F und G beinhalten die „kleinen Villen“ als Einzelhäuser mit ebenso unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Die Hausgruppe der „Blockrandbebauung“ in den Teilbereichen H, und H1 weist kleine Grundstücksgrößen auf.
Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Vorgarten“ und Zweckbestimmung „Hausgarten“, können diese Teilflächen nicht als maßgebliche Grundstücksfläche zur Ermittlung der GRZ herangezogen werden. Somit kann unabhängig von den vorhandenen, unterschiedlich großen Grundstücksanteilen in den Blockinnenbereichen - eine einheitlichere Grundflächenzahl für einzelne Teilbereiche festgesetzt werden. Durch die Sicherung der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Vorgarten“ und Zweckbestimmung „Hausgarten“, als unbebaubare private Grünfläche wird bei der gegenüber der BauNVO rein rechnerisch erhöhten Grundflächenzahl von 0,5 bis 0,65 in Teilbereichen sichergestellt, dass

die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,5 sichert die vorhandene Baustruktur sowie die begrünten, rückwärtigen Blockinnenbereiche mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet. Die GRZ von 0,4 entspricht dem in der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. 0,65 liegt geringfügig darüber, aber im Bereich des Orientierungswertes der GRZ von 0,6 für ein MI (Mischgebiet), und entspricht damit dem Wunsch der plangebenden Stadt zur Sicherung der vorhandenen Gebäudetypologien und der Siedlungsstruktur auch auf den bestehenden kleineren Grundstückszuschnitten sowie der Sicherung der Grünraumstrukturen im Gebiet. Gemäß § 17 BauNVO können die geltenden Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Regelung soll bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden. In wenigen Teilbereichen wird die GRZ von 0,4 bis 0,5 auf Grund der bestehenden Gebäudetypologien auf kleinen Grundstücken überschritten. Im Teilbereich A1 beträgt die GRZ 0,65 und im Teilbereich H1 beträgt die GRZ 0,65. Die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO begründet sich durch die dichte Bebauung in Blockrand- und Mehrfamilienhausstruktur auf kleinen Grundstückszuschnitten, auf denen die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Vorgarten“ und der Zweckbestimmung „Hausgarten“, gesichert werden. Die Bebauungsstrukturen entsprechen den angrenzenden Gebäudetypologien im westlichen genossenschaftlichen Block „Gartenstraße/Sibyllenstraße“ und dem östlichen Block „Ludwig-Wilhelm-Straße/Sibyllenstraße“. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im vorliegenden Fall durch die GRZ-Erhöhung weder auf den Teilbereichen selbst, noch auf angrenzenden Grundstücken maßgeblich beeinträchtigt. Die nachbarschützenden Abstände sind allseitig gewahrt; Licht- bzw. Belüftungsverhältnisse werden in keiner relevanten Weise eingeschränkt. Es entstehen dadurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des jeweiligen privaten Baulands (hinter den öffentlichen Verkehrsflächen, abzüglich der festgesetzten privaten Grünflächen).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen können nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Bestimmungen wie z.B. durch Baugrenzen und Grenzabstände vorliegen.

Trauf- und Firsthöhen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in absoluter Höhe in m ü. NN resultiert aus der Bestandsvermessung (Frühjahrsbefliegung Februar 2022) der örtlichen Situation und dem Ziel der Sicherung der städtebaulichen Struktur und der Gebäudetypologien sowie der Einpassung in den vorhandenen Bestand. Die Vorgabe der maximalen Trauf- und Firsthöhen erfolgt, entsprechend der jeweiligen Ausprägung des Bestandes und in Bezug auf den topographischen Geländeverlauf, einheitlich mit einer Erhöhung um 0,5 m bezogen auf die bestehende Trauf- und Firsthöhe der einzelnen Gebäude. Geringe Höhendifferenzen zwischen Nachbargebäuden einer Vergleichsgruppe werden zur Sicherung der städtebaulichen Struktur entlang der Straßenzüge als Höhenzulage angeglichen. Da die Traufhöhe den raumbildenden Eindruck eines Straßenzuges in gleicher topographischer Höhenlage oder im topographisch bewegten Gelände prägt, wird die Traufhöhe in den Vergleichsgruppen der Gebäude

angepasst. Mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen kommt es zu keinen Einschränkungen in der Höhengestaltung der unterschiedlichen Baukörper. Zugleich sind Maßnahmen der Gebäude- und Dachsanierung im Rahmen der Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen durchführbar.

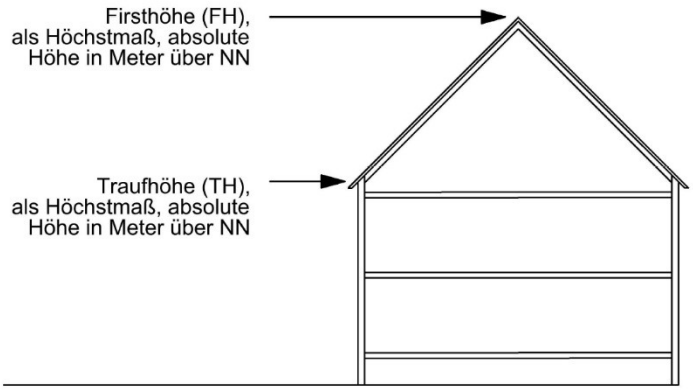


Abb.18 Schemaskizze Satteldach: Trauf- und Firsthöhen

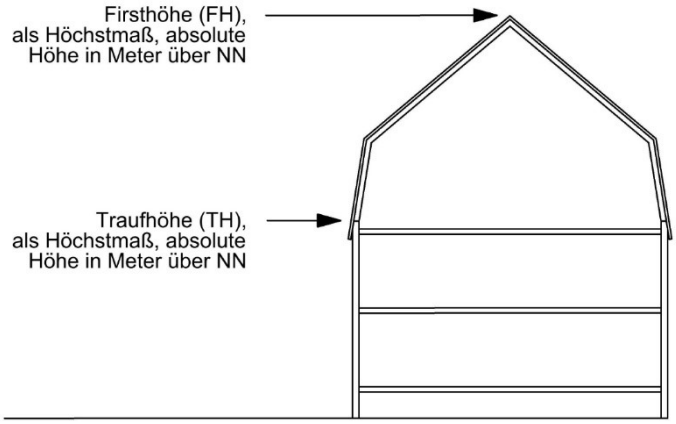


Abb.19 Schemaskizze Mansarddach: Trauf- und Firsthöhen, Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, 2023

In Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften werden die Dachformen und -neigungen in Anlehnung an den Bestand vorgegeben.

Zur Sicherung der vorhandenen Gebäudetypologien der Hauptbaukörper und des siedlungstypischen Straßenbildes werden Zwerchhäuser in der Gliederung der Fassade zugelassen. Weiterhin sind in den durch das Planzeichen ‚Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Höhenfestsetzungen’ abgegrenzten Teilen der Baufenster, nur untergeordnete Anbauten in zwei Bereichen des Plangebietes, an den Hauptgebäuden „An der Ludwigsfeste“ Nr. 26 und dem rückwärtigen Praxisgebäude des Hauptgebäudes Sibyllenstraße“ Nr. 9, zulässig. Auf Grund des wesentlichen Umfanges dieser bestehenden Anbauten wurde dies in der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt. Diese untergeordneten Anbauten werden in der Höhengestaltung begrenzt.

12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die sichernde Festsetzung der offenen Bauweise ergibt sich aus der Maßgabe des Bestandes. Zur Sicherung der Siedlungsstruktur und der Maßstäblichkeit der Bebauung werden in der offenen Bauweise nur Hausformen als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zugelassen.

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken dienen teilbereichsbezogen sowie in Abhängigkeit zur Bauweise der Sicherung der städtebaulichen Struktur.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind Doppelhäuser und Hausgruppen nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau beider Doppelhaushälften / jedes Hauses einer Hausgruppe gesichert ist. Insbesondere wird dadurch sichergestellt, dass von beiden Seiten an die gemeinsame Grenze angebaut wird.

Zur Sicherung der Siedlungsstruktur und zur Sicherung von privaten Grünflächen sowie der Freiflächen wurden die örtlichen Gegebenheiten übernommen und weiterentwickelt. Zur Sicherung zeitgemäßer Wohnflächen wird über den Bestand hinaus eine zusätzliche Entwicklung im westlichen genossenschaftlichen Block „Gartenstraße/Sibyllenstraße“ („Sibyllenstraße“ Nr. 16 und 21, sowie „An der Ludwigsfeste“ Nr. 44) eröffnet. In wenigen Bereichen, die im Bestand nicht dem Gesamtcharakter des Gebiets entsprechen („Am Hasenwäldchen“ Nr. 1, 4, 5, 9, 13 „Sibyllenstraße“ Nr. 4, 9, 11, 21, „An der Ludwigsfeste“ Nr. 26, 46) werden Festsetzungen entsprechend der künftigen städtebaulichen Zielsetzung, die eine Einbindung in den charakteristischen Bestand zum Inhalt haben, getroffen. In diesen Fällen ist Bestandsschutz gegeben, so dass die neuen Vorgaben erst im Falle der Neubebauung oder umfassenden Neunutzung relevant werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung und Größe der Baufenster wird die Sicherung der Siedlungs- und Gebäudetypologien innerhalb des Plangebiets gewährleistet und eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt. Die Anordnung und Größe der Baufenster entspricht der vorhandenen Gebäudetypologie in Verbindung zur Grundstücksgröße (Ziffer 6.5, Teil F). Für eine maßvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur und der Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum werden die Baufenster, unter Einhaltung der Abstandsbereiche, seitlich und rückwärtig vergrößert.

Zum Erhalt des typischen Ortsbildes, dem durchgrünten Quartierscharakter mit den blockäußern Gebäudestrukturen und den Vorgärten sowie den blockinneren zusammenhängenden Vegetationsstrukturen werden die festgelegten Baulinien der bestehenden, straßenraumprägenden Strukturen (Baufluchten) aufgegriffen und für die künftige Entwicklung gesichert. Regelungen der ausnahmsweisen Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in Ausnahmefällen dienen dazu, unter Wahrung der Gebäudefluchten und der Fassadenproportionen Treppenhäuser, Erker, Vorbauten, Balkone, Vordächer und Lichtschächte zur Verbesserung der Wohnsituation zuzulassen. Die Überschreitung der Baulinie und damit der Hauptfassadenflucht durch Treppenhäuser ist nicht zulässig, da dies die Gebäudetypologie mit der prägenden Fassadengliederung deutlich verändert und einschränkt. Die Überschreitung der Baugrenze durch Treppenhäuser kann ausnahmsweise mit der Begrenzung der maximalen Größe zugelassen werden. Um einer Versiegelung des Grundstückes entgegenzutreten, wird die maximale Größe der untergeordneten Bauteile (Erker, Vorbauten, Balkone, Vordächer, Lichtschächte) in den Teilbereichen in unterschiedlicher Dimensionierung, entsprechend der gebietsprägenden Gebäudetypologie, begrenzt. In den Teilbereichen C, D und E, die der Gebäudetypologie „Fabrikvilla“ entsprechen, wird die maximale Größe der untergeordneten Bauteile auf Grund der vorhandenen Dimensionen der Gebäudekubaturen und der Fassadengliederung in größerem Umfang festgesetzt als in den übrigen Teilbereichen. In den übrigen Teilbereichen sind die Gebäudekubaturen und die Fassadengliederung in kleineren Dimensionen, z.B. in der Gebäudetypologie „kleine Villa“ vorhanden, bzw. entsprechen in der Ausführung und Ausgestaltung der Gebäude nicht der

Gebäudetypologie „Arbeiterhäuser“, „Genossenschaftsbauten“, „Blockrandbebauung“ und „Geschosswohnungsbau“.

Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes der Siedlungsstruktur wird in den Teilbereichen die Firstrichtung der Hauptgebäude vorgegeben.

12.4 Flächen für Garagen, Carports, KFZ-Stellplätze und Tiefgaragen

Carports sind im Sinne dieser Festsetzung auf Stützenkonstruktionen überdachte KFZ-Stellplätze ohne Außenwände, vertikale Verkleidungen oder Beplankungen. Sobald eine der seitlichen Teilflächen des überdachten KFZ-Stellplatzes geschlossen, verkleidet oder beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze sind innerhalb der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Vorgarten“ und Zweckbestimmung „Hausgarten“, unzulässig. Die Vermeidung von Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze in den Vorgärten und den Hausgärten sichert das siedlungstypische Erscheinungsbild und zusammenhängende Grünstrukturen im Straßenraum und die Durchgrünung des Gebietes in großflächigeren Grünstrukturen im Blockinnenbereich der Hausgärten. Weiterhin werden die kleinklimatischen Faktoren gefördert sowie gute Raumverhältnisse im Wohnumfeld gesichert.
In den Bereichen der „Vorgärten“ und „Hausgärten“, die im Bestand durch vorhandene Nebenanlagen sowie Stellplätze und Stein- und Kiesflächen in den Vorgärten nicht dem Gesamtcharakter des Gebiets entsprechen („Gartenstraße“ Nr. 2, 6, 8, 8a, „Am Hasenwäldchen“ Nr. 1, 5, „Sibyllenstraße“ Nr. 6, 10, 9, 13, 15 , „Ludwig-Wilhelm-Str.“ Nr. 3) werden Festsetzungen entsprechend der künftigen städtebaulichen Zielsetzung, die eine Einbindung in den charakteristischen Bestand zum Inhalt haben, getroffen. In diesen Fällen ist Bestandsschutz gegeben, so dass die neuen Vorgaben erst im Falle der Neubebauung oder umfassenden Neunutzung relevant werden.

Zur Sicherung des siedlungstypischen Erscheinungsbildes, dem durchgrünten Quartierscharakter mit den Vorgärten und Hausgärten sowie zur Sicherung der Gehölzstandorte im öffentlichen Straßenraum und des siedlungstypischen Straßenbildes sind Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche (i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO) einschließlich der zugehörigen Rampen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie und auf den im zeichnerischen Teil als private Grünflächen, Zweckbestimmung „Vorgarten“ und Zweckbestimmung „Hausgarten“, ausgewiesenen Flächen. Zulässig ist nur die Ausführung, die unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 9.4 gestaltet ist, dass die Oberkante des Substrataufbaus Tiefgaragendach niveaugleich an die Oberkante des bestehenden Geländes anschließt.
Dies sichert das Erscheinungsbild der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Durchgrünung des Gebietes.

12.5 Flächen für Nebenanlagen

Zur Sicherung eines siedlungstypischen Straßenbildes sind im Bereich der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Vorgarten“ Nebenanlagen – ausgenommen Einfriedungen und Stützmauern – unzulässig.
Nebenanlagen sowie im Erdreich versenkte Schwimmbecken, die durch ihre Dominanz das Erscheinungsbild des Gebietes negativ beeinflussen können, werden nur in beschränktem Umfang zugelassen. Insbesondere auf den privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Hausgarten“, und auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die Nebenanlagen sowie die im Erdreich versenkten Schwimmbecken beschränkt, damit die Durchgrünung des Gebietes gesichert wird. Diese Maßnahmen fördern zusätzlich

kleinklimatische Faktoren und tragen mit deren positiven ökologischen Auswirkungen zur Klimaanpassung bei.

Da die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Vorgarten“, von den Straßenbegrenzungslinien nicht geschlossen an die Hauptgebäude heranreichen, werden diese Flächen zur Sicherung eines siedlungstypischen Straßenbildes zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie miteingeschlossen. Hier ist die Aufstellung von technischen Anlagen sowie die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig. Ausnahmsweise sind Wärmepumpen, wenn sie eine maximale Höhe von 1,4 m (einschließlich Sockel) nicht überschreiten und mit einem Sichtschutz eingehaust sind, zulässig.

12.6 öffentliche und private Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“, entlang der Sibyllenstraße ist Teil des öffentlichen Parks „Am Hasenwäldchen“. Damit wird der durchgrünte Charakter des Plangebietes und der Teil der angrenzenden, stadtklimatisch und ökologisch wichtigen, Grünfläche gesichert.

Um die städtebauliche Struktur des Plangebietes und das Erscheinungsbild des durchgrünten Quartierscharakters zu sichern und eine weitere Versiegelung von Freiflächen zu reduzieren werden Grünflächenanteile im Gebiet, die „Vorgärten“ im Straßenraum und die „Hausgärten“ im Blockinnenbereich gesichert. Somit werden private Grünflächen festgesetzt, auf denen die Zulässigkeit von baulichen Anlagen eingeschränkt ist.

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

Die Festsetzung zum Baubetrieb hat zum Ziel, die Einschränkungen zum Eingriff und zur Belastung des Bodens zu minimieren.

Hofflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind wasserdurchlässig auszubilden, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von Grundstücken (z.B. von Dachflächen und befestigten Hofflächen), auf denen Neu- oder wesentliche Umbaumaßnahmen durchgeführt werden, ist dezentral auf dem jeweiligen Grundstück nach den geltenden Vorschriften ordnungsgemäß zu versickern. Die Eignung des Bodens zur Versickerung ist im Vorfeld zu ermitteln und zu dokumentieren.

Ist eine Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers von Grundstücken (z.B. von Dachflächen und befestigten Hofflächen) aufgrund begründeter Besonderheiten nicht möglich, ist das Niederschlagswasser (z.B. in einer Zisterne) zurückzuhalten. Das Speichervolumen zur Regenwassernutzung ist nach Bedarf und Erfordernis zu wählen. Die Entnahme von Wasser aus der Zisterne als Brauchwasser, insbesondere zur Gartenbewässerung, ist zulässig. Der Notüberlauf der Zisterne ist gedrosselt mit maximal 10 l/(s*ha) an das bestehende Kanalnetz abzuleiten.

Die Ausführung engstrebiger Straßen- und Hofeinläufe verhindert das Hineinfallen von Amphibien und anderer bodengebundener Tierarten, sodass Tierfallen verhindert werden.

12.8 Grünflächen und Pflanzgebote

Die Sicherung von Bestandsgehölzen, die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume als zukünftige Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, die festgesetzten Pflanzgebote für Baum-

und Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken, die Festsetzungen zu begrünten Dächern und Fassadenbegrünung, die Festsetzung der Begrünung von Tiefgaragendächern sowie die Anlage und Sicherung der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Vorgarten“ und „Hausgarten“, sowie der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sichern die Durchgrünung des Plangebiets mit standortgerechter Gehölz- und Pflanzverwendung, die Begrünung der Straßenräume und der Gebäudefassaden- und Dächer und eine angemessene Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken. Die genannten Maßnahmen fördern zusätzlich kleinklimatische Faktoren und deren positive ökologische Auswirkungen zur Klimaanpassung.

Baumstandorte sind entsprechend den „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2“ der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., auszubauen. Überbaubare Pflanzgruben sind gemäß FLL-Empfehlung und der DIN 18916 anzulegen.

Dachbegrünungen sind entsprechend den „Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., umzusetzen.

12.9 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen.

13. Örtliche Bauvorschriften

13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Auf Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und § 9 Abs. 4 BauGB werden in diesem Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 74 LBO) als örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

<u>Dächer</u>
Die vorhandene Dachlandschaft setzt sich aus einem sehr homogenen Bild der Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Mansard- und Mansardwalmdächer und Zeltdächer zusammen. Die Zulässigkeit von Dachformen, Dachneigungen und Dachausrichtungen für Um- und Neubauten entspricht dem gestalterischen Ziel, die gebietstypische Dachlandschaft zu erhalten und bestandsverträglich weiterzuentwickeln.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils nur gleiche Dachformen und Dachneigungen zulässig. In der Hausgruppe mit der Dachform des Walmdaches ist im Sinne der bauordnungsrechtlichen Festsetzung das Satteldach, nur auf das innenliegende Segment bezogen, zulässig.

Bei untergeordneten Anbauten, untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden und Garagen sind neben den allgemein zulässigen Dachformen auch Pultdächer, Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° und Dachterrassen zulässig.

<u>Dachdeckung / Sonnenenergie</u>
Die Dachdeckung der Bestandsgebäude zeichnet sich im Plangebiet durch Verwendung einheitlicher Dachdeckungsmaterialien aus. Mit den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften werden die Deckungsmaterialien in das ortstypische Bild eingepasst. Thermische Solarkollektoranlagen und Photovoltaikmodule, die direkt als Dacheindeckung

verwendet werden sind zulässig, da diese Elemente der regenerativen Energiegewinnung dienen.

Thermische Solarkollektoranlagen zur Brauchwasserbereitung und Photovoltaikmodule zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung über 10° sind Solarkollektoranlagen und Photovoltaikmodule nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig. Damit bleibt das homogene gebietsprägende Bild der Dachlandschaft erhalten.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind nur auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 10° zulässig. Die äußere Kante der Anlagen muss einen Mindestabstand von mindestens der Höhe der Anlage zur Außenkante der Attika einhalten.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten für Um- und Neubauten entspricht dem gestalterischen Ziel, die gebietstypische Dachlandschaft zu erhalten und zu ergänzen. Da Dacheinschnitte insbesondere das städtebauliche Erscheinungsbild der Straßenzüge negativ beeinflussen, sind diese auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachseite unzulässig.

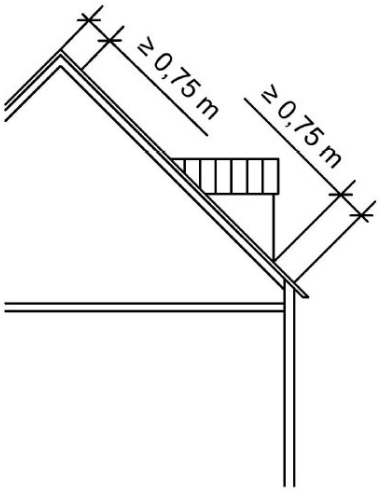


Abb.20 Schemaskizze Dachgauben und Dacheinschnitte

Fassadenmaterialien / Fassadenfarben

Die Bestandsbebauung im Plangebiet zeichnet sich durch Verwendung einheitlicher Fassadenmaterialien aus. Mit den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften werden Fassadenmaterialien in das ortstypische Bild eingepasst.

Fassadenelemente

Die ortstypische Dachlandschaft und das insbesondere das Erscheinungsbild der Straßenzüge im öffentlichen Raum prägen die Gartenstadtcharakteristik mit deren Gebäudetypologien. Zur Sicherung der Fassaden- und Dachlandschaft dürfen Balkone, Erker und Loggien die Trauflinie des Hauptdaches nur überragen, wenn sie in einem Zwerchgiebel/Zwerchhaus oder an einer Giebelseite angeordnet sind. Weiterhin sind Ausnahmen auf der rückwärtigen Gebäudeseite für Gauben zulässig, wenn diese vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Bestand hatten.

13.2 Werbeanlagen

Es gelten die Regelungen der Satzung der Stadt Rastatt über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

13.3 Einfriedungen

Kennzeichnend für die Straßenräume sind die ca. 2,5 - 4,0 m breiten Vorgartenzonen, die in der Regel mit einer Einfriedung vom Gehweg getrennt sind. Dieses gebietsprägende Erscheinungsbild soll in seiner Ausführung und Höhe mit den entsprechenden Festsetzungen die städtebauliche Gestaltung des Straßenraumes sichern.

13.4 Gestaltung von Standorten für Wärmepumpen

Zur Sicherung des Erscheinungsbildes der typischen Vorgartenzonen und der Flächen zwischen den Vorgärten sowie zwischen der Baulinie und den Vorgärten sowie Straßenbegrenzungslinien sind Standorte für Wärmepumpen mit einer mindestens allseitigen Holzverkleidung einzuhausen.

13.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zur Sicherung des typischen Siedlungsbildes mit den rückwärtigen begrünten Blockinnenbereichen und der Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen sind.
Zur angemessenen Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Stein- und Kiesflächen nur für die Befestigung von Wegen und Zufahrten zulässig. Befestigungen sind dauerhaft wasserdurchlässig anzulegen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.
Zusätzlich fördern diese Maßnahmen, die klimatisch und ökologisch positiven Auswirkungen der Regenwasserversickerung, der Bodenstruktur und der vielfältigen Vegetationsstruktur und tragen somit zur Klimaanpassung bei.

13.6 Stellplätze und Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Stadt belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender KFZ die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder – verringern und bestehende Gehölzstandorte auf Grund von Bodenverdichtungen und Schädigungen gefährden. Dies führt zur Reduzierung positiver ökologischer Auswirkungen zur Klimaanpassung durch Straßenräume und hat negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es erforderlich, den zu erbringenden Stellplatznachweis abhängig von der Wohnungsgröße auf bis zu 1,5 Stellplätze je Wohneinheit mit einer Größe über 80 m² festzusetzen, was im vorliegenden Fall mit Blick auf die Siedlungsstruktur des Bestandsgebietes und die anderen Festsetzungen umsetzbar ist. Im Interesse der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und einer gebietsverträglichen Nachverdichtung im Bestandsgebiet ist die Notwendigkeit der Erhöhung des Stellplatznachweises gegeben. Ergeben sich in der Summe der nachzuweisenden Stellplätze Bruchzahlen, sind diese aufzurunden. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, deren Zufahrt über einen davorliegenden Stellpatz erfolgt, z. B. Stellpatz vor einer Garage) sind anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, zur selben Wohneinheit gehört.

13.7 Grundstückszufahrten

Für ein siedlungstypisches Straßenbild und zur Sicherung bestehender und zukünftiger Gehölzstandorte im öffentlichen Straßenraum wird die Breite und die Anzahl der Zufahrten beschränkt. Dies verhindert, eine zu starke Versiegelung der Vorgartenbereiche zu vermeiden sowie die Durchgrünung des Gebietes und der Straßenräume sowie deren Beschattung. Diese Maßnahmen fördern zusätzlich kleinklimatische Faktoren und tragen mit deren positiven ökologischen Auswirkungen zur Klimaanpassung bei.

Eine besondere Situation besteht im Bereich der „Sibyllenstraße“ am Platzbereich der Gebäude Nr. 14, 16 und 21. Die Gebäude Nr. 14 und 16 haben im derzeitigen Bestand keine Zufahrt, da sich Pflanzbeete im öffentlichen Straßenraum vor den Gebäuden befinden. Die Andienung durch die Feuerwehr und Rettungsdienste ist gegeben. Im Falle einer Neubebauung mit einer Tiefgarage werden diese Gebäude von einer anderen Grundstücksseite (z.B. Grundstück „Gartenstraße“ Nr. 8a) erschlossen.