

Bebauungsplan

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

Begründung

Bebauungsplan vom 14. August 2025

in der Fassung zum Satzungsbeschluss am 27. April 2026



Geltungsbereich Bebauungsplan

Stadtplanausschnitt ohne Maßstab

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
1.1	Aufgabe und Notwendigkeit	3
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.3	Gewähltes Bebauungsplanverfahren	5
2	Bestehende planungsrechtliche und sonstige Vorgaben.....	5
2.1	Aussagen des Regionalplans	5
2.2	Aussagen des Flächennutzungsplans.....	5
2.3	Bestehende Bebauungspläne	6
3	Bestandsbeschreibung des Plangebiets	6
3.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Topographie.....	7
3.4	Eigentumsverhältnisse	7
4	Städtebauliche Grundlage	8
5	Begründung der Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO.....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3	Bauweise	13
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
5.5	Stellung der baulichen Anlagen	18
5.6	Mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
5.7	Zufahrten.....	19
5.8	Private Grünflächen.....	19
5.9	Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	19
6	Begründung der Satzung über örtliche Bauvorschriften.....	20
6.1	Dachgestaltung	20
6.2	Fassadengestaltung	20
6.3	Vorgartenzone.....	20
7	Begründung der Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise	21
7.1	Gebäudebestand.....	21
7.2	Fassadenfarben	21
7.3	Werbeanlagen.....	21

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Aufgabe und Notwendigkeit

Anlass und Notwendigkeit

Im Zuge der Gebiets- und Kreisreform wurde Niederbühl im Jahr 1972 nach Rastatt eingemeindet. Als heutiger Ortsteil von Rastatt entwickelte sich Niederbühl ursprünglich aus einem eng überbauten Reihendorf heraus mit einem historischen Ortskern im Bereich der Hans-Thoma-Straße. Hofsituationen und für die Landwirtschaft genutzte Gebäude prägen das heutige Erscheinungsbild.

Der allgegenwärtige Wohnungsdruck weitet sich immer mehr auf die ländlich geprägten Räume aus und damit auch auf die verkehrlich sowie infrastrukturell gut erschlossenen Rastatter Ortsteile. Heute grenzt der Ortsteil nahezu an die Kernstadt an, weswegen die Entwicklung zum Abriss von historischen Gebäuden und dem Ersatz durch größere Bauvolumen fortgeschritten ist. Die Folge sind eine Reihe von Bauanträgen in Ortsbereichen, in denen bisher zwar keine Notwendigkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen bestand, für deren Beurteilung der vorgesehene § 34 BauGB sowohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten als auch im Sinne einer insgesamt nachhaltigen Dorfentwicklung kein ausreichendes Steuerungsinstrument mehr darstellt. Mit der Nähe zur Kernstadt wird die Entstehung von großen Baukörpern begünstigt, die die dörfliche Struktur von Niederbühl immer öfter brechen. Mit der Ausarbeitung eines Dorfentwicklungskonzeptes im Jahr 2017 und einer städtebaulichen Entwicklung der Rastatter Ortsteile im Jahr 2022, die jeweils durch den Gemeinderat der Stadt Rastatt beschlossen worden sind, wird die Notwendigkeit der stückweisen Regulierung des alten Ortskerns in der Hans-Thoma-Straße und dem umliegenden Bereich für eine maßvolle Entwicklung deutlich.

Aufgabe

Das Ortsbild um die Hans-Thoma-Straße und die Grünwaldstraße ergibt sich vor allem aus der baulichen Struktur heraus. Entscheidend ist dabei der Charakter der Gebäude und die Wirkung auf das Straßenbild. Dieses wird in der alten Ortsmitte vor allem geprägt durch die vielen historisch gewachsenen Haus-Hof-Typen und dessen Überformungen. Die Eigenart im Gebiet definiert sich insbesondere aus der Höhenentwicklung (Trauf- und Firshöhen), die Stellung der Gebäude sowie die Dachform und -ausrichtung der vorhandenen Bebauung.

Neben dem Erhalt des prägenden Ortsbildes, und damit der Identität Niederbühls, sind hierbei Themen wie das allgemeine Wohnbedürfnis, die Sicherung der jetzigen Wohnqualität und der bestehenden Nachbarschaften sowie der Wunsch nach angemessener Grundstücksausnutzung zu beachten. Mit dem Bebauungsplan entsteht ein Regelwerk, das sich zum Einen aus den individuellen Erfordernissen und Ansprüchen ergibt und sich zum Anderen gewissen Regeln des Kontexts unterordnet. Anhand von Festsetzungen wie der Anordnung der Baukörper, Regulierung einer angemessenen Dichte oder der Sicherung von verbleibenden Freiflächen werden städtebauliche Qualitäten, bauliche Strukturen und qualitative Lebensräume gesichert.

Explizit wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass innerhalb der Ortsgemeinde Niederbühl an vielen anderen Stellen Wohngebäude mit einem größeren Bauvolumen zulässig und mit Blick auf den oben beschriebenen Wohnungsdruck aus der Kernstadt sogar planerisch erwünscht sind, so z.B. in den südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten.

Ziel des Bebauungsplans ist eine gesteuerte Entwicklung innerhalb des historischen Ortskerns von Niederbühl im Hinblick auf das charakteristische Ortsbild und die hierfür typischen städtebaulichen Körnungen und Gebäudetypologien. Gleichzeitig sollen unangemessene Überformungen vermieden werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Grundlage geschaffen, um Bauvorhaben zukünftig eindeutiger und zielführender beurteilen zu können.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha und befindet sich mittig im Ortsteil Niederbühl. Der Umgriff beschreibt im Wesentlichen den alten, historisch gewachsenen Ortskern. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst mehrere Flurstücke im Bereich der Hans-Thoma-Straße, Grünewaldstraße, Hildastraße, Kirchstraße sowie des Hirschbühlwegs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hans-Thoma-Straße“ wird im Nordosten durch die „Murgtalstraße“ sowie im weiteren Verlauf durch den „Ooser Landgraben“ begrenzt. Im Südosten verläuft der Rand des Geltungsbereichs zusammen mit der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Kirchstraße“. Ab der Kreuzung „Grünewald-“ und „Kirchstraße“ führt der Geltungsbereich weiter entlang der seitlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 79-82 bis zum hinteren Teil des „Hirschbühlwegs“ und dann in Richtung Nordwesten entlang der hinteren Grenzen der Grundstücke, die über vordere Liegenschaften von der Grünewaldstraße aus erschlossen sind, bis zur „Hans-Thoma-Straße“. Im Anschluss wird er im Nordwesten zunächst von der „Hans-Thoma-Straße“ und dann von der „Ringstraße“ begrenzt, bevor er dann wieder in östlicher Richtung entlang der hinteren Grenze der Flurstücke an der Hans-Thoma-Straße verläuft. Mit der seitlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 119 trifft der Rand des Geltungsbereiches dann wieder auf die Murgtalstraße.

Die Festlegung des Geltungsbereichs orientiert sich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Niederbühl (ASTOC 2022; siehe hierzu auch Nr. 4 „Städtebauliche Grundlage“ der Begründung). Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde der Gesamtort hinsichtlich seiner Wachstumsmöglichkeiten analysiert und entsprechende Handlungsfelder bestimmt sowie Zieldefinitionen für eine sensible und nachhaltige Dorfentwicklung erarbeitet. Die innerhalb des Geltungsbereiches abgebildete alte Ortsmitte stellt aufgrund der hier teils noch vorhandenen historischen Gebäude und der noch immer klar ablesbaren überkommenen Siedlungsstruktur einen besonders sensiblen Entwicklungsbereich dar, der durch unangemessene Nachverdichtung und zunehmende Überformung in den letzten Jahren seinen besonderen Charakter im Ortsgefüge zu verlieren droht. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es nunmehr für diesen Bereich, Regelungen zu treffen, die dem Schutz des dörflich geprägten Ortsbildes dient, zukünftig aber auch eine maßvolle und ortsverträgliche Entwicklung ermöglicht.

1.3 Gewähltes Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Hans-Thoma-Straße“ wird gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erstellt. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung (nach § 2 Abs. 4), von dem Umweltbericht (nach § 2a), von der Angabe (nach § 3 Abs. 2 Satz 2), welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung (nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1) abgesehen. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB. Der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB, der sich aus der vorhandenen Eigenart im Geltungsbereich bzw. in der näheren Umgebung ergibt, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert, eröffnet aber die Möglichkeit einer maßvollen und angemessenen Entwicklung innerhalb des Ortskerns. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

2 Bestehende planungsrechtliche und sonstige Vorgaben

2.1 Aussagen des Regionalplans

Der gültige Regionalplan für die Region Mittlerer Oberrhein stammt aus dem Jahr 2003 und legt das Gebiet als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung fest. Das gesamte Gebiet ist überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser bzw. als überschwemmungsgefährdetes Siedlungsgebiet markiert.

Die Planung stellt eine Feinsteuerung eines bereits bebauten Gebiets dar und führt nicht dazu, dass sich der bisherige Zulässigkeitsmaßstab vergrößert. Daher wird das bisherige Hochwasserrisiko nicht erhöht. Im Sinne einer Risikovorsorge werden Planer und Bauherren durch Nr. 6 „Hochwasserschutz“ der Hinweise auf die Regelungen des WHG in Überschwemmungs- und Risikogebieten explizit hingewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird für den betroffenen Bereich empfohlen.

2.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Die seit 2006 rechtswirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt stellt das Bebauungsplangebiet als gemischte Baufläche dar, die im Norden an eine Fläche für Gemeinbedarf angrenzt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit richtet sich damit auch künftig nach der Eigenart der näheren Umgebung. Diese entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der Bebauungsplan gilt damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bestehende Bebauungspläne

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

3 Bestandsbeschreibung des Plangebiets

3.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Ortschaft ist vorwiegend von dörflichen Strukturen geprägt. So führt im Südwesten des Geltungsbereiches der Hirschbühlweg, im Südosten die Grünewaldstraße, im Nordosten die Hans-Thoma-Straße sowie die Ringstraße den dörflichen Siedlungscharakter der Ortschaft weiter, der von vielen Wohngebäuden bestimmt wird. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der alte Ortskern Niederbühls. Allgemein ist das Plangebiet relativ flächig bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Hauptsächlich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind auch unversiegelte Gartenflächen zu finden, nur in wenigen Teilen des Gebietes auch Vorgartenbereiche. Im Plangebiet liegt auch der Kirchplatz als öffentlicher Freiraum, der an der Stelle der alten, zerstörten Kirche entstanden ist.

Die Hans-Thoma-Straße mit ihren Versorgungsgeschäften bildete einst die Ortsmitte des alten Dorfkerns. Die Versorgungsgeschäfte mit ihren Schaufensterflächen sind typisch in die Erdgeschosszone von Wohngebäuden integriert. Heute sind nur noch wenige Versorgungsgeschäfte in der Hans-Thoma-Straße vorzufinden. Vereinzelt gibt es im gesamten Bereich auch Gebäude mit einer Mischnutzung, in denen Kleingewerbe in einem Wohngebäude integriert sind.

In den letzten Jahre führte die bislang unkontrollierte Entwicklung – vorwiegend von Wohngebäuden – in Teilen zu einer unangemessenen Überformung des historischen Ortskerns und bedroht das vorhandene Ortsbild.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen.

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Murgtalstraße an. Im Norden wird hierüber die Rastatter Innenstadt erreicht, im Süden verbindet die Murgtalstraße als Landesstraße (L77) Niederbühl mit Kuppenheim. Von der Murgtalstraße aus, führt die Hans-Thoma-Straße in das Plangebiet hinein. Das Plangebiet umfasst Teile der Hans-Thoma-Straße, Grünewaldstraße, Hildastraße, Kirchstraße sowie des Hirschbühlwegs. Als Hauptachse zweigen von der Hans-Thoma-Straße die Hildastraße, die Kirchstraße sowie die Grünewaldstraße ab. Im westlichen Teil des Planungsgebiets ist die Hans-Thoma-Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die weiteren öffentlichen Erschließungsflächen innerhalb des Planungsgebiet sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Straßenbegleitendes Parken ist aufgrund der Zufahrten zu den überwiegend sehr schmalen Grundstücke nur eingeschränkt möglich. Explizit ausgewiesene Parkbuchten existieren nur im südlichen Bereich der Hans-Thoma-Straße. An der Kreuzung Hans-Thoma-Straße / Kirchstraße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit wenigen Stellplätzen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Regionalbuslinie 241 der Verkehrsgesellschaft Rastatt verbindet Rastatt mit Kuppenheim und hält dabei in Niederbühl an den beiden Haltestellen „Murgtalstraße“ und „Niederbühl Siedlung“. Von der Rastatter Innenstadt aus können alle anderen Stadt- und Ortsteile erreicht werden.

Die Rastadtbuslinie 238 als Schülerlinie bedient die Start- bzw. Endhaltestelle „Niederbühl Schule“ sowie die Haltestelle „Niederbühl Siedlung“ und pendelt zwischen Niederbühl und Förch.

Alle drei Bushaltestellen sind vom Plangebiet aus gut erreichbar. Mit dem Busliniennetz kann der Rastatter Bahnhof erreicht werden, der sowohl Anbindungen an das regionale S-Bahnnetz des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) sowie der Albtal-Verkehrs-Gesellschaft (AVG) als auch an den DB-Regional- und Fernverkehr bietet. Zusätzlich gibt es nördlich des Plangebiets an der Ecke Laurentiusstraße und Hildastraße eine KVV.nextbike-Station.

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet umfasst Abschnitte von mehreren Straßenverkehrswegen. Entlang der Hans-Thoma-Straße, Grünewaldstraße und Hildastraße wird die Straßenverkehrsfläche beidseitig von Gehwegen flankiert. Die Breite der Gehwege in diesen Bereichen weist meist 1,5 m auf. In der Kirchstraße teilen sich Fuß-, Rad- und Autoverkehr eine gemeinsame Fläche. Der Hirschbühlweg führt ohne straßenbegleitende Gehwege in die hinteren Bebauungsbereiche als Sackgasse hinein. Das Plangebiet befindet sich zentral in Niederbühl, sodass der gesamte Ortsteil fußläufig gut erreichbar ist. Richtung Süd-Osten liegt Niederbühl ca. 2,8 km von der Rastatter Innenstadt entfernt.

Mit dem Radverkehrskonzept des Landkreises Rastatt aus dem Jahr 2024 wurde ein gesamtgesellschaftliches Konzept mit Handlungsfeldern und Maßnahmen erarbeitet, woraus eine Stärkung des Radverkehrs erfolgen soll. Entlang der östlich von Niederbühl verlaufenden Murg, führt eine Hauptradroute „Alltag“ im Rahmen des RadNETZ BW von Kuppenheim über Niederbühl bis in die Innenstadt von Rastatt. Das RadNETZ BW verbindet alle Ober- und Mittelzentren miteinander und ist auch in dem Radverkehrskonzept des Landkreises Rastatt berücksichtigt. Darin werden Hauptrouten für den Alltagsradverkehr definiert und eine Ausbauqualität gesichert.

3.3 Topographie

Das vom Geltungsbereich erfasste Gelände verläuft weitgehend eben mit Werten zwischen ca. 119,1 m und 120,7 m ü. NHN. Am süd-östlichen Ende des Geltungsbereiches fällt das Gelände in Richtung des Ooser Landgrabens auf ca. 118,56 m ü. NHN leicht ab.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mehrere Flurstücke, die als Verkehrsfläche dienen, bebaut sind oder als öffentlicher Freiraum genutzt werden. Die bebauten Grundstücke sind im Privateigentum. Alle öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Rastatt. Die beiden Flurstücke 41, 42 und 45 sind ebenfalls im städtischen Eigentum und bieten der angrenzenden Umgebung eine öffentliche Grünanlage sowie Platzfläche mit öffentlichen Stellplätzen.

4 Städtebauliche Grundlage

Städtebaulicher Entwicklungsplan Niederbühl

Der Wohnungsdruck in der Technologieregion Karlsruhe weitet sich immer mehr auf die ländlich geprägten Räume und damit auch auf die verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossenen Rastatter Ortsteile aus. Die Folge sind eine Reihe von Bauanträgen in Ortsbereichen, in denen bisher zwar keine Notwendigkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen bestand, für deren Beurteilung der vorgesehene § 34 BauGB („Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung“) sowohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten als auch im Sinne einer insgesamt nachhaltigen Dorfentwicklung kein ausreichendes Steuerungsinstrument mehr darstellt.

Vor diesem Hintergrund hat der Fachbereich Stadt- und Grünplanung bereits im Jahr 2015 einen Dorfentwicklungsprozess angestoßen. Unter anderem wurden dabei in den Jahren 2020 und 2021 für die Rastatter Ortsteile Plittersdorf, Ottersdorf, Wintersdorf, Rauental und Niederbühl-Förch flächendeckend sogenannte „städtebauliche Entwicklungspläne“ mit entsprechenden Handlungsfeldern und mit den Ortsvertretungen abgestimmten Zieldefinitionen erarbeitet. Baugesuche können damit eindeutiger und zielführender beurteilt und darüber hinaus auf dieser Grundlage im Bedarfsfall Aufstellungsbeschlüsse für neue Bebauungspläne kurzfristig gefasst werden.

Die Pläne wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 31. Januar 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Sie dienen somit als Leitlinie bei weiteren städtebaulichen Planungen und Maßnahmen in den Rastatter Dörfern und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Im Städtebaulichen Entwicklungsplan Niederbühl wurde festgestellt, dass der Bereich entlang der Hans-Thoma-Straße, der Grünwaldstraße und der Kirchstraße aufgrund seiner zentralen Lage sowohl unter funktionalen Aspekten insbesondere aber hinsichtlich derzeit noch nicht ausgeschöpfter Um- und Neubaupotenziale wertvolle Entwicklungsmöglichkeiten für den Ort aufweist. Dies liegt an den einzelnen hier noch immer vorhandenen Baulücken bzw. nur geringfügig bebauten Grundstücken, aber auch an dem ebenso vorhandenen alten, renovierungsbedürftigen Gebäudebestand, der ein Eingreifen in bestehende Strukturen erfordert. Die Anzahl an Bauprojekten, die hier in jüngerer Zeit umgesetzt wurden, zeigt, dass die zentrale Lage im Ort durchaus geschätzt und mit Blick auf den steigenden Wohnraumbedarf in der Region auch in den kommenden Jahren weiter nachgefragt sein wird.

Zugleich stellt sich die alte Ortsmitte aufgrund der hier teils noch vorhandenen historischen Gebäude und der noch immer klar ablesbaren überkommenen Siedlungsstruktur als besonders sensibler Entwicklungsbereich dar, der durch unangemessene Nachverdichtung und zunehmende Überformung seinen besonderen Charakter im Ortsgefüge zu verlieren droht.

In seinen typologischen Untersuchungen zeigt der Städtebauliche Entwicklungsplan Niederbühl auf, dass im Altort ursprünglich die eingeschossige, teils auch zweigeschossige Bauweise plus Dachausbau vorherrschte. Bereits seit den 1970er-Jahren wurden aber vereinzelt auch großvolumigere Baukörper realisiert, die durch ein deutliches Anheben der Traufhöhen, Reduzierung der Dachneigung und optimierte Anordnung von Gauben vollwertigen Wohnraum auch in der dritten Geschossebene schufen.

Auch diese Gebäude sind mittlerweile gewohnter Teil des Ortskerns, führen aber dazu, dass unter dem steigenden Entwicklungsdruck der § 34 BauGB, wie eingangs dargestellt, keine ausreichende steuernde Wirkung mehr entfaltet und dadurch die typische Eigenart und die besonderen Qualitäten des Ortskerns gegenüber den umliegenden Baugebieten, in denen solche großvolumigeren Baukörpern im Wechsel mit freistehenden Einfamilienhäusern regelmäßig auftreten, verloren geht.

Dementsprechend wurde bereits im Städtebaulichen Entwicklungsplan Niederbühl die Ausarbeitung eines – ggf. einfachen – Bebauungsplans angeraten, der die durchaus erwünschten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im zentralen Ortsbereich überall dort aktiv steuert, wo die Bewertung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens ausschließlich mit Blick auf den umliegenden Bebauungszusammenhang dies nicht mehr angemessen vermag.

Im Entwicklungskonzept wurden für den Bereich „Hans-Thoma-Straße“ Planungsziele festgelegt und vom Gemeinderat beschlossen.

Die Planung dient insbesondere

- der Steuerung der Proportionen der Neubauten und ihrer Höhenentwicklung,
- der Vermeidung einer gebietsunverträglichen Nachverdichtung,
- dem Schutz und der Entwicklung des dörflich geprägten Ortsbildes durch die Formulierung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBO bezüglich der Gestaltung der Baukörper und der Einfriedungen,
- dem Schutz und der dauerhaften Sicherung von vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen und Vegetationsbestände in einem sehr dicht bebauten Ortskern,
- der Steuerung der Anzahl und der Breite von Grundstückszufahrten.

Planungskonzeption und Grundlagenermittlung

Insbesondere im Bereich zwischen der Hans-Thoma-Straße, der Kirchstraße und der Grüne-
waldstraße hat die Bautätigkeit der letzten Jahre gezeigt, dass die Grundstücke in diesem sehr dicht bebauten Gebiet einem steigenden Nutzungsdruck ausgesetzt sind. Auf mehreren Baugrundstücken wurden bereits kleinere Wohnhäuser abgebrochen, die nun durch größere Gebäude ersetzt werden. Aktuell wurde beim Kundenbereich Baurecht der Stadt Rastatt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einem erheblichen Bauvolumen in der Kirchstraße eingereicht. Gleichzeitig wurde von Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebietes schriftlich auf den Verlust von Gartenflächen und Vegetationsbeständen hingewiesen.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele, die aus dem Entwicklungskonzept hervorgingen, ergibt sich aus den jüngsten baulichen Entwicklungen in diesem Bereich ein akuter Handlungsbedarf, der dazu führt, dass rechtssichere Maßnahmen zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der Planung erforderlich sind.

Für den Bereich „Hans-Thoma-Straße“ sollte deshalb zeitnah ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden. Aus dieser Erkenntnis heraus, war eine intensivere Auseinandersetzung mit den Strukturen und dem Charakter des Ortskerns erforderlich, wobei diese

vorbereitenden Schritte, die ursprünglich auf einer informellen Ebene (Rahmenplanung) vorgesehen waren, nun in der frühen Phase des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden mussten.

Dazu gehören insbesondere:

- eine detaillierte Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen, der Dimensionen und wesentlichen Gestaltungselemente der Hauptbaukörper, der vorhandenen privaten Freiflächen, insbesondere der Hausgärten und Vorgärten einschließlich ihrer Vorbelastung durch Nebenanlagen und Stellplätze, der vorhandenen Zufahrten,
- die Herausarbeitung eines städtebaulich verträglichen und rechtlich angemessenen Rahmens für die Formulierung von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie
- die Identifizierung der vorhandenen Fremdkörper.

Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen dienen als Grundlage für den Festsetzungskatalog des vorliegenden Bebauungsplans. Die dimensionsbezogenen Ergebnisse wurden in einer Übersichtstabelle (siehe Anhang B-2 „Bestandsaufnahme und Auswertung (Tabelle)“) zusammengefasst. Auf dieser Grundlage wurden im Anschluss verschiedene Bereiche mit ähnlicher Bauungsstruktur und Dichte abgegrenzt und hierfür das jeweils obere ortstypische Maß der dort vorhandenen baulichen Nutzung bestimmt. Die festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur über die Bauweise geregelten Gebäudelänge stellen grundsätzlich eine Entwicklung im maßvollen Umfang dar. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Bereichseinteilung weiter ausdifferenziert und hat zu den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Teilbereichen geführt.

Zur Beurteilung des Ortsbildes und des Maßes der baulichen Nutzung ist demnach nicht der Zusammenhang des Gevierts (der § 34 BauGB entfaltet keine ausreichende steuernde Wirkung), sondern die jeweilige Straßenabwicklung relevant. Die Straßenabwicklung wird dabei im Wesentlichen bestimmt durch Hauptgebäude mit den entsprechenden Hauptnutzungen.

Hier unterscheiden sich die zentraleren Bereiche der Hans-Thoma-Straße und der Grünwaldstraße eindeutig von der Kirchstraße. In diesem Zusammenhang unterscheiden sich hier auch die Festsetzungen der Teilbereiche an den jeweiligen Straßenzügen. Dies ist zum einen mit der historischen Entwicklung (Kirchstraße als älteste Straße) und andererseits mit der städtebaulichen Struktur (Hans-Thoma-Straße und Grünwaldstraße als zentrale Haupteerschließungswege mit entsprechend größer dimensioniertem Straßenraum und größeren Bauvolumen) begründet. Die Unterschiede in der baulichen Dichte zwischen zentraler Ortsmitte (Teilbereich A, höhere Gebäude, größere Grundflächen) und den Bereichen im Übergang (Teilbereich B-E) sind im Anhang B-2 „Bestandsaufnahme und Auswertung“ entsprechend ablesbar.

Die oben genannte Bestandsaufnahme hat auch gezeigt, dass die im Plangebiet vorhandenen Nebengebäude (z.B. Scheunen), die sich vorwiegend in den rückwärtigen Bereichen befinden, zwar meist vergleichbare Maximalhöhen wie die umliegenden Hauptgebäude aufweisen, allerdings in einigen Fällen deutliche Unterschiede hinsichtlich der durch sie überbauten Grundfläche bestehen. Entsprechend berücksichtigt die Festsetzungssystematik auch die besonderen Volumen der Nebengebäude (siehe hierzu auch Kap. 5.2 „Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Grundfläche – GR“ der Begründung).

Die identifizierten Fremdkörper, die sich insbesondere aufgrund ihrer Gebäudedimensionen (gem. Nr. 2.2.1 „Maß der baulichen Nutzung“ und/oder gem. Nr. 2.2.2 „Bauweise“ der textlichen Festsetzungen) und/oder ihrer Stellung (gem. Nr. 2.2.4 „Stellung baulicher Anlagen“ der textlichen Festsetzungen) nicht in das Ortsbild einfügen, sind unter Nr. 1 „Bestand: Hauptgebäude“ in den Hinweisen entsprechend aufgeführt. Sie bilden im städtebaulichen Kontext die Ausnahme und sind für die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie im Rahmen des, für die Beurteilung von Bauanträgen vorgesehenen § 34 BauGB, nicht beispielgebend.

5 Begründung der Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Künftige Bauvorhaben müssen sich gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB bezüglich der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine ausführliche Analyse des Plangebiets unter anderem auch hinsichtlich der vorhandenen Nutzungsarten durchgeführt.

Diese sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht einheitlich einem Baugebietstyp zuzuweisen. In weiten Teilen entspricht sie der Eigenart des „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO, direkt angrenzend an die Hans-Thoma-Straße und die Grünewaldstraße weist sie teilweise jedoch auch den Charakter eines „Mischgebietes“ gemäß § 6 BauNVO auf. Abhängig davon richtet sich gem. § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit bezüglich der Art der baulichen Nutzung damit nach § 4 oder § 6 BauNVO.

Eine Besonderheit stellt der auf dem Flurstück Nr. 113 im Nordosten des Geltungsbereichs letzte noch im Ortskern verbliebene landwirtschaftliche Betrieb dar. Was die Nutzungsart angeht, handelt es sich hier gewissermaßen um einen Fremdkörper, der keine die städtebauliche Situation bestimmende Größe mehr aufweist. Innerhalb seines baulichen Umfelds genießt dieser jedoch weiterhin Bestandsschutz.

In der Vergangenheit sind bezüglich der Art der baulichen Nutzung keine Nutzungskonflikte bekannt geworden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich das Instrumentarium des § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB auch weiterhin sachgerecht anwenden lässt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. Eintrag in der Planzeichnung geregelt durch:

- eine maximal zulässige Grundfläche (GR) je Hauptgebäude gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- eine maximal realisierbare Traufhöhe (TH_{max}) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- eine maximal realisierbare Firsthöhe (FH_{max}) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Die Festlegung dieser Werte erfolgt nach Teilbereichen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine allgemeine, für den gesamten Geltungsbereich geltende Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 2 („GRZ II“) fest.

Aus den Erkenntnissen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes heraus wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens „Hans-Thoma-Straße“ (siehe Nr. 4 „Städtebauliche Grundlage“ der Begründung) eine umfassende Bestandsaufnahme und Typisierung der vorhandenen Bebauungsstruktur im Ortskern durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden im Anschluss verschiedene Teilbereiche mit ähnlicher Bebauungsstruktur und Dichte abgegrenzt und hierfür das jeweils obere ortstypische Maß der dort vorhandenen baulichen Nutzung bestimmt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, wie oben bereits ausgeführt, flächendeckend eine unangemessene Überformung des historischen Ortskerns zu vermeiden, grundsätzlich aber immernoch eine maßvolle und ortsverträgliche Entwicklung, innerhalb der jeweiligen Teilbereiche, zu ermöglichen.

Demnach war zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht der Zusammenhang im Geviert ausschlaggebend, sondern die jeweilige Straßenabwicklung, die das Ortsbild der einzelnen Straßenzügen bestimmt.

Für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die Geländeoberfläche bzw. der Schnittpunkt der Außenwand mit der mittleren Geländeoberfläche als Bezugspunkt zu nehmen. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und bereits bebaut, auf die Festlegung expliziter Bezugshöhen wird daher verzichtet.

Zulässige Grundfläche – GR

Der Bebauungsplan setzt die zulässige Grundfläche teilbereichsweise und je Hauptgebäude fest. Die Festlegung der Werte erfolgte gem. Analyse-Tabelle (siehe hierzu Anhang B-2 „Bestandsaufnahme und Auswertung (Tabelle)“ sowie Nr. 4 „Städtebauliche Grundlage“ der Begründung). Unter Beachtung der Regelungen zur Bauweise und der maximalen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO („GRZ II“) ist bei größeren Grundstücken auch die Anordnung mehrerer Baukörper, insbesondere in der Grundstückstiefe, möglich.

Im Zusammenhang mit den über die Bauweise geregelten Gebäudelängen, sowie den Trauf- und Firsthöhen werden durch die GR Bauvolumen definiert, die einer ortstypischen Körnung entsprechen und innerhalb der jeweiligen Teilbereiche eine maßvolle Entwicklung ermöglichen.

Für die Anordnung größerer Bebauungsstrukturen innerhalb des alten Ortskerns besteht keine zwingende Notwendigkeit. Hierfür bietet der Gesamtort geeignetere Standorte.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen innerhalb des Plangebiets, stellt die Festsetzung einer grundstücksbezogenen Grundflächenzahl nicht das geeignete Instrument dar um eine ortstypische Körnung (in Abhängigkeit des jeweiligen Teilbereiches) sicherzustellen.

Die oben genannte Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass die im Plangebiet vorhandenen Nebengebäude zwar meist vergleichbare Maximalhöhen wie die umliegenden Hauptgebäude aufweisen, allerdings bestehen hier in einigen Fällen deutliche Unterschiede hinsichtlich der durch sie überbauten Grundfläche. Die Nebenanlagen (z.B. Scheunen) befinden sich vorwiegend in den rückwärtigen Bereichen, die Straßenabwicklungen bestimmenden und damit ortsbildprägenden Baukörper stellen aber die jeweiligen Hauptgebäude dar. Im Bebauungsplan ist deshalb geregelt,

dass die festgesetzte Grundflächenobergrenze je Gebäude nur von den Hauptnutzungen einzuhalten ist. Somit berücksichtigt die Festsetzungssystematik auch die besonderen Volumen der Nebengebäude, stellt aber mit den auch für Nebenanlagen geltenden Höhenfestsetzungen zugleich sicher, dass auch dabei zukünftig keine Ausreißer in der Höhe entstehen.

Zulässige Grundflächenzahl – GRZ II

Der Ortskern ist relativ flächig bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Neben den Hauptgebäuden, sind die jeweiligen Grundstücke vor allem durch Nebengebäude und Erschließungsflächen für rückwärtige Grundstücke überbaut. Um zukünftig die Gesamtversiegelung zu steuern und ein Mindestmaß an unversiegelter und begrünter Fläche sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan, ergänzend zur Grundfläche je Hauptgebäude, eine allgemeine, für den gesamten Geltungsbereich geltende maximale Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO („GRZ II“) fest. Der festgesetzte maximale Gesamtversiegelungsgrad von 0,8 entspricht dabei dem Maximalwert des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO.

Im, dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden, Kataster der Stadt Rastatt ist eine zum Teil sehr kleingliedrige Parzellierung vor allem rückwärtiger Grundstücke erkennbar. Diese sind zu meist vollständig mit entsprechend kleineren Gebäuden überbaut. Um auf diesen Flurstücken auch zukünftig eine Bebaubarkeit sicherzustellen, formuliert der Bebauungsplan hierfür eine entsprechende Ausnahme von der festgesetzten GRZ II.

So kann von der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 2 ausnahmsweise abgewichen werden, allerdings nur zur Ersetzung eines rechtmäßig errichteten Gebäudes an gleicher Stelle durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung oder bereits vor Inkrafttreten der Satzung eine Genehmigung erteilt wurde, in der bereits eine entsprechende Überschreitung vorgesehen ist. Zusätzliche Versiegelungen – beispielsweise für Flächen zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke – können dann nur ausnahmsweise im Rahmen des Bestandsschutzes zugelassen werden.

Hierbei sind die Regelungen zu den Einfahrtsbreiten sowie Breiten für Flächen, die mit einem Geh- / Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, zu beachten (siehe Nr. 2.2.5 „Mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ und Nr. 2.2.6 „Zufahrten“ der Textlichen Festsetzungen).

5.3 Bauweise

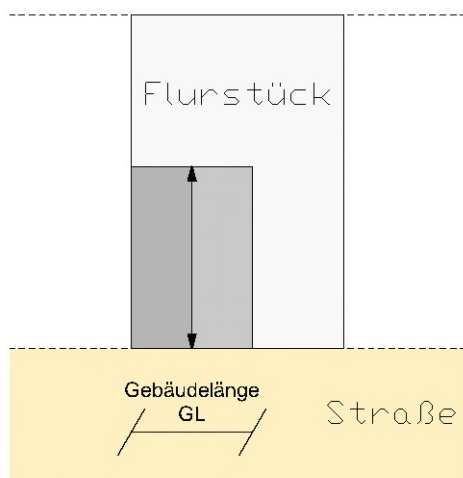
Einseitige Grenzbebauung

Die im Ortskern von Niederbühl vorherrschende Bauweise ist die einseitige Grenzbebauung mit einem sich anschließenden Hof zur nächsten Nachbarwand. Teilweise treten hiervon aber auch Abweichungen auf, häufiger in den hinteren Grundstücksbereichen, in einigen Fällen auch entlang der straßenständigen Bebauung.

Als Regelfall setzt der Bebauungsplan deshalb in „abweichender Bauweise“ eine einseitige Grenzbebauung fest. Da der Ortskern fast vollständig bebaut ist, und sich damit künftige Bauvorhaben auf die Schließung der wenigen Baulücken bzw. den Ersatz bestehender Bauten beschränken wird, gibt der jeweils umliegende Bestand die Seite vor, an der angebaut werden kann.

Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan Abweichungen für bestimmte Grundstücksbereiche bzw. besondere Bestandssituationen (s. unten).

Maximal zulässige Gebäudelänge



Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die oben beschriebene vorherrschende Bauweise nicht nur durch die seitliche Position der Gebäude auf dem Grundstück, sondern auch durch eine ortstypische Längenausdehnung der dort in der Regel giebelständigen Gebäude gekennzeichnet. Dementsprechend wird für Gebäude in der ersten Reihe im Zuge der Festsetzung der „abweichenden Bauweise“ auch eine maximal zulässige Länge ab der seitlich zu besetzenden Grundstücksgrenze bzw. das äußere Maß der giebelständigen Gebäudeseite definiert. In Analogie zur Bezeichnung in § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO wird dieses Maß im vorliegenden Bebauungsplan als „Gebäudelänge“ bezeichnet, selbst wenn es sich dabei aufgrund der hier

ebenfalls festgesetzten Giebelständigkeit regelmäßig um die kürzere Seite des Baukörpers handeln wird. Das Längenmaß variiert im Bestand je nach Teilbereich geringfügig und wird deshalb ebenfalls teilbereichsabhängig festgesetzt (Sonderfall Teilbereich D siehe unten).

Im Zusammenwirken mit der Festsetzung zur Nr. 2.2.4 „Stellung baulicher Anlagen“ stellt die Beschränkung der Gebäudelänge den im Straßenbild typischen Wechsel aus giebelständiger Schmalseitenbebauung und den sich jeweils seitlich angliedernden Höfen bzw. Zufahrten sicher. Zusätzlich sichert die Längenbeschränkung eine ausreichende Belichtung der sich im Ortskern typischerweise in die Grundstückstiefe entwickelnden einseitigen Grenzbebauung und ermöglicht so auch die Erschließung und ggf. erforderliche Erreichbarkeit von Stellplätzen für Bebauungen im hinteren Grundstücksbereich (s.a. Nr. 4 „Städtebauliche Grundlage“ der Begründung).

In Teilbereich D wird von einer Beschränkung der Gebäudelänge abgesehen. Faktisch ist dieser Bereich des Plangebiets zwar von Südwesten über den Hirschbühlweg erschlossen, baustrukturell ist er aber den rückwärtigen Grundstücksbereichen westlich der Hans-Thoma-Straße zuzuordnen. Entsprechend der Abweichungsmöglichkeit „Gebäudelänge in den rückwärtigen Grundstücksbereichen“ (s.unten) kann deshalb im gesamten Teilbereich auf Regelungen zur Gebäudelänge verzichtet werden.

Abweichungsmöglichkeit „beidseitiger Grenzabstand“

Aufgrund ihrer Breite lassen einzelne Grundstücke im Geltungsbereich die insbesondere für die erste Reihe geforderte giebelständige Bebauung auch in beidseitigem Grenzabstand zu. Eine solche Bauweise ist in Teilen schon heute vorhanden, stellt im Ortskern aber eher die Ausnahme dar. Da nur wenige Grundstücke eine hierfür ausreichende Breite aufweisen (bei einer vor Ort üblichen Länge einer Giebelseite von ca. 8 m entlang der Straße plus einem minimalen Grenzabstand von jeweils 2,5 m wäre dies nur bei Grundstücksbreiten ab 13 m realistisch), lässt der Bebauungsplan diese teilweise bereits vorhandene Bauungsform ebenfalls zu, ohne dass dadurch die Ortstypik der vorherrschend einseitig giebelseitigen Bauweise gefährdet wird.

Bei besonders breiten Grundstücken wäre es mit dieser Abweichungsmöglichkeit darüber hinaus auch denkbar weitere Hauptgebäude zu errichten, ohne dabei das ortskerntypische Straßenbild zu beeinträchtigen.

Abweichungsmöglichkeit „einseitig verringerter Grenzabstand“

Viele der grenzständigen Häuser im Ortskern stehen nicht ganz exakt auf der Grundstücksgrenze, sondern weisen Abstände von teils unter einem Meter auf. Eine besondere Eigenart, die vor allem westlich der Grünewaldstraße und teils auch nördlich der Hans-Thoma-Straße auftritt, ist das sog. „Badische Gässle“. Hier wurde ausnahmsweise von beiden Seiten mit einem solch minimalen Abstand an die Grenze herangebaut, dass entlang des Grenzverlaufs eine schmale Gasse entsteht, die in Richtung der hinteren Grundstücksbereiche begangen werden kann. In Einzelfällen sind zu diesen Gassen sogar Fenster von Nebenräumen angeordnet.

Da diese Form der Bebauung nur in gegenseitiger Abhängigkeit zur Nachbarbebauung bestehen kann, erlaubt der Bebauungsplan ausnahmsweise und nur falls die Bestandssituation dies bereits so vorgibt, ein Gebäude einseitig mit deutlich verringertem Grenzabstand zu errichten. Vom Bauordnungsamt ist im Einzelfall zu beurteilen, ob die bestehende Situation zur Nachbarbebauung die Ausbildung bzw. den Fortbestand eines „Badischen Gässles“ erlaubt. Dabei ist natürlich auch die Einhaltung der geltenden Brandschutzvorschriften abzu prüfen.

Abweichungsmöglichkeit „Anbauen an mehrere Grundstücksgrenzen“

Wenn die Bestandssituation es vorgibt ist ausnahmsweise auch das Anbauen an mehrere Grundstücksgrenzen zulässig.

Wie in Nr. 4 „Städtebauliche Grundlage“ der Begründung dargestellt, stellte bereits in der Vergangenheit das An- und Weiterbauen von Hauptbaukörpern in zweiter, dritter und teils sogar vierter Reihe eine der wesentlichen Formen der Innenentwicklung im Geltungsbereich dar. Teilweise gingen damit auch Grundstücksteilungen einher. In diesem Fall führt z.B. das unmittelbare Anbauen an den Vorderlieger bei der vorherrschenden einseitigen Grenzbebauung dazu, dass faktisch zwei Grundstücksgrenzen bebaut sind. Steht das vordere Gebäude darüber hinaus auch auf der Grenze zur davor verlaufenden Verkehrsfläche, dann ist dies sogar auf drei Seiten grenzständig.

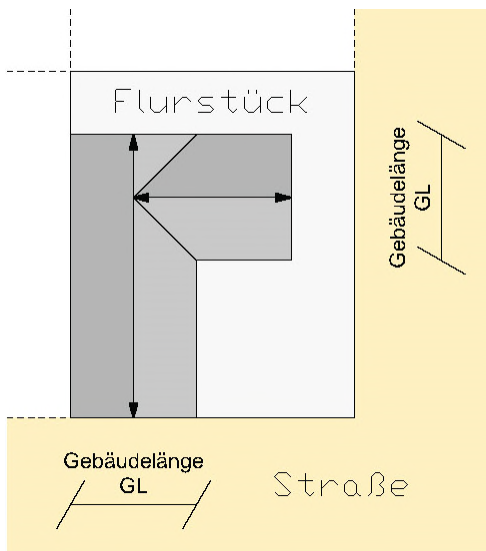
Da die Entwicklung der Bebauung in die Tiefe der Grundstücke auch weiterhin gefördert und eine wie oben beschriebene mehrständige Grenzbebauung auch für Ersatzneubauten ermöglicht werden soll, lässt der Bebauungsplan dies als Abweichungsmöglichkeit zu, allerdings auch hier nur unter Ausnahmeverbehalt. Denn die nachträglichen Grenzziehungen im Bestand wurden sehr individuell vorgenommen und wichtige genehmigungsrelevante Aspekte wie z.B. eine ausreichende Belichtung oder die Gewährleistung einer funktionierenden Erschließung – auch für die ggf. noch weiter hinten liegende Bebauung – können abschließend nur im konkreten Einzelfall beurteilt werden.

Abweichungsmöglichkeit „Bebauung der Grenzen von Eckgrundstücken“

Im Ortskern ist die Bebauung der Ecke eines Grundstücks, das an zwei öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, gestalterisch sinnvoll und deshalb allgemein zulässig. Lediglich an Straßenecken, an denen die Baulinie nicht auf der Straßenbegrenzungslinie verläuft, ist entsprechend des Baulinienverlaufs von der Grundstücksgrenze zurückzubleiben.

Damit auch auf Eckgrundstücken Gebäude mit einer angemessenen Baukörpertiefe errichtet werden können, gilt in allen Fällen, dass die Begrenzung der maximalen Gebäudelänge nur an einer der beiden Straßenseiten einzuhalten ist.

Darüber hinaus sind an Eckgrundstücken auch Übereckbebauungen zulässig. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die festgesetzte Gebäudelänge an den zur Straßenverkehrsfläche zeigenden Giebelseiten der beiden Gebäudeschenkel einzuhalten ist.



Abweichungsmöglichkeit „Gebäudelänge in den rückwärtigen Grundstücksbereichen“

Die Längenausdehnung spielt nur in der ersten Reihe entlang der Verkehrsflächen eine ortsbildprägende Rolle. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist nicht nur eine größere Freiheit, was die Gebäudestellung (siehe Nr. 2.2.4 „Stellung baulicher Anlagen“ der Textlichen Festsetzungen), sondern auch was die Länge und Breite der Baukörper angeht, zu verzeichnen. Dementsprechend kann hier allgemein von der festgesetzten Längenbegrenzung abgewichen werden.

LBO-Reform 2025

Mit der neuen LBO-Reform soll zukünftig das Bauen im Bestand erleichtert werden. In die LBO wird eine Definition des Bestandsschutzes aufgenommen. Darüber hinaus sind Nutzungsänderungen und bauliche Änderungen von Gebäuden künftig im Bestand nicht mehr den aktuellen, oftmals strengeren Vorschriften des Brandschutzes unterworfen. Bislang haben gerade nachträglich erforderliche Brandschutzertüchtigungen des Bestandsgebäudes dazu geführt, dass Bauvorhaben nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten realisiert werden konnten.

Auch der Umbau und die Wiedererrichtung bestehender Gebäude(-teile) wird vereinfacht. Für den Fall, dass das Gebäude durch den Umbau nicht größer wird, ist eine Abweichung von den abstandsflächenrechtlichen Regelungen zuzulassen. Dies gilt für Gebäude aller Art. Gleichzeitig soll die Schaffung von Wohnraum erleichtert werden. Bisher waren Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur möglich, sofern dies dem Aus- oder Umbau des vorhandenen Wohnraums diene. Der Anwendungsbereich bezog sich also lediglich auf bestehende Wohngebäude. Von dieser Beschränkung soll abgesehen werden, die Abweichungsmöglichkeit

würde dann auch für Nicht-Wohngebäude gelten. Das Potenzial für die Schaffung von Wohnraum kann damit vollumfassend in Bestandsgebäuden aller Art ausgeschöpft werden.

Damit wird den Zielen und Absichten der Festsetzungen zur Bauweise im vorliegenden Bebauungsplan entsprochen.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist definiert durch Baulinien und Baugrenzen gem. Planeintrag. Der Ortskern weist mit seiner historisch gewachsenen Baustruktur in Richtung der hinteren Grundstücksbereiche zunehmend weniger strukturelle Ordnung hinsichtlich der Grundstückszuschnitte, Gebäudetypologie und Ausrichtung auf. Die vorhandenen Flurstücke sind meist sehr schmal und tief oder in ihrer Flächengröße sehr klein parzelliert. Die Festlegung grundstücksbezogener Baufenster stellt unter diesen Voraussetzung nicht das geeignete regelnde Mittel dar und würde die Entwicklungsmöglichkeiten absehbar stark einschränken. Stattdessen regelt der Bebauungsplan die Bebaubarkeit der jeweiligen Grundstücke vor allem über die Festsetzungssystematik zur Bauweise sowie über das Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan verzichtet daher auf eine Festsetzung grundstücksbezogener Baufenster und fasst die überbaubare Grundstücksfläche stattdessen je Geviert zusammen. Die sich ergebenden Baufenster sind abhängig von der Bebauungsstruktur und Dichte ggf. in Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise definierte Gebäudelänge gegliedert.

Ausgenommen von den überbaubaren Grundstücksflächen sind die gem. Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen. So ist der Alte Kirchplatz (historische Sehenswürdigkeit, zwischen der Kirchstraße und der Murgtalstraße) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Bei den beiden festgesetzten privaten Grünflächen im nord-westlichen sowie süd-westlichen Bereich des Geltungsbereichs handelt es sich um die letzten verbleibenden großen und zusammenhängenden Grünflächen im Plangebiet. Diese werden bereits heute vorwiegend gärtnerisch genutzt. Die Grundstücksflächen im süd-westlichen Bereich sind größtenteils nicht erschlossen.

Baulinien

Der Bebauungsplan sieht innerhalb des Ortskerns entlang der übergeordneten Erschließungsstraßen (Hauptverkehrswege) der Hans-Thoma-Straße sowie der Grünwaldstraße beidseitig Baulinien vor. Der Ortskern weist in diesen Bereichen bereits heute weitestgehend einheitliche und gegenüberliegende Baufluchten auf, die auch zukünftig das Ortsbild prägen sollen. In den Bereichen mit Vorgartenzone springt die Baulinie entsprechend um 2 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück. Auch hier sollen die bereits vorhandenen Vorgärten und eine weitestgehend einheitliche Bauflucht auch zukünftig erhalten bleiben.

Um bei Eckgrundstücken Übereckbebauungen zu ermöglichen, kann mit dem zurücktretenden Gebäudeschenkel von der Baulinie zurückgeblieben werden. Dabei ist die über die Bauweise geregelte Gebäudelänge an den zur Straßenverkehrsfläche zeigenden Giebelseiten der beiden Gebäudeschenkel einzuhalten. Damit wird auch bei Eckgrundstücken eine ortsbildtypische Ansicht sichergestellt und gleichzeitig eine bessere Ausnutzung der Eckgrundstücke ermöglicht.

Straßenbegrenzungslinie

Ein Überschreiten der Straßenbegrenzungslinie durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker ist nicht zulässig. Ein Hineinragen in den öffentlichen Straßenraum wird somit verhindert. Insbesondere im schmalen Abschnitt der Hans-Thoma-Straße (verkehrsberuhigter Bereich) wird so auch einer weiteren Einengung des Straßenraums entgegengewirkt.

Abstandsflächen

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine expliziten Festsetzungen zur Abstandflächenregelung, jedoch aber Regelungen zur Bauweise, die eine Abweichung der Abstandflächenregelungen des § 5 LBO zur Folge haben (siehe Nr. 2.2.2 „Bauweise“ der Textlichen Festsetzungen sowie Nr. 5.3 „Bauweise“ der Begründung).

Gemäß § 6 Abs. 3 S. 1 LBO sind bereits geringere Abstandsflächen zuzulassen, wenn in überwiegend bebauten Gebieten, die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die besonderen örtlichen Verhältnisse liegen mit den überwiegend schmalen Grundstückszuschnitten der gewachsenen Struktur des alten Dorfkerns ebenfalls vor. Durch die Regelungen zur Bauweise im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen, soll auch die sich aus den Grundstückszuschnitten ergebende typische Gestaltung des Straßenbildes gesichert werden.

§ 6 Abs. 3 S. 2 LBO ist zu beachten.

5.5 Stellung der baulichen Anlagen

Das Ortsbild ist geprägt durch die Giebelständigkeit der vorhandenen Bebauung. Hier sind insbesondere die ortskerntypischen schmalen Haus-Hof-Typen auf engen und dicht bebauten Grundstücken vorzufinden. Häufig handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Häuser mit im rückwärtigen Bereich liegenden Scheunen und anderen Erweiterungsbauten. Aufgrund der meist sehr schmalen Grundstückszuschnitte fand eine Entwicklung vorwiegend in die Grundstückstiefe statt. Eine andere Stellung der Gebäude war oft nicht möglich.

Um das historisch so entstandene Erscheinungsbild entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auch zukünftig zu erhalten, setzt der Bebauungsplan die Giebelständigkeit für Gebäude „in erster Reihe“ fest.

In den rückwärtigen Bereichen ist mit zunehmender Tiefe eine giebelständige Ausrichtung nicht mehr eindeutig regelbar. Da hier die Sichtbarkeit der Gebäudestellungen nach hinten immer weiter abnimmt, ist aber nicht von einer negativen Auswirkung auf das Ortsbild auszugehen.

Aufgrund der zur Erschließungsfläche, insbesondere der Kirchstraße, verdrehten Grundstückszuschnitte ist eine orthogonale giebelständige Ausrichtung nur eingeschränkt möglich. Hierfür sieht der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmeregelungen vor.

5.6 Mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bebauungsplan werden die zur Erschließung der jeweiligen Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksflächen notwendigen Flächen zur Belegung mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger bzw. mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver-/ Entsorgungsträger durch Festsetzung gesichert.

5.7 Zufahrten

Zufahrten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden je Grundstück in Anzahl und Breite begrenzt. Hiermit werden zwei Ziele verfolgt: einerseits ermöglicht dies eine bessere Gliederung der Straßenverkehrsflächen, um so zukünftig Baumpflanzungen (siehe hierzu Nr. 5.9 „Pflanzgebote und Pflanzehaltung“ der Begründung) und Parkstände anordnen zu können. Andererseits soll eine Versiegelung der Vorzonen im Sinne des Ortsbildes minimiert werden.

Ähnlich zur Bestandsaufnahme zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise (siehe hierzu auch Nr. 4 „Städtebauliche Grundlage“ der Begründung) wurde auch zur Festlegung der Zufahrtsbreiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Zufahrten innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt (siehe Anhang B-3 „Bestandsaufnahme Zufahrten“).

5.8 Private Grünflächen

Bei den beiden festgesetzten privaten Grünflächen im nord-westlichen sowie süd-westlichen Bereich des Geltungsbereichs handelt es sich um die letzten verbleibenden großen und zusammenhängenden und klar abgrenzbaren Grünflächen im Plangebiet. Diese sind Teil innerörtlicher Grünbereiche, die sich auf private Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs erstrecken. Die Grundstücksflächen im südlichen Bereich sind größtenteils nicht erschlossen.

Die betreffenden Flächen werden bereits heute vorwiegend gärtnerisch genutzt.

Die Festsetzungen der privaten Grünflächen dienen der Sicherstellung eines nachhaltigen und ökologisch wertvollen Grünbestands im Plangebiet. Durch diese Maßnahmen wird die Lebensqualität der Bewohner erhöht und ein Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet.

5.9 Pflanzgebote und Pflanzehaltung

Auf den öffentlichen Straßenverkehrs-, Platz- und Grünflächen innerhalb des Dorfkerns sind Baumstandorte vorhanden, die auch zukünftig erhalten werden sollen. Zur Gliederung sowie zur Verschattung des Straßenraums und Verbesserung des Umgebungsklimas wird zudem die Anzahl der Straßenbäume mit der vorliegenden Planung weiter erhöht.

Von den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen im Straßenraum kann abgewichen werden um auf Leitungswege, Zufahrten oder Ähnlichem reagieren zu können.

Neben standortheimischen Gehölzen sind auch stadtklimafeste und standortgerechte Gehölze mit Anpassungsfähigkeit in Hinblick auf den Klimawandel zu pflanzen. An Straßen- und Wegerändern ist die aktuelle GALK-Liste zu beachten. Bei der Pflanzung sollen die Zuwächse in Höhe und Breite der jeweiligen Baumart berücksichtigt werden, damit sich die Bäume dauerhaft am Standort entwickeln können. Bei räumlicher Einschränkung durch Gebäude oder Straßen können auch schmal oder kompakt wachsende Sorten verwendet werden.

Die Auswahl neuer Straßenbäume soll der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-LISTE) entsprechen. Sie sind mindestens in einer Alleebaumqualität zu pflanzen (Kronenansatz mind. 2,20 m). Der Standraum muss grundsätzlich nach FLL-Empfehlung für Baumstandorte angelegt werden, um einen langfristigen Bestandserhalt zu sichern.

6 Begründung der Satzung über örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

Mit den Festlegungen zur Dachform, zur Dachneigung und zu den Dachgauben soll eine Integration der Dachsilhouette, in die für den Niederbühler Dorfkern ortstypische Satteldach-Landschaft, sichergestellt werden.

Bewusst ausgenommen von diesen Regelungen sind kleine Gebäude mit einer Grundfläche unter 30 m².

6.2 Fassadengestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung dienen der Erhaltung des Ortsbildes.

Innerhalb des Ortskerns sind die historischen sowie auch neueren Gebäude fast ausschließlich ohne technische Einrichtungen an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Fassadenseiten ausgebildet.

Technische Einrichtungen sind daher an Gebäude-Außenfassaden, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, nicht zulässig. Diese sollen zukünftig in die Gebäudekubatur eingebunden, oder an den abgewandten Gebäudefassaden angeordnet werden.

Solaranlagen sind von dieser Regelung ausdrücklich ausgenommen. Jedoch sind Solaranlagen an zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassadenflächen in ihrer Ausrichtung in die Fassadenebene integriert sein.

6.3 Vorgartenzone

Der Bebauungsplan setzt entlang der Hans-Thoma-Straße und der Grünewaldstraße, jeweils einseitig eine Vorgartenzone in einer Tiefe von 2 m fest. Bereits heute ist diese Vorgartenzone erkennbar und soll auch zukünftig das vorhandene Ortsbild prägen.

Vorgärten sind als Vegetationsflächen anzulegen, ausgenommen von Zufahrten und Hauseingängen. Diese Regelung sichert eine ansprechende Gestaltung der Straßenräume und verhindert eine zweckentfremdende Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche. Die Pflicht zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen fördert durchgehende Grünflächen, verbessert das Mikroklima und unterstützt die natürliche Versickerung von Regenwasser.

In diesem Zusammenhang ist der § 16a zu Versickerungsanlagen in der aktuell gültigen Satzung der Stadt Rastatt über die öffentliche Abwasserbeseitigung, insbesondere Beläge von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen zur Vermeidung von Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke wasserdurchlässig auszubilden, einzuhalten.

Bei den bestehenden Einfriedungen entlang der Hans-Thoma-Straße und der Grünewaldstraße handelt es sich vorwiegend um Metall-/Eisenzäune, die häufig mit Mauersockeln/-pfeilern kombiniert sind. Die vergleichsweise einheitliche Gestaltung entlang der Hans-Thoma-Straße und der Grünewaldstraße wird in den weiteren Bereichen zunehmend durch eine Vielzahl an Einfriedungen mit Sichtschutzelementen aufgelöst (Holzzäune, Doppelstabmattenzäune, Betonelemente, Gabbionen und Hecken). Die Vielfalt an möglichen Materialien und Formen soll weiterhin zulässig sein. Einfriedungen können jedoch das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen, wenn sie abschottend wirken. Dies hätte gerade im Ortskern erhebliche Folgen für den Gesamteindruck.

Damit die Straßenräume einen offenen Charakter mit Blickbezügen aufweisen, wird die Höhe von Einfriedungen in den Vorgartenzonen auf max. 1,50 m begrenzt und Sichtschutzzäune oder ähnliche Elemente ausgeschlossen. Des Weiteren wird durch die Höhenbegrenzung der Sockelzone vermieden, dass der optische Eindruck des Straßenraumes durch zu massive Einfriedungen/Mauern zu negativ beeinträchtigt wird.

7 Begründung der Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise

7.1 Gebäudebestand

Aus den Erkenntnissen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes heraus wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens „Hans-Thoma-Straße“ (siehe Nr. 4. „Städtebauliche Grundlage“ der Begründung) eine umfassende Bestandsaufnahme und Typisierung der vorhandenen Bebauungsstruktur im Ortskern durchgeführt. Hierzu gehörte auch die Identifizierung der vorhandenen Fremdkörper, die sich insbesondere aufgrund ihrer Gebäudedimensionen (gem. Nr. 2.2.1 „Maß der baulichen Nutzung“ und/oder der Gebäudelänge gem. Nr. 2.2.2 „Bauweise“ der Textlichen Festsetzungen) oder Stellung (gem. Nr. 2.2.4 „Stellung baulicher Anlagen“ der Textlichen Festsetzungen) nicht in das Ortsbild einfügen. Sie bilden im städtebaulichen Kontext die Ausnahme und sind für die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie im Rahmen des, für die Beurteilung von Bauanträgen vorgesehenen § 34 BauGB, nicht beispielgebend. Sie sind unter Nr. 1 „Bestand: Hauptgebäude“ der Hinweise mit ihren jeweiligen Abweichungen aufgeführt.

7.2 Fassadenfarben

Wie die Vorgaben zur Fassadengestaltung unter Nr. 2 der Örtlichen Bauvorschriften, dienen auch die Hinweise zur Fassadenfarbgestaltung dem Erhalt des Ortsbildes einerseits, andererseits soll damit bioklimatische Belastungen verringert und einer Aufheizung im Dorfkern entgegen gewirkt werden.

7.3 Werbeanlagen

Um einem stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbild zu großer oder an ungeeigneten Stellen angeordneter Werbeanlagen zu begegnen, hat die Stadt Rastatt eine Satzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten erlassen. Diese besitzt auch innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gültigkeit. Dementsprechend wird an dieser Stelle auf die Satzung der Stadt Rastatt über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten hingewiesen.