



Anhang B-2 „Bestandsaufnahme und Auswertung“

Als Grundlage für den Festsetzungskatalog des vorliegenden Bebauungsplans, dienen die Ergebnisse der Voruntersuchung aus der frühen Phase des Bebauungsplanverfahrens. Hierbei wurde 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 sowie der vorhandenen Zufahrten, durchgeführt. Dazu dienten u.a. der aktuell vorliegende Katasterplan der Stadt Rastatt, Vermessungsdaten und Luftbilder. Im Rahmen von Ortsbegehungen wurde der vorliegende Katasterplan mit dem tatsächlichen Bebauungs- und Nutzungszustand abgeglichen und bei Abweichungen eigene Aufmaße durchgeführt sowie Lichtbilder aus dem öffentlichen Straßenraum aufgenommen und ausgewertet.

In dieser intensiven Auseinandersetzung mit den Strukturen und dem Charakter des Ortskerns wurden auch vorhandene Fremdkörper identifiziert, die sich insbesondere aufgrund ihrer Gebäudedimensionen (Maß der baulichen Nutzung und/oder der Gebäudelänge gem. Festsetzung zur Bauweise) oder Stellung nicht in das Ortsbild einfügen. Sie bilden im städtebaulichen Kontext die Ausnahme und sind für die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht beispielgebend (siehe hierzu auch Nr. 4 „Städtebauliche Grundlage - Planungskonzeption und Grundlagenermittlung“ der Begründung).

Die Ergebnisse der durchgeführten Bestandsaufnahme sind nachfolgend in einer Übersichtstabelle zusammengefasst.

Hinweise zur nachfolgenden Tabelle:

-  aufgrund ihrer Eigenart zusammenbetrachtete Flurstücke
-  von den Festsetzungen abweichende Werte

Hinweise zur Ermittlung der einzelnen Werte:

Die Angaben sind gerundete Näherungswerte und dienen der Einschätzung der vorhandenen baulichen Strukturen und Körnung.

Traufhöhe TH und Firsthöhe FH: Es sind nur die offensichtlich größeren Gebäude im Plangebiet erfasst.

Gebäudelänge: Die Gebäudelänge ist definiert als das äußere Maß der giebelständigen Gebäudeseite entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Gebäudelängen von Baukörpern in den hinteren Bereichen sind daher nicht aufgeführt.

| Flurstücknummer | Adresse | Grundstücks- fläche [m ²] | Versiegelte Fläche [m ²] | max. Grundfläche (Hauptgebäude) [m ²] | Grundflächen- zahl II (GRZ II) | TH Traufhöhe bzw. WH Wandhöhe [m] | FH Firsthöhe [m] | GL Gebäudelänge [m] |
|--|--|--|---|--|-----------------------------------|---|------------------|---------------------|
| GEBIET A | | | | | | | | |
| 43 | Murgtalstr. 46 | 554 | 193 | 105 | 0,81 | 6,6 | 9,2 | 8,2 |
| 44/1 | Hans-Thoma-Str. 1 + 3 | 390 | 186 | 61 | 1,00 | | | 7,6 |
| 45 | - | 246 | | | | | | |
| 45/1 | - | 27 | | | | | | |
| 46 mit 46/1 | Hans-Thoma-Str. 5 | 901 | 565 | 273 | 1,00 | 5,7 5,6 | 12,2 10,2 | 20,0 18,5 |
| 47 | Hans-Thoma-Str. 11 Hans-Thoma-Str. 11/1 | 488 | 137 | 103 | 0,78 | | | 8,4 |
| 48 | Hans-Thoma-Str. 13 | 485 | 189 | 103 | 0,88 | 5,1 | 10,3 | 8,4 |
| 49 | Hans-Thoma-Str. 15 | 505 | 131 | 174 | 0,81 | 7,2 | 12,2 | 10,8 |
| 50 | Grünewaldstr. 28 | 567 | 219 | 103 | 0,64 | 4,0 | 10,9 | 9,0 |
| 51 | Grünewaldstr. 26 | 461 | 136 | 151 | 0,83 | | | |
| 55 | Grünewaldstr. 22 | 140 | 0 | 113 | 0,81 | 5,0 | 11,2 | 8,8 |
| 55/1 | Grünewaldstr. 24 | 148 | 38 | 76 | 0,76 | 5,3 | 9,7 | 7,5 |
| 55/2 | Grünewaldstr. 24/1 | 195 | 46 | 141 | 0,60 | 7,7 | 8,6 | |
| 55/3 | Grünewaldstr. 24/2 | 181 | 51 | | 0,67 | | | |
| 55/4 | - | 13 | 0 | | 0,00 | | | |
| 55/5 | - | 124 | 66 | | 0,77 | | | |
| 55/6 | - | 175 | 0 | | 0,00 | | | |
| 55/7 | - | 13 | 0 | | 0,00 | | | |
| 56 | Grünewaldstr. 20 | 452 | 96 | 237 | 0,81 | 6,7 | 11,1 | 9,5 |
| 111 | Hans-Thoma-Str. 14 | 497 | 64 | 158 | 0,65 | 6,8 | 9,6 | 8,8 |
| 112 | Hans-Thoma-Str. 12 | 1257 | 225 | 162 | 0,38 | 6,5 | 11,2 | 12,1 |
| 113 | Hans-Thoma-Str. 10 | 1163 | 394 | 88 | 0,96 | | | 7,7 |
| 114 | Hildastr. 12 | 616 | 192 | 202 | 0,76 | 7,2 | 13,4 | 18,1 |
| 114/1 | Hildastr. 10 | 432 | 127 | 86 | 0,75 | | | 8,8 |
| 116 | Hans-Thoma-Str. 4 | 285 | 116 | 170 | 1,00 | 7,3 | 12,6 | 12,5 |
| 117 mit 118 | Hildastr. 9 | 406 | 180 | 103 | 0,90 | | | 12,4 |
| 119 | Hans-Thoma-Str. 2 | 672 | 190 | 88 | 0,80 | | | 7,7 |
| Durchschnitt Ø [ausgenommen Ausnahmen]: | | | | 109,4 | | | | 8,4 |
| Festsetzung: | | | | 160 | | 7,5 | 11,0 | 10 |
| Steigerung Ø zu Festsetzung: | | | | 46% | | | | 20% |

| <u>Flurstücknummer</u> | <u>Adresse</u> | <u>Grundstücks-</u> <u>fläche [m²]</u> | <u>Versiegelte</u> <u>Fläche [m²]</u> | <u>max.</u> <u>Grundfläche</u> <u>(Hauptgebäude)</u> <u>[m²]</u> | <u>Grundflächen-</u> <u>zahl II (GRZ II)</u> | <u>TH Traufhöhe</u> <u>bzw. WH</u> <u>Wandhöhe [m]</u> | <u>FH Firsthöhe [m]</u> | <u>GL Gebäudelänge [m]</u> |
|------------------------|----------------|---|--|---|---|--|-------------------------|----------------------------|
|------------------------|----------------|---|--|---|---|--|-------------------------|----------------------------|

GEBIET B

| | | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|------|-----|------------|------|-----|------|------------|
| 79 | Grünwaldstr. 37 | 1008 | 454 | 93 | 0,71 | 7,5 | 10,7 | 8,0 |
| 84 | Grünwaldstr. 39 Grünwaldstr. 39/1 | 440 | 190 | 104 | 0,88 | 7,4 | 10,8 | 7,8 |
| 85/1 | Grünwaldstr. 41 Grünwaldstr. 43 | 629 | 355 | 61 | 1,00 | 4,3 | 8,6 | 7,5 |
| 85/2 | - | 295 | 0 | | 0,00 | | | |
| 86 | Grünwaldstr. 45 | 332 | 130 | 113 | 1,00 | 6,0 | 8,3 | 7,5 |
| 87 | Grünwaldstr. 53 | 387 | 129 | 91 | 0,91 | | | 8,0 |
| 88 | Grünwaldstr. 51 | 721 | 303 | 121 | 0,77 | | | |
| 89 | Grünwaldstr. 49 | 66 | 3 | 63 | 1,00 | | | |
| 89/7 | - | 164 | 0 | | 0,00 | | | |
| 89/8 | Grünwaldstr. 49/1 | 154 | 37 | 87 | 1,00 | | | |
| 89/9 | unklar | 174 | 51 | 53 | 1,00 | | | |
| 89/10 | - | 185 | 0 | | 0,00 | | | |
| 89/11 | unklar | 78 | 18 | 48 | 0,99 | | | |
| 89/12 | - | 266 | 68 | | 0,37 | | | |
| 90 | - | 271 | 0 | | 0,00 | | | |
| 94 | Grünwaldstr. 57 | 554 | 193 | 125 | 0,73 | | | |
| 95 | Grünwaldstr. 55 | 278 | 145 | 77 | 1,00 | | | 7,2 |
| 95 neu (genehmigt) | | 278 | 98 | 105 | 0,82 | 6,0 | 8,4 | 8,1 |
| 96/1 | Grünwaldstr. 63 | 96 | 29 | 67 | 1,00 | 6,5 | 8,8 | 9,5 |
| 96/2 | Grünwaldstr. 61 | 171 | 60 | 111 | 1,00 | | | 9,5 |
| 98 | Grünwaldstr. 59 | 150 | 18 | | 1,00 | | | |
| Durchschnitt Ø [ausgenommen Ausnahmen]: | | | | 87,9 | | | | 8,1 |
| Festsetzung: | | | | 130 | | 7,5 | 11,0 | 10 |
| Steigerung Ø zu Festsetzung: | | | | 48% | | | | 23% |

| <u>Flurstücknummer</u> | <u>Adresse</u> | <u>Grundstücks- fläche [m²]</u> | <u>Versiegelte Fläche [m²]</u> | <u>max. Grundfläche (Hauptgebäude) [m²]</u> | <u>Grundflächen- zahl II (GRZ II)</u> | <u>TH Traufhöhe bzw. WH Wandhöhe [m]</u> | <u>FH Firsthöhe [m]</u> | <u>GL Gebäudelänge [m]</u> |
|------------------------|----------------|--|---|--|---|--|-------------------------|----------------------------|
|------------------------|----------------|--|---|--|---|--|-------------------------|----------------------------|

GEBIET C

| | | | | | | | | |
|--|------------------------------|-----|-----|-------|------|------------|--------------|------|
| 44/2 | Kirchstr. 3 | 222 | 120 | 90 | 1,00 | 6,9 | 9,76 | 10,0 |
| 52 | Kirchstr. 2 | 733 | 320 | 119 | 0,92 | 5,8 4,3 | 8,20 | 7,4 |
| 53 | Kirchstr. 4 Kirchstr. 4/1 | 506 | 298 | 107 | 1,00 | 3,6 5,2 | 9,00 9,35 | 8,5 |
| 54 | Kirchstr. 6 | 489 | 58 | 94 | 0,31 | | | 7,5 |
| 57 | Kirchstr. 12 | 562 | 172 | 131 | 0,73 | 8,0 | 11,22 | 9,9 |
| 58/3 | Kirchstr. 8 | 438 | 155 | 115 | 0,75 | 6,9 | 10,00 | 9,5 |
| 58/5 | Kirchstr. 10 | 251 | 66 | 74 | 0,62 | | | 8,2 |
| Durchschnitt Ø [ausgenommen Ausnahmen]: | | | | 104,1 | | | | 8,7 |
| Festsetzung: | | | | 130 | | 7,0 | 10,0 | 10 |
| Steigerung Ø zu Festsetzung: | | | | 25% | | | | 15% |

GEBIET D

| | | | | | | | | |
|--|-------------------------|-----|-----|------|------|-----|------|--|
| 80 | Hirschbühlweg 12 | 332 | 119 | 78 | 0,88 | | | |
| 81 | Hirschbühlweg 10 | 199 | 107 | 92 | 1,00 | 3,6 | 7,07 | |
| 82 | - | 548 | 0 | | 0,00 | | | |
| 83 | Hirschbühlweg 9 | 933 | 207 | 117 | 0,45 | 3,8 | 8,50 | |
| 84/1 | - | 531 | 62 | | 0,18 | | | |
| 84/2 | - | 54 | 54 | | 1,00 | | | |
| 85/3 | Hirschbühlweg 7/3 + 7/4 | 445 | 190 | 101 | 0,71 | 6,1 | 9,98 | |
| Durchschnitt Ø [ausgenommen Ausnahmen]: | | | | 97,1 | | | | |
| Festsetzung: | | | | 130 | | 6,5 | 10,0 | |
| Steigerung Ø zu Festsetzung: | | | | 34% | | | | |

| <u>Flurstücknummer</u> | <u>Adresse</u> | <u>Grundstücks- fläche [m²]</u> | <u>Versiegelte Fläche [m²]</u> | <u>max. Grundfläche (Hauptgebäude) [m²]</u> | <u>Grundflächen- zahl II (GRZ II)</u> | <u>TH Traufhöhe bzw. WH Wandhöhe [m]</u> | <u>FH Firsthöhe [m]</u> | <u>GL Gebäudelänge [m]</u> |
|--|--|--|---|--|---|--|-------------------------|----------------------------|
| GEBIET E | | | | | | | | |
| 91 | Hans-Thoma-Str. 23 | 550 | 311 | 44 | 0,86 | | | |
| 92 | - | 270 | 0 | | 0,00 | | | |
| 93 | Hans-Thoma-Str. 21 | 385 | 193 | 68 | 0,91 | | | |
| 99 | Hans-Thoma-Str. 17 | 146 | 50 | 103 | 1,23 | | | 8,1 |
| 99/1 | Hans-Thoma-Str. 19 | 235 | 120 | 64 | 0,78 | | | |
| 100 | Hans-Thoma-Str. 25 | 304 | 147 | 110 | 0,98 | 4,7 | 9,68 | 9,8 |
| 101 | Hans-Thoma-Str. 27 | 314 | 96 | 177 | 0,92 | 3,9 3,9 | 8,29 8,24 | 17,7 |
| 102 | Hans-Thoma-Str. 29 | 201 | 48 | 76 | 1,00 | | | 6,7 |
| 103 | Hans-Thoma-Str. 31 | 410 | 155 | 80 | 0,78 | 4,8 | 8,16 | 6,8 |
| 105 | Hans-Thoma-Str. 32 | 315 | 128 | 92 | 0,87 | | | 7,8 |
| 106 | Hans-Thoma-Str. 28 Hans-Thoma-Str. 28/1 | 343 | 131 | 98 101 | 0,97 | 6,2 | 9,4 | 8,3 |
| 106/3 | Ringstr. 33 Ringstr. 35 | 215 | 107 | 58 | 1,00 | | | 5,9 |
| 107 | - | 215 | 183 | | 0,86 | | | |
| 107/1 | Hans-Thoma-Str. 22 | 139 | 47 | 83 | 0,95 | | | |
| 107/2 | Hans-Thoma-Str. 26 Hans-Thoma-Str. 26/1 | 289 | 89 | 81 | 0,96 | | | |
| 107/3 | Hans-Thoma-Str. 24 | 95 | 23 | 72 | 1,00 | | | 7,3 |
| 108 | Hans-Thoma-Str. 20 | 616 | 228 | 177 | 0,74 | 6,7 | 8,9 | 8,3 |
| 109 | Hans-Thoma-Str. 18 | 640 | 138 | 85 | 0,65 | | | 7,5 |
| 110 | Hans-Thoma-Str. 16 | 497 | 152 | 100 | 0,63 | | | 7,6 |
| Durchschnitt Ø [ausgenommen Ausnahmen]: | | | | 82,2 | | | | 7,4 |
| Festsetzung: | | | | 120 | | 6,0 | 9,0 | 9 |
| Steigerung Ø zu Festsetzung: | | | | 46% | | | | 21% |