Stadt Rastatt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Automobilwerk“

Textteil

Stand 25.01.2024

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Automobilwerk“

Auftraggeber:

Stadt Rastatt

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2199
Fax +49 711 6454-2228
www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl

Stuttgart, den 25.01.2024

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Automobilwerk" gem. § 2 (1) BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 29.06.2020
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, sowie des Ortes und der Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit am 04.07.2020
- Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 10.07.2020 bis einschließlich 25.08.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2020 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 28.08.2020.
- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 und Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 10.07.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses vom 10.07.2023 sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 29.07.2023.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Auslegung beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt und online vom 07.08.2023 bis einschließlich 18.09.2023 3
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.08.2023 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 18.09.2023
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 29.04.2024

Ausfertigung
Rastatt, den 12. 08. 2024

STADT 26 RASTATT

Monika Müller
Oberbürgermeisterin

- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am 21. 08. 2024

Inhalt

A. Planungsrechtliche Festsetzungen 6
1. Art der baulichen Nutzung 6
1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (GIe 1, GIe 2, GIe 3 und GIe 4) 6
2. Maß der baulichen Nutzung 7
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 7
2.2 Baumassenzahl (BMZ) 7
2.3 Höhe baulicher Anlagen 7
2.4 Bezugshöhen 7
3. Bauweise 8
4. Überbaubare Grundstücksflächen 8
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Parkhäuser 9
6. Verkehrsflächen 9
7. Flächen für Ver- und Entsorgung 9
8. Leitungsrechte 9
9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft 9
10. Flächen für Wald 10
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
11.1 Begrünung der Dächer 10
11.2 Begrünung der Fassaden von Parkhäusern 11
11.3 Bodenschutz 11
11.4 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 11
11.5 Wasserdurchlässige Beläge 11
11.6 Unbebaute / unversiegelte Flächen 11
11.7 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Falterschlag) 11
11.8 Maßnahmen zum Artenschutz 12
12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 13
13. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 14
14. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 15
15. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen 15
16. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers 16
B. Örtliche Bauvorschriften 17
1. Dachgestaltung 17
2. Werbeanlagen 17
C. Hinweise 18
1. Denkmalschutz 18
2. Altlasten 18
3. Kampfmittel 19
4. Versorgungsleitungen 19
5. Solaranlage 22
6. Hochwassergefährdung 22
7. Grundwassermessstelle 24
8. Lärmschutz 24
9. Schutz von Bäumen, Pflanzungen, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege 24
10. Bodenschutz 25

11. Falterschlag (insektenfreundliche Außenbeleuchtung) ... 25
D. Nachrichtliche Übernahme ... 27
1. Schutzgebiete ... 27
1.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiet ... 27
1.2 Fauna – Flora - Habitat – Gebiet (FFH – Gebiet) ... 27
2. Anbaubeschränkung ... 27
3. Waldabstand ... 28
E. Pflanzenlisten ... 28
F. Aufstellung und Bearbeitung ... 30

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Automobilwerk " mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (GIe 1, GIe 2, GIe 3 und GIe 4)

(§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, Abs. 6 BauNVO)

a) Zulässig sind
- Gewerbebetriebe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze, die der Entwicklung und Herstellung von Fahrzeugen aller Art dienen,
- Tankstellen.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

c) Unzulässig sind
- öffentliche Betriebe.

d) Folgende Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Wohnungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche Zwecke nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb: Maximal zulässige Grundflächenzahl.
GIe 1, GIe 2, GIe 3 und GIe 4: 0,8

Die zulässige Grundfläche darf im Industriegebiet GIe 3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Baumassenzahl (BMZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 21 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb: Maximale zulässige Baumassenzahl.
GIe 1, GIe 2, GIe 3 und GIe 4: 10

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb: GHmax = maximal zulässige Gebäudehöhe

GIe 1: GHmax = 40,0 m (vgl. Ziffer A 8 mit Hinweis Ziffer C 4)

GIe 2: GHmax = 32,0 m davon 25 % GHmax 40,0 m

GIe 3: GHmax = 32,0 m

GIe 4: GHmax = 20,0 m davon 25 % GHmax 30,0 m

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax) ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Oberkante Attika und wird als Höchstgrenze festgesetzt. Die festgesetzten Höchstgrenzen gelten nicht für Abluftkamine.

2.4 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb: Bezugshöhe in Metern über Normalhöhennull (üNN).

GIe 1: 115,00 m üNN

GIe 2: 114,50 m üNN

GIe 3: 114,00 m üNN

GIe 4: 113,75 m üNN

3. Bauweise

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

Siehe Planeinschrieb.

a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

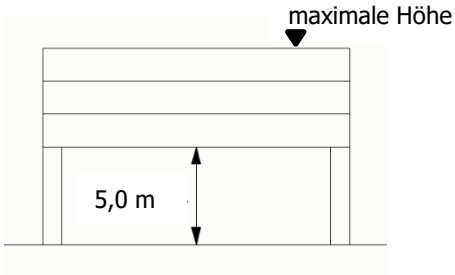
4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Baugrenze.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig

- Siehe Einzeichnung im Lageplan:
  Bereich für Überbauungen ab einer lichten Höhe von 5,0 m und Brücken zur Querung der Ottersdorfer Straße.
  - Innerhalb des Bereichs für Überbauung sind maximal 4 Überbauungen (siehe Schemaskizze) mit einer lichten Höhe zwischen Geländeoberkante und Brückenunterkante von mind. 5,0 m und einer maximalen Höhe von 25 m sowie einer Breite von maximal 10 m.



  - Innerhalb des Bereichs für Überbauung sind zusätzlich zu den Überbauungen maximal 2 Brücken mit einer lichten Höhe zwischen Geländeoberkante und Brückenunterkante von mind. 5,0 m und einer Breite von maximal 10 m für Verkehrszwecke (Kraftfahrzeug, Fußgänger, Radfahrer) zulässig.

- Fliegende Bauten entsprechend § 69 Landesbauordnung (LBO)

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Parkhäuser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze, Zufahrten und Umfahrungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken zulässig.
- Zusätzlich werden zugelassen
  Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Fläche für Parkhäuser.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Planeinschrieb:

- öffentliche Verkehrsflächen (Ottersdorfer Straße (K 3769), Brückenbauten),
- Fuß- und Radwege.

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.

7. Flächen für Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.
Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität.

8. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb:

- 110 kV-Leitung Iffezheim-Rastatt Oberreuth-Kuppenheim,
- 380-kV-Leitung Kühmoos – Daxlanden (7510)

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden (siehe Hinweise Ziffer C 4: Abstimmung mit dem Versorgungsträger insbesondere im Hinblick auf Gebäudehöhen, Solar- und Photovoltaik Anlagen, fliegende Bauten sowie Baumreihen erforderlich).

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Planeinschrieb. Riedkanal mit Gewässerrandstreifen 10 m.

10. Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Begrünung der Dächer

- Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen oder als begrünte Retentionsdächer auszugestalten.
- Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit Sedum-Arten und sonstiger angepasster Stauden- und Grasvegetation ohne künstliche Bewässerung durchzuführen. Die Vegetationsdecke ist geschlossen auszubilden sowie dauerhaft fachgerecht zu erhalten und zu pflegen (entsprechend Richtlinien zur Dachbegrünung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL).
- Die durchwurzelbare Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Abweichend ist bei Hallenkonstruktionen bzw. Gewerbebauten mit einer Spannweite von mindestens 15 Metern eine Reduzierung der Dicke der Vegetationstragschicht auf 8 cm zulässig, wenn der Nachweis einer geringeren statischen Belastbarkeit erbracht wird.
- Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (RAL gütegesichert, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz-Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).
- Die Dachflächen im Bereich technisch notwendiger Dachaufbauten und Oberlichter sind von der Begrünungspflicht ausgenommen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 70 % nicht unterschreitet.
- Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind mit der Dachbegrünung so zu kombinieren, dass die Funktionalität der Dachbegrünung nicht wesentlich eingeschränkt wird. Bei räumlicher Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist auf einen ausreichenden Abstand der Modulunterkante zur Substratoberfläche sowie auf einen ausreichenden Abstand zwischen den Modulreihen (mit einseitiger oder doppelseitiger Aufständerung) zu achten. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zu einer Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

Darüber hinaus ist eine räumlich getrennte Anordnung von Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen zur solarthermischen Nutzung (z. B. über Kiesdach) und der Dachbegrünung zulässig.

11.2 Begrünung der Fassaden von Parkhäusern

Fassaden von Parkhäusern sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzen können aus der Pflanzliste im Anhang gewählt werden. Je Pflanze ist ein Pflanzbeet von mind. 1 cbm Größe vorzusehen.

11.3 Bodenschutz

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist der Oberboden zu Beginn der Erdarbeiten abzuschieben, fachgerecht zwischenzulagern und zur Verringerung des Verlustes von belebtem Oberboden auf den angelegten Freiflächen wiederzuverwenden.

11.4 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink, Aluminium und Blei unzulässig.
- Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

11.5 Wasserdurchlässige Beläge

Fußwege sowie gering frequentierte ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Splittfuge mit einem Fugenanteil von mindestens 25 %, Schotterrasenfläche, Öko-/Dränpflaster etc.). Alle restlichen befestigten Flächen sind entsprechend den Wegen, solange keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegensprechen, wasserdurchlässig und begrünt zu befestigen.

11.6 Unbebaute / unversiegelte Flächen

Die nicht bebauten oder versiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze erforderlich sind, als Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Vegetationsflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzungen (Gehölze, Stauden, Gräser) vorzugsweise in Kombination mit Strauchgruppen und Einzelbäumen zu gestalten. Mit den Bauanträgen sind Bepflanzungspläne einzureichen, die aufzeigen, wie Grünflächen angelegt bzw. welche Baum-, Strauch- und sonstigen Pflanzenarten zur Anpflanzung gewählt werden.

11.7 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Falterschlag)

- Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der privaten Straßen- und Verkehrsflächen in den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 bis GIe 4 wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natrium-dampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K zulässig, deren Gehäuse insektendicht abschließt.
- Lichtemissionen, die in den oberen Halbraum und in die Horizontale emittiert werden, sind unzulässig. Es sind Lichtanlagen mit abgeschirmten Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sind so zu gestalten, dass die Abstrahlungsgeometrie in steilem Winkel von oben nach unten (präzise Ausrichtung des Lichtkegels) erfolgt und sie eine geringe Leuchtdichte aufweisen.

- Fassaden-/ Objektbeleuchtungen sind in einem von oben nach unten gerichtetem Winkel zu installieren. Strahler müssen gezielt die Fassade bzw. das Objekt beleuchten und dürfen nicht über die Gebäude-/ Objektgrenze hinweg strahlen.
- Großflächige Fassadenbeleuchtungen und selbstleuchtende Fassaden sind unzulässig.
- Die Leuchtmittel dürfen eine maximale Gehäuseoberflächentemperatur von 60 °C aufweisen.

11.8 Maßnahmen zum Artenschutz

11.8.1 Fällung und Rodung von Gehölzen

Eine Fällung und Rodung von Gehölzen ist nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Brut- und Setzzeiten, zulässig. Sind Fäll-, oder Rodungsarbeiten innerhalb der o.g. Ausschlusszeiträume notwendig, sind diese nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötung von Tieren, Zerstörung oder Aufgabe von Gelegen) kommt.

11.8.2 Abrissarbeiten

Abrissarbeiten dürfen nur zwischen Oktober und Ende März durchgeführt werden. Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn Nachweis erbracht wird, dass durch die Arbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Abrissarbeiten, die keine Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände haben dürfen, ganzjährig durchgeführt werden.

11.8.3 Ausgleichsmaßnahme „A 1 – Bluthänfling“

Zur Verbesserung des Brutplatzangebotes sind die CEF-Maßnahmen gemäß Ziffer 3.1 Umweltbericht durchzuführen.

11.8.4 Ausgleichsmaßnahme „A 2 – Künstliche Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter“

Vor der Baufeldräumung sind künstliche Nisthilfen an Bäumen / Gebäuden auf dem Werksgelände anzubringen (Ausrichtung nach Süden oder Osten). Für den Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind je nach Art jeweils Nistkasten-Typen der Arten gemäß Ziffer 3.2 Umweltbericht zu verwenden.

11.8.5 Ausgleichsmaßnahme „A 3 – Künstliche Quartiere für Fledermäuse“

Für den Verlust von zwei nachgewiesenen Quartieren des Braunen Langohrs sind in den Waldbestand des Flurstücks 4463/4 (innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans „Automobilwerk“) zehn Fledermauskästen gemäß Ziffer 3.3 Umweltbericht aufzuhängen.

Gehen durch die Beseitigung von Bäumen und / oder Abriss von Gebäuden weitere Fledermausquartiere verloren, so sind zum Ausgleich pro Quartier fünf künstliche Fledermausquartiere aufzuhängen. Bei baumbewohnenden Arten sind an Bäumen fünf Fledermauskästen und bei gebäudebewohnenden Arten fünf Fledermausbretter in räumlicher Nähe an weiteren Gebäuden auf dem Werksgelände anzubringen.

11.8.6 Ausgleichsmaßnahme "A 4 – Ersatzlebensraum Reptilien (Mauereidechse)“

Bei Inanspruchnahme von Gleisbereichen, die für die Mauereidechse einen Lebensraum darstellen, sind für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechsen Ersatzlebensräume gemäß Ziffer 3.4 Umweltbericht vor Beginn der Baufeldräumung herzurichten und zu unterhalten.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

12.1 Anpflanzungen allgemein

- Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.
- Bei der Artenauswahl für Gehölzpflanzungen sind die standörtlichen Gegebenheiten und bei den Flächen E 2, E 3, E 4, E 6, E 7, E 8, E 9, E 12 und E 16 das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) zu berücksichtigen. Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.
- Für die Flächen E 2, E 3, E 4, E 6, E 7, E 8, E 9, E 12 und E 16 ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Eine Vorschlagsliste mit empfohlenen Arten siehe Ziffer E „Pflanzliste“.
- Für die Entwicklung bzw. Nachsaat von Magerwiesen und Magerrasen (E 1, E 5, E 10, E 13, E 14 und E 15)) ist Heumulch, Heudrusch®, Wiesendrusch oder eine gebietsheimische Saatgutmischung mit entsprechender Artenzusammensetzung zu verwenden.

12.2 Anpflanzungen von Bäumen

- Siehe Planeinschrieb: Baumstandort.

  Die Bäume können um bis zu 6 m verschoben werden.

  - Entlang der zwei Ost-West-Achsen und der Nord-Süd-Achse ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine straßenbegleitende Baumreihe aus mittel- bis großkronigen Laubbäumen (Qualität: Hochstamm, StU 20/25, 3 x v.) aus der Pflanzliste Ziffer E zu pflanzen. Die zu Pflanzenden Arten können sich je Achse unterscheiden. Der Abstand zwischen den Baumstandorten darf maximal 12 m mindestens 6 m betragen. Erhaltener Baumbestand wird darauf angerechnet.
  - Entlang der Ottersdorfer Straße ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine straßenbegleitende Baumreihe aus mittel- bis großkronigen Laubbäumen (Qualität: Hochstamm, StU 20/25, 3-x v) aus der Pflanzliste Ziffer E zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Baumstandorten darf maximal 12 m betragen. Erhaltener Baumbestand wird darauf

angerechnet. Die Baumreihe darf bei der Errichtung von Brücken und Überbauungen gemäß Ziffer 4 entsprechend unterbrochen werden.

- Je angefangene vier oberirdischer Mitarbeiter-/Besucherstellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Qualität: Hochstamm, StU 20/25, 3 x v.) aus der Pflanzliste Ziffer E in direkter Zuordnung zu den Parkplätzen zu pflanzen. Die Baumstandorte sind so zu gestalten, dass dem Baum die erforderlichen Wachstumszonen im Wurzel- und Kronenraum entsprechend den Empfehlungen zur Standortausbildung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) gewährleistet werden.
- Auf den Baugrundstücken ist je 2.000 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, StU 20/25, 3 x v.) aus der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Erhaltener Baumbestand sowie die innerhalb der Baumreihen zu pflanzenden Bäume werden darauf angerechnet.
- Auf den Flächen unter den Baumreihen (E 11) im Bereich der Magerwiese (E 10) erfolgt eine angepasste, extensive Pflege, so dass sich eine Saumvegetation einstellen kann. Dazu erfolgt zu Fläche E 10 eine zeitversetzte Mahd (ca. 4-6 Wochen). Das Mahdgut wird abtransportiert. Eine Düngung der Fläche erfolgt nicht.

12.3 Anpflanzungen von Sträuchern

Siehe Planeinschrieb: Fläche E 7
Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind die Baumstandorte (siehe Ziffer 12.1) mit Sträuchern zur Entwicklung und Erhaltung eines Gehölzbestandes mit Sichtschutzfunktion zu unterpflanzen. Die Unterpflanzung darf für maximal 3 Ein-/Ausfahrten auf einer Länge von jeweils 25,0 m unterbrochen werden.

13. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den eingeschränkten Industriegebieten GIe 3 und GIe 4 dürfen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen nur Gebäude errichtet werden deren Fassaden nach Osten und Norden geschlossen sind.

Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch tatsächliche Baustrukturen (z. B. vorgelagerte Bürogebäude) bzw. durch technische Maßnahmen zur Lärmminderung sicherstellt wird, dass die Vorgaben der TA Lärm bzw. die im Rahmen von Bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für einzelne Immissionsorte festgelegten Immissionsrichtwerte (IRW) eingehalten werden. Wie in der Schalltechnischen Stellungnahme der DEKRA vom 06.04.02023 angegeben sind die folgende Immissionsorte relevant:

IO 1: Buchenstraße 38
IO 2: Siemensstraße 1
IO 3: Draisstraße 18
IO 4: Im Streibelgrund 23 a / Ottersdorf

14. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

14.1 Erhalt Bäume

Die im Lageplan dargestellten entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

14.2 Erhalt Feldgehölze, Gebüsche und Feldhecken

Siehe Planeinschrieb: Flächen E 2, E 3, E 4, E 5, E 6, E 8, E 9, E 12, E 16 und E 17 (Flächen am Riedkanal). Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind die Feldgehölze, Gebüsche und Feldhecken dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen von standortgerechten heimischen Laubgehölzen auf der Fläche zu ersetzen. Für die Nachpflanzung von Bäumen ist als Mindestqualität Hochstamm, StU 12/14, 3 x v. bzw. Heister/Solitär, H. 300 - 350 cm 3 x v., für die Nachpflanzung von Sträuchern ist als Mindestqualität v. Sträucher, 3 - 4 Triebe, H 60 - 100 cm zu verwenden. Bei Bedarf kann eine Pflege (Rückschnitt, Auf-den-Stock-setzen) der Gehölze erfolgen.

14.3 Erhalt und Entwicklung von Magerwiesen

Siehe Planeinschrieb: Flächen E 7, E 10 und E 13

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind die Bestände der Magerwiesen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Grünland ist einmal pro Jahr (ab Juli), bei Bedarf (falls Ausmagerung und Begünstigung der für die Magerwiese typischen Arten erforderlich) zweimal pro Jahr zu mähen; das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Düngung der Flächen darf nicht erfolgen. Ggf. muss ein selektives und punktuelles Zurückdrängen von aus Naturschutzsicht unerwünschten Arten (wie Goldrute, Kratzbeere o. ä.) erfolgen.

Siehe Planeinschrieb: Flächen E 1, E 14 und E 15

Auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche für den Erhalt von Magerrasen ist der Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

15. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Folgende Ausgleichsflächen und sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen werden - zusätzlich zu den im Geltungsbereich festgesetzten Grün-/ Ausgleichsflächen - als Sammelersatzmaßnahmen vollständig den auf den Waldflächen zu erwartenden Eingriffen, auf denen bauliche Maßnahmen ausgeführt werden können, zugeordnet:

15.1 Ersatzaufforstungen

- Gemarkung Rastatt, Gewann Rödern, Teilfläche Flurstück Nr. 2320/5 mit einer Flächengröße von 42.169 m^2,
- Gemarkung Rastatt, Gewann Röder, Flurstücke Nr. 2306, Nr. 2305, Nr. 2304 und Nr. 2303/1 mit einer Flächengröße von 8.490 m^2,
- Gemarkung Wintersdorf, Gewann Neue Matten, Teilfläche Flurstück Nr. 2675 mit einer Flächengröße von 7.103 m^2,

- Gemarkung Plittersdorf, Gewann Wörthfeld, Teilfläche Flurstücke Nr. 5743 und Nr. 5743/3 mit einer Flächengröße von 450 m^2,
- Gemarkung Rauental, Gewann Bruchäcker, Teilfläche Flurstücke Nr. 2775, Nr. 2278 und Nr. 2779 mit einer Flächengröße von 355 m^2.

15.2 Ausweisung von Waldrefugien

- Gemarkung Plittersdorf, Teilfläche Flurstück Nr. 5751/0, Distr. 10 Abt. 92 h5 Weiden-Baumholz Altrhein Pauluswald mit einer Flächengröße von 65.239 m^2,
- Gemarkung Niederbühl, Teilfläche Flurstück Nr. 578/1, Distr. 17 Abt. 80 c17/2 Eichen-Altholz Uchtwald mit einer Flächengröße von 39.227 m^2,
- Gemarkung Ottersdorf, Teilfläche Flurstück Nr. 4294/0, Distr. 12 Abt. 57 h6 Spitzahorn-Baumholz Ottersdorfer Oberwald Aarnau mit einer Flächengröße von 13.071 m^2,
- Gemarkung Ottersdorf, Teilfläche Flurstück Nr. 4294/0, Distr. 12 Abt. 57 b15 Buchen-Altholz Ottersdorfer Oberwald Aarnau mit einer Flächengröße von 39.227 m^2.

15.3 Einzelzuordnung

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird den Flurstücken 3446/52, 3446/78, 2325/2 sowie 3446/76 die Maßnahme der Anlage/Entwicklung eines Halbtrocken-/Magerrasens basenreicher Standorte (Gewann Wörthfeld, Gemarkung Plittersdorf), Teilfläche der Flurstücke Nr. 5743 und Nr. 5743/3 mit einer Flächengröße von 960 m^2 zugeordnet.

Die zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Rastatt auf Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung der Stadt Rastatt (in der Fassung von 01.07.2021) geregelt.

16. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

B. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl S. 422).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Automobilwerkt“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

1. Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Planeinschrieb: Flachdach (FD), Sheddach (SHD)

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

- Werbeanlagen auf Dachflächen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit es sich um den eingetragenen Namen (bzw. Emblem) des Unternehmers handelt.

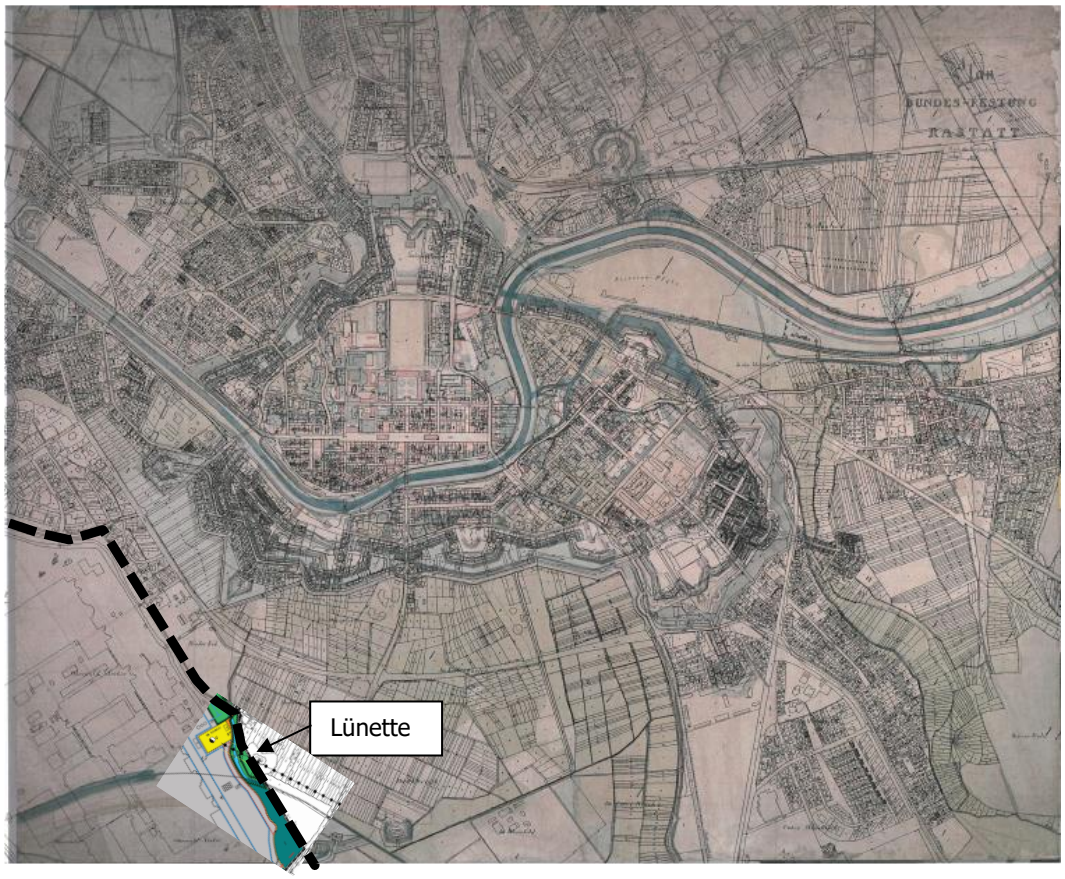
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Bestehende Webeanlagen dürfen unabhängig vom Standort weitergeführt werden, zusätzliche Beleuchtungen sind nicht erwünscht.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

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

Auf die im Südosten mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans überlappenden Überreste der ehemaligen Bundesfestung Rastatt aus dem 19. Jahrhundert wird hingewiesen (siehe nachstehende Abbildung).



2. Altlasten

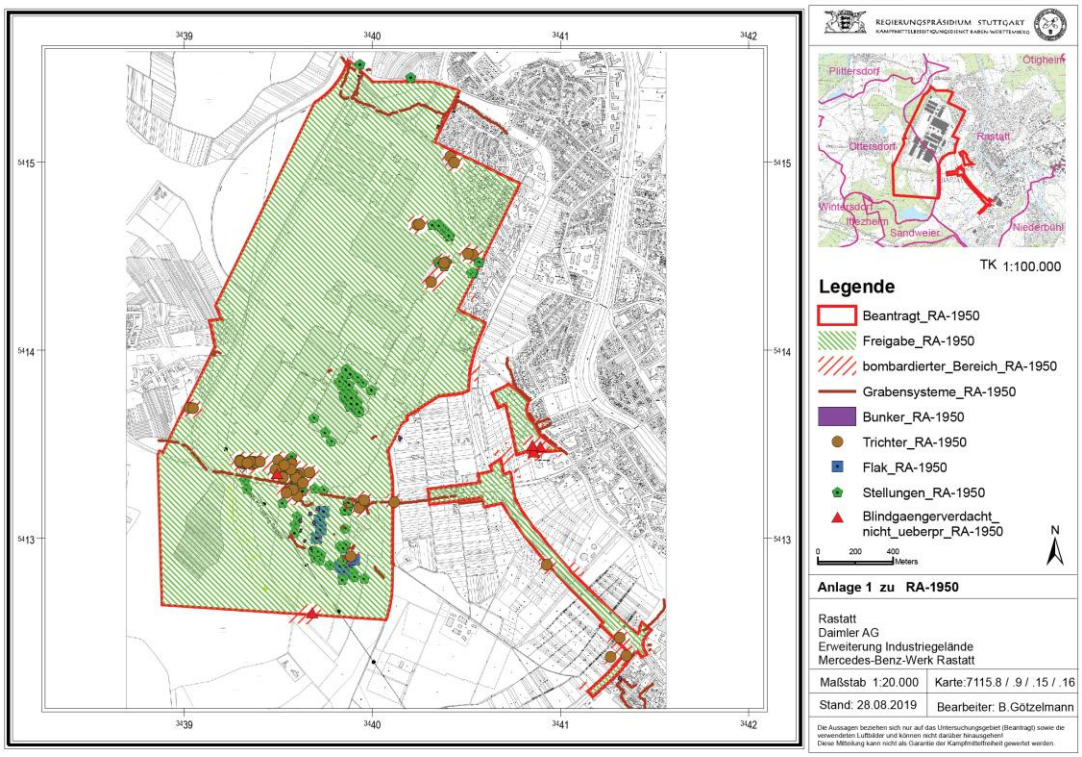
Bei Altlastenverdacht im Rahmen von Baugrunduntersuchungen und Baumaßnahmen ist die zuständige Stelle des Landratsamtes - Umweltamt - zu informieren.

3. Kampfmittel

Vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittelfreiheit über das das Regierungspräsidium Stuttgart zu prüfen.

Für das Plangebiet wurde deshalb eine multitemporale Auswertung der Kriegsluftbilder durchgeführt. In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 28.08.2019 wurde festgestellt, dass aufgrund der Bombardierung Rastatts das Vorhandensein von Blindgängern auf dem Plangelände nicht ausgeschlossen werden kann. In den bombardierten Bereichen sind deshalb flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Aus der nachstehenden Abbildung, die dem Schreiben des Regierungspräsidiums beigefügt war, können die Bereiche der Bombardierung entnommen werden.



4. Versorgungsleitungen

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Überbauung von im Erdreich verlegten Kabeln ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen wird gebeten, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Im Südwesten wird das Industriegebiet GIe 1 von der 380-kV-Leitung Kühmoos - Daxlanden, Gemeinschaftsanlagenlage 7510 (Bl. 4555) Mast 515 – 519 Gemeinschaftsleitung Amprion GmbH

überspannt. Innerhalb des im Lageplan gekennzeichneten Schutzstreifens sind folgende Sicherheitsvorschriften und Hinweise zu beachten:

1. Für Gebäude im Bereich des Schutzstreifens (Leitungsrecht) müssen die jeweils gültigen Sicherheitsabstände bei der Errichtung von Bauwerken beachtet werden. Die zurzeit gültige DIN EN 50341 (VDE 0210) vom April 2016 weist folgende Sicherheitsabstände für neu zu errichtende Gebäude zu den Leiterseilen aus:

   - Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung ≤15°- 6,8 m
   - Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung >15°- 4,8 m (feuerhemmenden Dächern = Dachausbau mit min. F30 in der Außenwirkung)
   - Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und feuergefährdeten Einrichtungen (z. B. Tankstellen) - 12,8 m

   Sofern die Bauhöhen so gewählt werden, dass nur die Sicherheitsabstände zwischen den Gebäudeoberkanten (Dächern) ausreichend sind, ist der Einsatz eines Krans im Bereich der Leiterseile praktisch ausgeschlossen, was zu erheblichen Mehrkosten bei der Bauausführung führen kann.

2. Die Einrichtung von jeglichen Photovoltaikanlagen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlage ist nicht oder nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Versorgungsträger zulässig. Dies betrifft insbesondere auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen.

3. Bei Vorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Normen zur Beeinflussung von Telekommunikationsanlagen (Reihe DIN VDE 0845-6-) bzw. von Rohrleitungen (DIN EN 50443) durch Starkstrom- bzw. Hochspannungsanlagen sowie die einschlägigen Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen zu beachten (http://www.sfb-emv.de/sfb_doks.html).

4. In einem Radius von 20 m um die Außenkanten der Masten dürfen keine Erdungsanlagen oder Leitungsanlagen ohne gesonderten Schutz gegen Beeinflussung durch die Höchstspannungsfreileitungsanlage angelegt oder installiert werden.

5. Zu den Masten ist ein Schutzabstand von 10 m, ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente, einzuhalten. In diesem Bereich dürfen ohne separate Abstimmung keine Aushubarbeiten und Aufschüttungen erfolgen.

6. Alle Bauausführungspläne im Bereich des Schutzstreifens sind rechtzeitig beim Versorgungsträger zur Prüfung und Zustimmung einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN (DHHN12) zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.

7. Im Bereich der Freileitung ist während der Bauausführung darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

8. Bei der Errichtung von Gebäuden, benötigt der Versorgungsträger nach deren Fertigstellung die Einmessungsunterlagen in Lage und Höhe (Traufe und Giebel). Die Vermessungsdaten sollen im Koordinatensystem ETRS 89 (UTM) und im Höhensystem DHHN12 (NN) als DXF/DWG bzw. als Shape Datei übergeben werden.

9. Etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung und der späteren Unterhaltung sind vom Antragsteller bzw. dem jeweiligen Eigentümer zu tragen.

10. Sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune, Attika o.ä. müssen ausreichend geerdet sein, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine Gefährdung besteht aber nicht.

11. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe und technischer Gase im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

12. Reklametafeln, Lampen u. ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger aufgestellt werden.

13. Die Nutzung der Parkplätze muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Fläche für anderweitige Nutzungen (z.B. Übernachtung in Wohnmobil) verwendet werden.

14. Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

15. Im Bereich der Leiterseile kann es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Der Versorgungsträger haftet nicht für dadurch entstehende Schäden.

16. Auf die von der 380-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische – Felder wird hingewiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur

Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden. Der Versorgungsträger haftet für keine Ausfälle im Verkaufserlös die daraus folgen.

17. Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsleitungen TA-Lärm relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache, elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.

18. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsfreileitung entstehen.

5. Solaranlage

Entsprechend dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW vom 31. Juli 2013) wird bei einer Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ein Flächenanteil für Solaranlagen von 30 % empfohlen.

6. Hochwassergefährdung

<u>HQ100 – geschützter Bereich</u>

Das Plangebiet liegt gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) im geschützten Bereich bei Hochwasser HQ100 (Rhein und Murg) und liegt somit nicht im hochwassergefährdeten Bereich. Trotzdem kann es im Plangebiet im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzdämme am Rhein oder an der Murg, sowie bei Extremhochwasser zu Überschwemmungen mit Hochwasserspiegellagen von bis zu 114,8 m ü. NHN kommen. Auf dieses Hochwasserrisiko wird hingewiesen. Es ist zu beachten, dass auch auf Flächen, die erst bei einem Extremhochwasser betroffen sind, die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung bei Bauvorhaben zu beachten sind. Bauliche Anlagen sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Auf weiterführende Informationen wird verwiesen unter www.hochwasserbw.de → Eigenversorgung → Unternehmen und auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Die Vorschriften und Regelungen aus den §§ 78 b und 78 c WHG sind zu beachten.

Des Weiteren gilt grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 WHG gebotene, allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die durch 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 sowie insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Im Hochwasserrisikogebiet gelten die Bestimmungen der „Bundesanlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe“ (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung. Die Vorgaben der AwSV sind einzuhalten. Entsprechende Bauvorhaben müssen hochwasserangepasst ausgeführt werden, sodass bei einem Hochwasser keine baulichen Schäden und Umweltschäden entstehen können.

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.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich, unabhängig von der Hochwassergefahr durch die Murg oder den Rhein, auch Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind.

<u>HQEXTREM</u>

Im Osten des Plangebietes werden die überbaubaren Flächen entlang des Riedkanals von HQEXTREM-Überflutungsflächen überlagert (siehe Planeinschrieb). In den gekennzeichneten Bereichen sind geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen zu treffen: 23

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.
- Bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.
- Keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
- Bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden.
- Sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

7. Grundwassermessstelle

An der Position Ost 439.755, Nord 5.413.469 (das Lagebezugssystem ist ETRS89, EPSG 25832) befindet sich eine Grundwassermessstelle. Etwaige Baumaßnahmen im Umfeld dieser Grundwassermessstelle sind rechtzeitig mit dem Landesbetrieb Gewässer abzustimmen.
dem Landesbetrieb Gewässer abzustimmen.

8. Lärmschutz

Entsprechend der Schalltechnischen Stellungnahme in der Bauleitplanung durch die DEKRA (Bericht- Nr.: 12186/2960/555035261-B04 Berichtsdatum: 06.04.2023) ist für Erweiterungen und Neu-/Umbauten im Bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ein detaillierter Nachweis nach TA-Lärm [5] zu führen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte / reduzierten Immissionsrichtwerte / Gemengelagerichtwerte eingehalten werden.

9. Schutz von Bäumen, Pflanzungen, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege

Schutz von Gehölzstandorten

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939). Versorgungsleitungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Pflanzquartieren und Belüftungsgräben einhalten.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

- Der Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen erfolgt nach den Vorgaben der DIN 18920.
- Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rastatt sind zu beachten.
- Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen.
- Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL). Pro Einzelbaumpflanzung müssen mindestens 16 cbm durchwurzelbarer Raum mit geeignetem Baumsubstrat hergestellt werden. Die Pflanzgrube ist in mit mindestens 11 qm in offener Bauweise herzustellen. Für die Herstellung der Baumquartiere, einschließlich des Substrates, gelten die aktuellen Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) und der DIN 18916.
- Für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt DIN 18917.
- Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

10. Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Die Befestigung oder Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Bei allen Baumaßnahmen ist entsprechend DIN 18915 humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhe maximal 2 m, Schutz vor Vernässung).

Im Weiteren ist folgendes zu beachten:

1. Bei einer (geplanten) Lagerungsdauer von Bodenmietern von über zwei Monaten sind diese unmittelbar nach der Herstellung zu begrünen und zu pflegen. Die Begrünung dient der Stabilisierung, der Vermeidung von Vernässung und Erosion und dem Schutz gegen Aufwuchs unerwünschter Beikräuter. Die Begrünung sollte sich aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden, winterharten Pflanzen zusammensetzen, eine Luzerne-Kleegras-Mischung ist beispielsweise geeignet.
2. Bodenarbeiten (Ein- und Ausbau) sollten nicht bei nasser Witterung durchgeführt werden. Die Böden müssen für die Arbeiten und ausreichend trocken sein. Bei länger anhaltendem Schlechtwetter sind die Arbeiten genügend lang zu unterbrechen, um Schäden an den Böden und Ihren Funktionen zu verhindern.
3. Werden bei Bauarbeiten organoleptisch auffällige Untergrundverunreinigungen festgestellt, ist das Landratsamt Rastatt - Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht umgehend zu informieren.

11. Falterschlag (insektenfreundliche Außenbeleuchtung)

Bei Gebäuden/ Räumen mit größeren Fensterflächen, verglasten Treppenhäusern o.ä. sind nach Einbruch der Dunkelheit nach außen dringende Lichtemissionen zu minimieren (durch Lichtsteuerung, welche anwesende Personen registriert bzw. Jalousien, Fensterbehänge o.ä.).

Für die Beleuchtung während des Betriebs ist durch den Einsatz geeigneter Leuchten und Steuerungsmöglichkeiten (wie z.B. Bewegungsmelder) anzustreben, nur diejenigen Flächen zu beleuchten, auf denen tatsächlich gearbeitet wird.

Eine Ausleuchtung der angrenzenden Gehölzbestände am Riedkanal soll maximal mit Beleuchtungsstärken von <0,1 Lux erreichen.

12. Vogelschlag

Es wird darauf hingewiesen, dass das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glashauteilen gemäß 5 44 BNat5chG zu vermeiden ist. Auf große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen (> 4 m2) soll möglichst verzichtet werden. Ansonsten sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Dazu gehören auch feste, vorgelagerte Konstruktionen (wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder feststehender Sonnenschutz). Darüber hinaus werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (< 15%) empfohlen.

Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach von 2022 verwiesen.

D. Nachrichtliche Übernahme

1. Schutzgebiete

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Schutzgebiete.

1.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiet

An die das Plangebiet umgebenden Straßen grenzen die beiden Natur- und Landschaftsschutzgebiete „Rastatter Ried“ (im Nordwesten, Westen und Südwesten) sowie „Rastatter Bruch“ (im Südosten) an.

1.2 Fauna – Flora - Habitat – Gebiet (FFH – Gebiet)

Das Plangebiet beinhalte das FFH-Gebiet 7015-341 „Rheinniederung zwischen Wintersdorf und Karlsruhe“ (im Bereich des Riedkanals).

2. Anbaubeschränkung

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Anbaubeschränkung (15 m) Kreisstraße.

Im Plangebiet liegt die Kreisstraße K 3769. Entsprechend § 22 Straßengesetz dürfen Hochbauten in einem Abstand von 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Gemäß § 22 Abs. 1 Satz gilt das Anbauverbot nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind sowie nicht für Photovoltaik- und solarthermische Freiflächenanlagen und die dazugehörigen Nebenanlagen.

Unter dieses Anbauverbot fallen auch Stellplätze und Lagerplätze. Für Stellplätze kann in enger Abstimmung eine Ausnahme vom Anbauverbot erteilt werden, sofern diese zu keiner Zeit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Eine Ablenkung sowie Blendwirkung für den Straßenverkehr ist zwingend zu vermeiden. Für Schäden an Fahrzeugen, die durch den Straßenbetrieb entstehen, wird keine Haftung übernommen. Auch sind Zäune parallel zur Kreisstraße innerhalb des Anbauverbotes nur genehmigungsfähig, wenn die Pfosten kein unumfahrbares Hindernis nach RPS darstellen (Durchmesser und Material entscheidend). Das Oberflächenwasser aus den betreffenden Baugrundstücken darf nicht auf die Straßenfläche der klassifizierten Straßen gelangen.

Sofern mit dem Träger der Straßenbaulast abgestimmt, dürfen im Bereich der Anbaubeschränkung ausnahmsweise Zäune, Stellplätze und Erschließungsstraße errichtet werden. Auf eine blendfreie Ausführung der Stellplätze ist zu achten.

Außerdem bedürfen fliegende Bauten, die in einem Abstand von weniger als 30 m zur Fahrbahn der Kreisstraße aufgestellt werden sollen, einer straßenrechtlichen Zustimmung oder Genehmigung gemäß § 22 Abs. 2 und 4 StrG.

3. Waldabstand

Siehe Einzeichnung im Lageplan: Waldabstand 30 m.
Entsprechend § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg LBO müssen baulichen Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.

Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

E. Pflanzenlisten

Für Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Arten aus folgender Liste zu verwenden (siehe Festsetzungen Ziffern 11 und 13 bzw. Ersatzpflanzungen gem. Ziffer 14):

<u>Bäume für den Straßenraum:</u>

Acer platanoides ‘Allershausen’ o. *‘Cleveland’*	Spitzahorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus petraea in Sorten	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quecis cerris	Zerreiche
Sorbus domestica	Speierling
Sophora japonica in Sorten	Schnurbaum
Tilia cordata ‘Rancho’	Winterlinde
Tilia x euchlora	Krimlinde
Tilia tomentosa ‘Brabant’	Silberlinde

<u>Bäume für sonstige Freiflächen:</u>

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Populus tremula	Zitterpappel

Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

(Mindestpflanzqualität v. Sträucher, 3 - 4 Triebe, H 60 - 100 cm)

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gew. Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für Fassadenbegrünung mit Rankhilfe:

Wisteria sinensis	Blauregen
Campsis radicans	Trompetenblume
Akebia quinata	Akebie
Clematis montana	Waldrebe
Lonicera henryi o. *Lonicera* in Sorten	Geißblatt

F. Aufstellung und Bearbeitung

Aufstellung:
Stadt Rastatt

Rastatt, den 12. 08. 2024

Oberbürgermeisterin
Monika Müller

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rastatt, den 12. 08. 2024

Oberbürgermeisterin
Monika Müller

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 25.01.2024

Margarethe Stahl