

RASTATT-OTTERSODORF

BEBAUUNGSPLAN „MUHRWINKEL“, 4. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Inhalt:

A: RECHTSGRUNDLAGEN

B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

- 1.1 Reine Wohngebiete, WR (§ 3 BauNVO)
- 1.2 Allgemeine Wohngebiete, WA (§ 4 BauNVO)

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

- 2.1 Zulässige Grundfläche und Geschoßfläche (§ 19 u. § 20 BauNVO)
- 2.2 Vollgeschosse, Anrechnung von Dachgeschossen (§ 20 BauNVO)
- 2.3 Anrechnung von außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen, Erhöhung der Geschoßfläche (§ 21 a BauNVO)
- 2.4 Die Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

3.0 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche und die Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 BauNVO)
- 3.3 Ausnahmen bei besonderer ökologischer Bauweise (Passivhausbau)

- 4.0 Ergänzende Festsetzungen, die der Integration des Baugebiets in die Umgebung, der Erschließung und der Funktionsfähigkeit entsprechend den Planungszielen dienen
- 4.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.2 Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 4.3 Flächen für den Gemeinbedarf und Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 12 BauGB)
 - 4.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 11 BauGB)
 - 4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 4.7 Immissionsschutz und Emissionsbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 und 24 BauGB)
 - 4.8 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a BauGB)

**C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO
ZUM BEBAUUNGSPLAN „MUHRWINKEL, 4. ÄNDERUNG“**

- 1.0 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 1.1 Bauliche Anlagen als gestalterische Einheiten
 - 1.2 Gestaltung von Außenwänden
 - 1.3 Form und Gestaltung von Dächern
 - 1.4 Einfriedigungen
 - 1.5 Antennen und Parabolspiegel
 - 1.6 Werbeanlagen

D: HINWEISE

- 1.0 Bodenbeschaffenheit
- 2.0 Bodenschutz
- 3.0 Denkmalschutz
- 4.0 Regenwassernutzung

A: RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.2001 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I, S. 137) geändert durch Art. 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) sowie durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- die Verordnung über die Ausschreibung der Bauleitplanung und die Darstellung des Platinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58);
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617);
- die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)

B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

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

1.1 Reine Wohngebiete, WR (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sind nicht zulässig.

1.2 Allgemeine Wohngebiete, WA (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 2 Ziffern 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden auf das EG beschränkt.

Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zulässig.

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

2.1 Zulässige Grundfläche und Geschoßfläche (§ 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Eintragung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) als Obergrenze festgesetzt.

Unter Einbeziehung der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche in den Bereichen des Bebauungsplans, in denen eine GRZ von 0,3 - 0,4 vorgeschrieben ist, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Flächen von ebenerdigen Stellplätzen, Zufahrten und Wegen können bei einer fugenoffenen oder wasserdurchlässigen Gestaltung nur mit 50 % ihrer tatsächlichen Fläche auf die GRZ angerechnet werden (s. a.: Abschnitt D, Punkt 2.0, Bodenschutz). In den dichter bebaubaren Bereichen des Baugebiets (GRZ 0,45 – 0,55) wird die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. nur dann erhöht, wenn die Oberflächen von ebenerdigen Stellplätzen, Zufahrten und Wegen aus fugenoffenen oder wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

2.2 Vollgeschosse, Anrechnung von Dachgeschossen (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist in der Nutzungsschablone als Obergrenze angegeben.

Es bedeuten:

I, II : Zahl der Vollgeschosse;

+ I DG: als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß;

+ DG: Dachgeschoß (darf kein Vollgeschoß sein).

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und die ihnen zugeordneten Treppenträume einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 Anrechnung von außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen, Erhöhung der Geschossfläche (§ 21 a BauNVO)

Der Grundstücksfläche sind gem. §21 a Abs. 2 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (Spielplätze, Stellplätze, Garagen).

Die Erhöhung der Geschossfläche nach Abs. 5 findet keine Anwendung.

2.4. Die Höhe baulicher Anlagen (§16 BauNVO)

Festsetzungen zur Geländehöhe:

Die Geländehöhe der Baugrundstücke ist im gesamten Baugebiet an die Höhenlage der Straße anzupassen. Im Randbereich des Bebauungsplans, in dem die Siedlung Muhrwinkel an den alten Ortsrand anschließt, sind die Geländehöhen bestmöglich an die vorhandenen Geländehöhen der rückseitig angrenzenden Gartengrundstücke anzugleichen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise (z. B. zur Sicherung von Gebäuden auf Grundstücksgrenzen) und dann nur bis zu einer maximalen Ansichtshöhe von 1,00 m zulässig. Es kann verlangt werden, das Stützmauern, die kein auf der Grenze stehendes Gebäude tragen, als Trockenmauern aus Bruchstein angelegt und bepflanzt werden. Werden Stützmauern erforderlich, sind mit dem Bauantrag Geländeschnitte im M 1:100 vorzulegen.

Festsetzungen zu Gebäudehöhen:

Der höchste gemessene Grundwasserstand im Baugebiet Muhrwinkel (HGW) beträgt 112,50 m. Die vorgeschriebene Sockelhöhe, gemessen an der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses, beträgt für Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 0,70 m und höchstens 1,00 m über Oberkante Straße. Für Gebäude ohne Kellergeschoß können ausnahmsweise geringere Sockelhöhen zugelassen werden.

Für Gebäude im Randbereich des Bebauungsplans (Übergang zum alten Ortsrand) wird eine maximale Sockelhöhe von 0,80 m festgesetzt. Diese geringfügig niedrigere Sockelhöhe gilt für folgende Flurstücksnummern:

5508, 5509, 5362, 5363, 5374, 5375, 5381 - 5385 und 5403 - 5408.

Die Traufhöhe wird festgesetzt als der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Unterkante Sparren. Die maximale Traufhöhe für Gebäude mit der Festsetzung I+DG bzw. I+I DG beträgt ab Oberkante Erdgeschoßrohfußboden 3,70 m. Die resultierende Firsthöhe ergibt sich aus der gewählten Dachneigung nach den Vorgaben des Bebauungsplans (zeichnerischer Teil).

3.0 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Einschrieb in die Nutzungsschablone als offene oder abweichende Bauweise festgelegt.

Die abweichende Bauweise wird wie folgt näher bestimmt:

DH: Abweichende Bauweise, hier: Doppelhäuser.

Doppelhäuser bestehen aus zwei gestalterisch aneinander angeglichenen Haushälften, die bei jeweils einseitigem Grenzabstand an der gemeinsamen Grenze mit keinem oder nur geringem Versatz an der straßenabgewandten Seite aneinander gebaut werden. Die vorgeschriebene Mindestbautiefe einer Doppelhaushälfte beträgt 9,00 m zwischen den Außenseiten der Außenwände.

RH: Abweichende Bauweise, hier: Reihenhäuser.

Reihenhäuser werden an der/den gemeinsamen Grenze(n) aneinander gebaut. Versätze sind zulässig. Die vorgeschriebene Mindestbautiefe eines Reihenhauses beträgt 10,00 m zwischen den Außenseiten der Außenwände.

KH: Abweichende Bauweise, hier: Kettenhäuser.

Kettenhäuser sind hier bestimmt durch den Wechsel von 1 ¾- geschossiger mit 1 – geschossiger Bauweise sowie durch den versetzten Wechsel zwischen aneinandergebauten Wohnhäusern und Garagen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche und die Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 – 3 BauNVO). An den der Straße abgewandten Grundstücksseiten kann die Baugrenze nach Abstimmung mit dem Bauordnungsamt geringfügig (max. 1,00 m) überschritten werden, wenn triftige Gründe dafür sprechen und dadurch öffentliche oder nachbarschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Stellung der baulichen Anlagen wird im zeichnerischen Teil soweit erforderlich durch Angabe der Firstrichtung festgesetzt.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind entsprechend Punkt 4.1 der Bebauungsvorschriften zulässig.

3.3 Ausnahmen bei besonderer ökologischer Bauweise (Passivhaus-, Nullenergiehausbau)

Die Stadt Rastatt fördert im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes die Reduktion von CO₂-Emissionen. Im Neubaubereich sind daher Häuser ausdrücklich erwünscht, die einen Gesamtenergiekennwert (Haushaltsstrom, Warmwasser und ggf. Restheizung) kleiner oder gleich 30 kWh/m²a erreichen. Um das ökologische Bauen im Baugebiet zu erleichtern, werden hiermit beim Bau von Nullenergiehäusern oder Passivhäusern mit einem maximalen Heizenergieverbrauch bis 15 kWh/m²a (Nachweis ist bis zur Baufreigabe vorzulegen) Ausnahmeregelungen in Aussicht gestellt.

Ausnahmen in Bezug auf die Gebäudestellung, die Dachform und die Dachausbildung sind mit dem Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Rastatt abzustimmen.

Vorstellbar sind im Einzelfall geringfügige Drehungen der Baufenster, um eine genauere Südausrichtung der Gebäude zu erreichen, sowie die Ausbildung abweichender Dachformen, sofern eine Änderung der Dachform nachweisbare energetische Vorteile für das Gebäude ermöglicht.

4.0 Ergänzende Festsetzungen, die der Integration des Baugebiets in die Umgebung, der Erschließung und der Funktionsfähigkeit entsprechend den Planungszielen dienen.

4.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Pro Wohneinheit wird der Nachweis von 1,5 Stellplätzen verlangt. Der vor der Garage vorgeschriebene Stauraum von 5 m bis zur öffentlichen Fläche wird als halber Stellplatz gewertet. Ausnahmen sind bei besonders kleinen oder ungünstigen Grundstückszuschnitten möglich.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den zusätzlich dafür ausgewiesenen Flächen entsprechend dem Planeinschrieb (s.a.: Abschn. C, Punkt 1.3, Form und Gestaltung von Dächern) zulässig. Zwischen Garageneinfahrten und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m Länge anzuordnen, an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Wegen oder Flächen ist mit allen Nebenanlagen, Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten, die der öffentlichen Fläche zugewandte Seitenwand der Anlage ist zu begrünen.

Für die Flst. Nrn. 5464 bis 5467 sowie 5419 bis 5423 (Reihenhäuser im Innenbereich) ist jeweils ein Stellplatz im Vorgartenbereich (Ausführung in Rasengittersteinen, maximale Breite 2,50 m) als Ausnahme zulässig. Weitere Ausnahmen für Stellplätze außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (Ausführung wie oben) sind nach Abstimmung mit den Baubehörden der Stadt Rastatt möglich.

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie Terrassen, Pergolen, Gewächshäuser, Geschirrhütten, Müllplätze und Fahrradboxen bis max. 20 m³ umbauten Raumes können nach Abstimmung mit den Baubehörden ausnahmsweise ebenfalls außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn sie sich harmonisch in den Gesamtzusammenhang der Bebauung und der Umgebung einfügen.

Die Garagenhöfe im Innenbereich sind einheitlich auszuführen. Seiten- und Rückwände der Garagenhöfe sind zu begrünen, bei Ausführung mit Flachdächern sind die Flachdächer extensiv zu begrünen.

Carports sind als Stütze-Dach-Konstruktion auszuführen und zu begrünen. Wandausfachungen dürfen nur als Rankhilfen ausgeführt werden.

4.2 Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Wahrung der dörflich-kleinteiligen Struktur der Bebauung wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen entsprechend dem Einschrieb in die Nutzungsschablone begrenzt.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf und Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 12 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf und die Versorgungsflächen sind im zeichnerischen Teil gem. PlanzV 90 ausgewiesen. Ausnahmsweise sind auch andere Standorte für Nebenanlagen, die der Gebietsversorgung dienen, innerhalb des Baugebiets in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Rastatt zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

4.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil durch Planzeichen gem. PlanzV 90 ausgewiesen.

4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen sind im zeichnerischen Teil durch Planzeichen gem. PlanzV 90 und Einschrieb bestimmt. Die Größe der Grünflächen ergibt sich aus dem Bedarf unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen im Baugebiet und der Notwendigkeit von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (s.a.: Punkt 4.8 Ausgleichsmaßnahmen).

4.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die vorhandenen Streuobstbestände sind soweit als möglich zu erhalten. Wo dies nicht möglich ist, müssen im Zuge der Baumaßnahmen gerodete Obstbäume durch neue Hochstammobstbäume bewährter einheimischer Sorten ersetzt werden.

Die nicht überbaubaren Flächen müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standorttypischer Baum zu pflanzen. Je vier ebenerdige Stellplätze ist zusätzlich in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens mindestens 20 cm, in 1 m Höhe gemessen. Entlang öffentlicher Straßen sind bei Baumpflanzungen möglichst großkronige Bäume mit einem Kronendurchmesser von mindestens 7,50 m vorzusehen.

Ebenerdige Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, untergeordnete Wege mit Rasengittersteinen, fugenoffenen oder wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Neben-

anlagen, Garagen und Carports sind abzupflanzen und/oder zu beranken, an öffentlichen Wegen und Flächen sind sie durch Pflanzung heimischer Sträucher, Hecken und Rankpflanzungen in der vorgeschriebenen Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze (mindestens 0,5 m) vollständig einzugrünen. An den Garagenhöfen im Innenbereich sind Seiten- und Rückwände zu begrünen, bei Ausführung mit Flachdächern sind die Flachdächer extensiv zu begrünen. Mit dem Bauantrag ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlage vorzulegen, aus dem sich die Begrünungsmaßnahmen im Detail ergeben.

Die Fertigstellung der Pflanzungen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.7 Immissionsschutz und Emissionsbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Luftschadstoffen und schädlichen Einflüssen auf das Klima sind Emissionen von SO₂, NO_x und CO₂, die bei der Verbrennung fossiler Energieträger entstehen, innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes auf ein zumutbares Mindestmaß zu begrenzen. Hierzu sind die Wärmedämmung der Gebäude sowie die technischen Anlagen zur Heizung und Brauchwassererwärmung nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen. Insbesondere ist auf einen optimalen Wirkungsgrad der Anlagen zu achten.

Die Bedingungen gelten als erfüllt, wenn der spezifische Wärmebedarf für Wohngebäude auf max. 70 kWh/m² und Jahr begrenzt wird. Der Nachweis ist bis zur Baufrei-gabe vorzulegen.

4.8 Ausgleichsmaßnahmen (§ 8a BNatschG in Verb. mit § 1a BauGB)

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den durch die öffentliche Erschließung bedingten Eingriff in das Baugelände Muhrwinkel wird in Ermangelung verbindlicher Regelungen so verfahren, daß pro m² versiegelter Verkehrsfläche in etwa 1 m² höherwertige Grünfläche zu schaffen ist. Diese Größenordnung (ca. 9.000 m²) entspricht der am nördlichen Rand des Baugebiets angeordneten öffentlichen Grünanlage, die somit erschließungsbeitragsrechtlich als Ausgleichsmaßnahme für die öffentliche Erschließung bewertet wird.

1.0 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Bauliche Anlagen als gestalterische Einheiten

Bauliche Anlagen sind innerhalb der im Bebauungsplan angegebenen Baugrenzen und unter Einbeziehung aller Nebenanlagen als jeweils funktionale und gestalterische Einheit zu entwickeln. Die Materialwahl soll sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Die Materialien der Gebäudeoberflächen sind aufeinander abzustimmen.

Für die Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern gelten zusätzlich folgende Festsetzungen:

a) Doppelhäuser

Die beiden Haushälften von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten. Dies betrifft Sockelhöhe, Traufhöhe, -ausbildung und Dachneigung sowie Form, Material, Oberflächenstruktur und Farbe von Dächern und Dachgauben.

Bauanträge für zusammengehörende Doppelhaushälften sind gemeinsam vorzulegen. Falls dies aufgrund zeitlicher Unterschiede im Bauablauf bei Doppelhaushälften (abweichende Bauweise) nicht möglich ist, bestimmt der zuerst Bauende die Richtlinien für die 2. Doppelhaushälfte.

b) Reihen- und Kettenhäuser

Die Glieder je einer Reihen- oder Kettenhausgruppe sind einheitlich zu gestalten. Dies betrifft die Sockelhöhe, die straßenseitige Traufhöhe und Dachneigung sowie Form, Material, Oberflächenstruktur und Farbe von Dächern und Dachgauben. Der Fassadenaufbau von Hausgruppe ist hinsichtlich Form, Rhythmus und Farbe aufeinander abzustimmen.

Bauanträge für Reihenhäuser einer Gruppe sind gemeinsam vorzulegen, ist dies aufgrund zeitlicher Unterschiede im Bauablauf nicht möglich, bestimmt der zuerst Bauende die Richtlinien für den Rest der Hausgruppe.

c) An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen

Garagen, die an Grundstücksgrenzen unmittelbar nebeneinander angeordnet werden, sind bezüglich der Dachform und -ausbildung gleichartig zu gestalten. Die Dachform bestimmt der Planeinschrieb, ist nichts im Bebauungsplan festgesetzt, gilt als Gestaltungsmaßgabe die zuerst errichtete Garage (s.a.: Punkt 1.3 Form und Gestaltung von Dächern).

Gleich zu gestalten sind :

bei Flachdachgaragen optische Höhe, Attikaausbildung, Begrünungsart

bei Satteldachgaragen Dachdeckung, Traufhöhe und Traufausbildung.

1.2 Gestaltung von Außenwänden

Die Fassaden sind als Putzfassaden in mittlerer Körnung zu gestalten. Plattenverkleidungen aller Art entsprechen nicht dem Charakter der dörflichen Umgebung und sind deshalb nicht zulässig. Andere Fassadenausbildungen können in Abstimmung mit den Baubehörden der Stadt Rastatt ausnahmsweise zugelassen werden.

Als Farben für die Fassade werden Erdfarben in Abtönungen mit Weiß empfohlen.

Sekundäre Fassadenelemente (z.B. Fensterrahmen, Türen, Rolläden, Balkongeländer u.ä.) sind, abgestimmt auf die Wandgestaltung, in gedämpften Farbtönen oder in gebrochenem Weiß zu halten. Farbige Akzente in stärkeren Farbtönen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie gestalterisch begründet sind.

1.3 Form und Gestaltung von Dächern

Die Dächer sind, soweit festgesetzt, gemäß Planeinschrieb in die Nutzungsschablone zu gestalten. Material und Farbe der Dacheindeckung sollen sich an der Umgebungsbebauung orientieren. Ausnahmen sind für Passiv- und Nullenergiehäuser möglich (s.a: Abschnitt B, Punkt 3.3: Ausnahmen bei besonderer ökologischer Bauweise).

Dächer von Garagen und Nebengebäuden - auch Car-Ports - sind entsprechend dem Planeinschrieb zu gestalten. Pult- und Satteldächer sind gestalterisch in Form, Neigung, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen, um den dörflichen Charakter der Baustruktur zu unterstützen. Soweit mit solchen Garagen die Festsetzungen der LBO § 6 Abs.1.2 überschritten werden, ist die Einhaltung dieser Vorschrift im Bebauungsplangebiet nicht erforderlich. Bei einer flachen oder nur flach geneigten Ausbildung der Dächer wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

Dachgauben, liegende Dachfenster und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe 40 % der jeweiligen Traufseite nicht überschreiten. Die Anordnung von Gauben ist aus der darunter liegenden Fassade zu entwickeln. Unterhalb der Gaube muß 1 m, oberhalb der Gaube das obere Viertel des Daches ungestört durchlaufen. Einzelgauben dürfen eine maximale vordere Ansichtsfläche von 4 m² nicht überschreiten, es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig. Der Abstand der Einzelgauben untereinander muß mindestens einer Gaubenbreite entsprechen.

1.4 Einfriedigungen

Zwischen privaten Grundstücksflächen sind Einfriedigungen bis zu 1 m Höhe zugelassen. Sie sollen aus Sträuchern, Rankzäunen oder Hecken bestehen, die den Begrenzungen der Grundstücksfläche einen natürlichen Charakter geben. Zulässig sind

auch Hecken im Wechsel mit Palisaden oder Mauerscheiben. Abweichend davon sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,20 m und bis zu einer maximalen Länge von 3 m zum seitlichen Sicht- und Windschutz für Terrassen an einer Grundstücksgrenze zulässig. Sie sind an beiden Seiten abzupflanzen bzw. zu beranken. Die straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind spätestens bei Fertigstellung der Straßen mit einem Rasenbordstein von max. 10 cm Höhe zu versehen.

1.5 Antennen und Parabolspiegel

Pro freistehendem Gebäude bzw. pro zusammengehöriger Hausgruppe ist nur eine von außen sichtbare Antennenanlage zulässig.

Parabolspiegel stören die dorftypische Dachlandschaft. Sie sind nur dann zulässig, wenn keine Verkabelung angeboten wird. Sie sind so anzuordnen, daß sie gestalterisch möglichst wenig stören. Dazu muß ihre Oberkante mindestens 50 cm unterhalb des Dachfirstes liegen. Sie sind auf die Farbe des Dachdeckungsmaterials abzustimmen.

1.6 Werbeanlagen

Für das Anbringen von Werbeanlagen gilt die betreffende Satzung der Großen Kreisstadt Rastatt mit folgenden Einschränkungen:

1. Die maximale Fläche von Stechschildern wird auf 0,3 m², die von anderen Schildern auf 0,5 m² beschränkt.
2. Größere Werbeanlagen müssen entweder als Schriftzug gestaltet oder aus Einzelbuchstaben zusammengesetzt sein.
3. Im WR-Gebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.

D: HINWEISE

1.0 Bodenbeschaffenheit

Das Baugebiet liegt in der Rheinaue. Unter 1 m bis 2 m mächtigen, tonigschluffigen, z.T. humosen Deckschicht stehen bis in große Tiefen Kiese und Sande an. Zeitweise ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das geologische Landesamt Baden-Württemberg empfiehlt die Gebäude auf dem Kiessand zu gründen.

2.0 Bodenschutz

- Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Fugenoffene und wasserdurchlässig gestaltete Oberflächen werden zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. empfohlen. Für eine Reduzierung der GRZ (s.a.: Abschnitt B, Punkt 2.1) kommen nur Flächen in Frage, die mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster oder Mosaik-, Klein- und Mittelpflaster mit Rasenfugen eine Regenwasserversickerung unterstützen und nicht an das Kanalnetz angeschlossen sind.
- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist einem Abtransport vorzuziehen, falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.
- Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt, getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Bodenaushub und der Einbau sollte nicht im nassen Zustand erfolgen. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
- Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden.
- Auf nicht überbauten Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen verursacht z.B. durch häufiges Befahren (u.a. bei Nässe) auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Erstansaat von tiefwurzelnden Pflanzen wie Lupinie, Luzerne, Phacelia oder Ölrettich wird empfohlen.

3.0. Denkmalschutz

Vorhandene Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigung während der Bauarbeiten zu schützen. Unvermeidbare Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt, Referat Bau- und Kunstdenkmalpflege, Durmersheimer Str. 55, 76185 Karlsruhe, abzustimmen.

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DschG von Baden-Württemberg unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Referat Archäologische Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind vier Werktage nach der Meldung unberührt zu lassen, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. 0 Regenwassernutzung

Die Nutzung des Regenwassers zu Brauchwasserzwecken im Baugebiet ist erwünscht. Die Nutzung des Regenwassers ist nur zu Brauchwasserzwecken gestattet. Eine Aufbereitung des Regenwassers (z. B. Filtration oder Chlorung) zu Trinkwasser oder Wasser für Sanitärbereiche ist aus mikrobiologischer Sicht zu untersagen (§ 37 Infektionsschutzgesetz).

08/01 Frie