

GEMEINDE MUGGENSTURM

Bebauungsplan „Mischgebiet Wilhelmstraße Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 15.10.2018

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan "Mischgebiet Wilhelmstraße Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Muggensturm hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in der am rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Mischgebiet Wilhelmstraße Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mischgebiet Wilhelmstraße Mitte“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

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

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom
E	Begründung	in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Mischgebiet Wilhelmstraße Mitte“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Muggensturm, den

.....
Dietmar Späth, Bürgermeister

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

Muggensturm, den

.....
Dietmar Späth, Bürgermeister

Teil A - Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (s. separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s. Anlage),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Trauf- und Firsthöhen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils.

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Straße, Gehweg oder Privatweg), gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in der Mitte der Zufahrt. Bei Eckgrundstücken mit mehreren Zufahrten gilt der höhere Wert.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und der Oberkante Flachdachattika bei Flachdächern (bis 10° Dachneigung).

Die Firsthöhe gilt nur für geneigte Dächer und ist das Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Mit untergeordneten technisch funktional bedingten Bauteilen (z.B. Silos, Kamine) oder soweit andere Rechtsbestimmungen dies fordern darf die festgesetzte maximale Firsthöhe ausnahmsweise überschritten werden.

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die **Bauweise** wird in der Planzeichnung festgesetzt:

- **Offene** Bauweise mit seitlichen Grenzabstand (Gebäudelängen bis 50 m).
- **Abweichende** Bauweise **a1** (innerhalb der Baufenster auch als Grenzbebauung).
- **Abweichende** Bauweise **a2** (Gebäudelängen über 50 m zulässig).

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Größe von 20 qm.

Mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten bis 5,00 m Länge (z.B. Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) können die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis 1,50 m überschritten werden.

4 **Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind im gesamten Grundstücksbereich zulässig.

5 **Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Allgemeines

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Anpflanzen von Einzelbäumen je Baugrundstück

Je angefangene 250 m² (MI1+MI2) bzw. 500 m² (MI3) Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standorttypischer Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

6 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Für die **Außenbeleuchtung** sind insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. LED, Farbe warmweiß) zu verwenden.

Wasserdurchlässige Beläge:

Sofern andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen sind die Beläge von Hoffflächen, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, gekiesten bzw. sandwassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge

dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.
Zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen und des Boden- bzw. Wasserschutzes sind LKW- Fahrflächen und Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der am rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende Vorschriften:

1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer sowie gewölbte und geneigte Dächer bis maximal 35° Dachneigung. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachdeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur auf geneigten Dächern ab 30° Dachneigung zulässig.

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen. In begründeten Fällen kann die Länge aller Dachaufbauten zusammen die Hälfte der zugehörigen Dachlänge um 10% überschreiten.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25 m betragen.

Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.00 m einzuhalten (gemessen entlang der Dachschräge).

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

5 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Als Werbeanlagen sind Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sind an den Gebäudefassaden sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 1.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2,75 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Automaten sowie Anlagen zum Anschlagen von Plakaten sind nicht zulässig.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

6 Einfriedungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

7 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bestehende Niederspannungsfreileitungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Teil D - Hinweise

Denkmale

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) entdeckt werden, sind diese umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Artenschutz

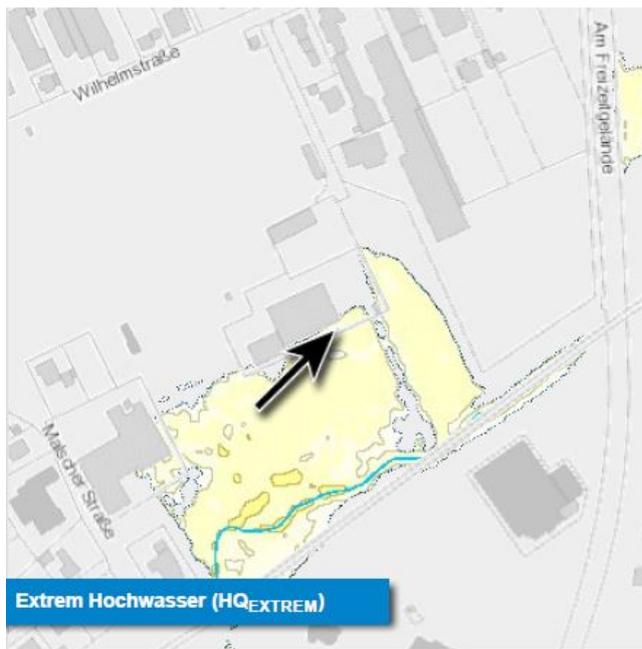
Notwendige Rodungen von Gehölzen, Gebüsch und sonstigen Pflanzenbeständen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden. Sollten Eingriffe in der Brutperiode stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Wenn möglich sollte auch eine Fassadenbegrünung mit Efeu und Wilder Wein an den neu zu errichtenden Gebäuden erfolgen.

Hochwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet nicht im Bereich HQ 100 (Überschwemmungsgebiet) liegt. Entlang der südlichen Grenze des Flst.Nr.1332/70 (Bauhof) können jedoch kleine Flächen bei extremen Hochwasserstand HQ mit ca. 0,5 m überstaut werden (WSP 117,1m ü.NN).

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Bebauung von vornherein hochwasserangepasst zu planen und auszuführen, um mögliche spätere Schäden im Falle eines Extremhochwassers zu vermeiden bzw. zu vermindern.



HQextrem (Quelle: Hochwasserrisikomanagement-Abfrage)

Abwasserbeseitigung

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung. Versickerungsmulden müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist in der "Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999" geregelt. Weiterhin gibt es für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Regelwerke:

- Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Leitfaden für Planer, Ingenieure, Architekten, Kommunen und Behörden
- ATV- DVWK - Merkblatt A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW)
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, Hinweise für Gemeinden, Planer und Grundstücksbesitzer

Geologische Hinweise

Eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieur-Büro wird empfohlen.

Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegen steht (Eintrag von Schadstoffen), wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen in Kies-Sand Unterbau verlegt empfohlen.

Schutz des Bodens vor Verdichtung

Für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat folgende Vorgänge auf seinem Grundstück zu dulden: Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Betonabstützungen der Straßenrandeinfassungen.

Wasserschutzzone

Das überplante Gebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Rheinwaldwasserwerk 43 (WSG 216043). Die Schutzgebietsverordnungen müssen in der jeweils gültigen Fassung im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet beachtet werden. Zur Errichtung baulicher Anlagen müssen laut Schutzgebietsverordnungen die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnungen sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz strikt zu befolgen und zu überwachen. Sollten im überplanten Gebiet Versickerungsflächen errichtet und betrieben werden, ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.

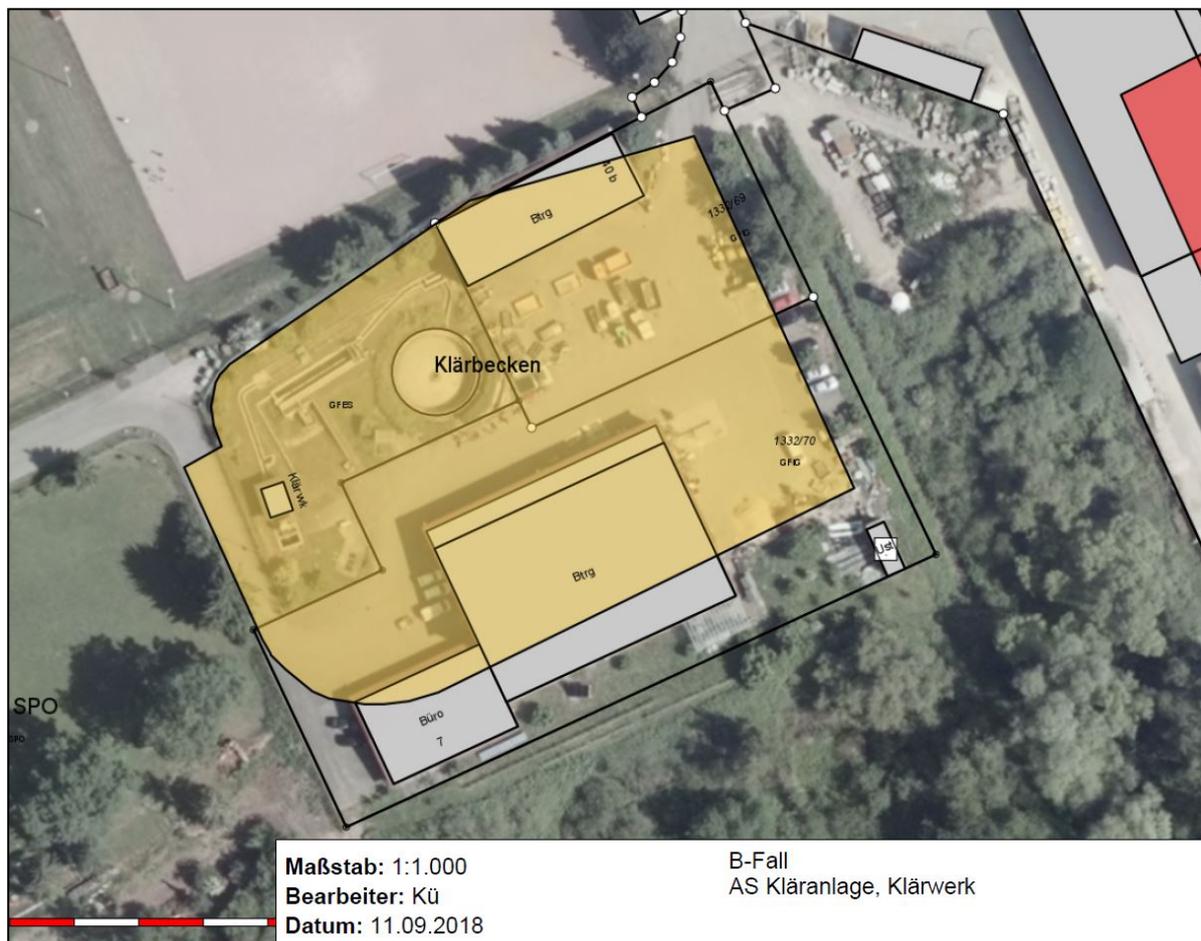
Geothermie

Als Wärmeträgermedium für Erdwärmesonden darf hier nur Wasser ohne Zusätze, Kohlendioxid oder Propangas verwendet werden. Weitere Einschränkungen hinsichtlich einer geothermischen Nutzung sind aufgrund eines vorhandenen Altstandortes möglich. Jegliche Art geothermischer Nutzung ist hier erlaubnispflichtig. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rastatt, Umweltamt) zu stellen

Altlasten / Boden

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

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.



Flächen der ehem. Kläranlage (Quelle: Gemeinde)

Auf den Grundstücken 1332/69 + 1332/70 befanden sich Teile der ehem. Kläranlage. Die Bereiche sind als altlastverdächtige Fläche mit Handlungsbedarf B (=belassen) und Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Sind Tiefbaumaßnahmen auf den oben genannten Altstandorten geplant, ist vorab ein Aushub-/ Entsorgungskonzept abzustimmen. Bei Hinweisen auf Auffüllungen, auffälligen Verfärbungen, lokalen Verunreinigungen oder sonstigen auffälligen Eigenschaften des Aushubmaterials sind die Arbeiten

unverzögerlich einzustellen. Notwendige Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Rastatt – Umweltamt – abzustimmen.

Hinweise Abfallwirtschaftsbetriebe

Im Interesse einer möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallbehälter in die dabei eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammelfahrzeuge (ASF) mit einer Achslast von 12 t dürfen im Plangebiet keine Änderungen an der verkehrstechnischen Erschließung vorgenommen werden, welche die Befahrung mit Fahrzeugen dieser Abmessungen ausschließen.

Straßenbreite, Schleppkurven und Abbiegeradien müssen für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten seitlichen Sicherheitsabstände sind ebenso wie Freihaltezonen im öffentlichen Straßenraum einzuplanen. Die Tragfestigkeit der Fahrbahnen muss auf das Gewicht der ASF von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

Das Lichtraumprofil ist dauerhaft freizuhalten. Damit 3-achsige ASF Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil (Regelmaße: 4,50 m Höhe, 3,55 m Breite) keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste usw. hineinragen.

Die Müllsammelgefäße sind von den Nutzern an einer für ASF erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zur Leerung bereitzustellen. Sind die Erschließungsstraßen oder die Zufahrten mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Sammelbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einrichtung ausreichend bemessener, ebener und befestigter Stellplätze wird in solchen Fällen empfohlen.

Stichstraßen dürfen mit ASF zur Behälterleerung nur befahren werden, wenn eine nach den Vorgaben richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Ein rückwärtiges Befahren nach 1979 angelegter Stichstraßen mit ASF erfolgt nicht

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Der Bereich ist bisher nicht überplant (Beurteilung nach § 34 BauGB- innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile). Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage durch das Landratsamt Rastatt ist der Bereich als sog. „faktisches Gewerbegebiet“ im Sinne von § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen. In diesem Bereich sind Gewerbebetriebe aller Art generell zulässig. Ausnahmsweise können auch Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zu- und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unabhängig davon wurden in der Vergangenheit auf mehreren Grundstücken Wohnnutzungen für Betriebe zugelassen. Aufgrund dieser Wohnnutzungen kam es in der Vergangenheit bereits zu städtebaulichen Fehlentwicklungen. Bei der Zulassung weiterer Wohnhäuser würde diese städtebauliche Fehlentwicklung für ein Gewerbegebiet weiter zunehmen. Aus diesem Grund soll der Bereich mit einem Mischgebiet überplant werden. Dies entspricht am besten der vorhandenen Nutzungsmischung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Das Planungsgebiet wird im Norden von der Wilhelmstraße begrenzt, an die sich bestehende, sowohl gewerblich als auch zum Wohnen genutzte Grundstücke auch Richtung Osten zum vorgesehenen Mischgebiet angrenzen. Im Westen schließen sich Sportplätze der örtl. Vereine an. Im Süden angrenzend liegen Gehölzflächen, die z.T. überschwemmungsgefährdet sind (Bereich Richtung „Neugraben“).

Das Planungsgebiet wird baulich genutzt. Dabei herrscht eine Mischung zwischen gewerblich genutzten Gebäuden und betriebsbedingtem Wohnen vor.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt als Gewerbefläche bzw. gemischte Baufläche (eneREGIO GmbH und Bauhof) dargestellt. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets im gesamten Bebauungsplanbereich kann dieser noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Ansonsten wäre der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB).

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha (wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind) oder 2 bis weniger als 7 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Im vorliegenden Fall kann das be-

schleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5 Umweltprüfung

Eine förmliche Umweltprüfung findet im Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht statt.

5.1 Artenschutz

Das Gebiet ist überwiegend überbaut bzw. stark versiegelt. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange berührt werden. Im Übrigen gelten naturschutzrechtliche Bestimmungen auch ohne Festsetzungen in einem Bebauungsplan und sind demgemäß bei der Durchführung von Einzelvorhaben zu prüfen.

5.2 Immissionsschutz

Der Nachweis, dass neu anzusiedelnde Betriebe zu keinen unzulässig hohen Emissionen führen, ist auf Ebene der Baugenehmigung / Betriebsgenehmigung zu führen.

5.3 Sportanlagen

Im westlich angrenzenden Bereich liegen Sportplätze der örtl. Vereine. Der unmittelbar angrenzende Trainingsplatz wird nur als Ausweichplatz (somit eher selten) genutzt. Zudem soll mittelfristig eine Verlagerung stattfinden, damit der Bereich auch baulich genutzt werden kann. Die Nutzungszeiten und die Entfernung der anderen Sportplätze lassen keine Beeinträchtigungen für das geplante Mischgebiet erwarten.

5.4 Gewerbliche Nutzung (Bauhof und eneREGIO GmbH)

Der Bauhof und die eneREGIO GmbH werden im Regelfall nur außerhalb des Nachtzeitraums genutzt. Die Grundstücke besitzen zudem außer der Zufahrt über die Stichstraße Wilhelmstraße eine zweite Zufahrtsmöglichkeit im Südwesten über die Malscher Straße. Sonst oft störende Nutzungen wie z.B. Winterdienst (Bauhof) finden hier nicht statt.

5.5 Hochwasser

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Bereich HQ 100 (Überschwemmungsgebiet). Entlang des südlichen Grundstücksbereichs des Flst.-Nr. 1332/70 (Gelände Bauhof) können bei extremen Hochwasserstand Überflutungen bis zu einer Wassertiefe von ca. max. 0,5 m vorkommen.

Eine Bebauung ist somit möglich; es wird aber im Rahmen der Hinweise empfohlen, eine künftige Bebauung von vornherein hochwasserangepasst zu planen und auszuführen.

5.6 Altlasten

Ehem. Kläranlage: Nach aktuellem Stand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans altlastverdächtige Flächen mit dem Handlungsbedarf B (=belassen) und Entsorgungsrelevanz im Bereich der eneREGIO GmbH und des Bauhofs (Flst.-Nrn. 1332/69 + 1332/70) bekannt (s. Teil D- Hinweise). Bei Eingriffen in den Grundstücken sind daher weitere Maßnahmen mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt abzustimmen.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die vorhandenen Straßen und die örtlichen Netze gesichert.

7 Entwässerung

Für die Entwässerung von Gewerbe- und industriell genutzter Flächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Unbelastete Niederschlagswasser sollen i.d.R. soweit möglich versickert werden. Die Entsorgung der Verkehrsflächen und privaten Grundstücke kann im Trennsystem erfolgen (Schmutzwasser und Regenwasserkanal in der Wilhelmstraße).

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Im südlichen Teilbereich („MI 3“) sind mit dem Bauhof und dem Betrieb der eneREGIO GmbH bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden. Der nördliche Bereich entlang der Wilhelmstraße soll überwiegend für das Wohnen genutzt werden, bzw. ist zum Teil schon durch die vorh. Wohnnutzung entlang der Wilhelmstraße geprägt.

Zentrenrelevanter Einzelhandel (Anlage) und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Der Schwerpunkt für Einzelhandelsstandorte wurde bereits in anderen Bereichen der Gemeinde festgelegt. Vergnügungsstätten vertragen sich zum einen nicht mit der vorgesehenen Wohnnutzung, zum anderen wären diese durch die räumliche Nähe zu den überwiegend durch Jugendliche bzw. junge Erwachsene genutzte Sport- und Spielanlagen nicht zulässig. In einem Mischgebiet können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (u.a. Wettbüros, Tanzlokale etc.) ausnahmsweise zugelassen werden. Die im angestrebte Nutzung soll jedoch der Unterbringung von gewerblichen bzw. Wohnnutzungen dienen. In Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplan werden deshalb Vergnügungsstätten dort nicht zugelassen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ in der Planzeichnung sowie die maximal zulässigen Höhen (TH Traufhöhe und FH Firsthöhe) sowie Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die zulässige Überschreitung der GRZ regelt § 19 (4) BauNVO. Über die festgesetzten Höhen wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den angrenzenden Gebäudebestand gesichert. Techn. Aufbauten können die festgesetzte Maximalhöhe ausnahmsweise überschreiten. Überschreitungen der max. Firsthöhen sind ggf. auch durch Aufbauten gem. anderen Vorschriften (z.B. auch Brandwände, Geländern von Fluchttreppenhäusern, Kamine) notwendig.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster ist die in der Planzeichnung festgesetzte Bauweisen zulässig:

- (o) offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO.
- (a 1) abweichende Bauweise- zur Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen bzw. Sicherung der vorh. Bebauung, ist die Errichtung von Gebäuden auch als direkter Anbau (zum z.B. gewerblichen Bestand) und als Grenzbebauung zulässig. Sofern nicht angebaut wird sind die notwendigen Abstände gem. LBO einzuhalten.
- (a2) abweichende Bauweise- Im „MI3“ sind größere Grundstücke vorhanden. Gebäudelängen sind deshalb auch über 50 m zulässig, allerdings mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils allerdings nur bis zu einer Größe von 20 qm. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten bis 5,00 m Länge können die Baugrenzen bis zu 1,50 m ausnahmsweise überschreiten.

8.4 Flächen für Carports, Garagen und Stellplätze

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Damit wird die gewünschte städtebauliche Ordnung gewährleistet. Technische Versorgungseinrichtungen können außerhalb überbaubarer Flächen zugelassen werden (gem. § 14 (2) BauNVO).

8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Pflanzgebote

Die nicht überbaubaren Flächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Dazu werden Festsetzungen in geringem Umfang im Bebauungsplan notwendig, um die beabsichtigte Gestaltung des Gebiets sicherzustellen.

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für Wege und offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Im gewerblich genutzten Bereichen sind zur Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen und des Boden- bzw. Wasserschutzes LKW- Fahrflächen und Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen.

Zu Vermeidung von Insektenfallen sind zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen zu verwenden.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachformen, Dachaufbauten, Dachneigungen und Dacheindeckungen

Die Beschränkung der Dachneigung auf maximal 35° sichert das weitgehend homogene, bestehende Mischgebiet. Für die individuelle Gestaltung der Gebäude bleibt genügend Spielraum offen. Zur Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers bei anfallendem Niederschlagswasser, sind Metall-Dachdeckung aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Blei und Zink unzulässig.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen werden Firstrichtungen senkrecht und parallel zu den Straßen festgesetzt.

Dachaufbauten treten auf flachgeneigten Dächern mit langgezogenen Seitenflächen unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb Dachaufbauten erst auf Dächern über 30° Dachneigung zulässig sind. Dachaufbauten sollten auf dem Hauptdach gestalterisch nicht überproportional in Erscheinung treten; die örtlichen Bauvorschriften sichern einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung.

9.2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es nach Auffassung

der Gemeinde notwendig, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Gefangene Stellplätze sind zulässig, können aber nicht als nachzuweisende Stellplätze angerechnet werden.

9.3 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

9.4 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Gebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich- gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 1,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2,75 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig um ein harmonisches Erscheinungsbild des Ortseingangs zu sichern

9.5 Einfriedungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Hierzu werden keine besonderen Festsetzungen bezügl. der Gestaltung getroffen, da aus Gründen einer schalltechn. Wirksamkeit bzw. Betriebssicherheit auch geschlossene Einfriedungen möglich werden sollen.

9.6 Niederspannungsfreileitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus städtebaulichen Gründen künftig keine oberirdischen Niederspannungsfreileitungen zulässig. Dies gilt bei Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen.

Anlage:*Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente*

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation

Kunst/Antiquitäten

Baby-/Kinderartikel

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren

Foto/Optik

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Musikalienhandel

Uhren/Schmuck

Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

Lebensmittel, Getränke

Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente

Teppiche (ohne Teppichböden)

Blumen

Tiere und Tiernahrung, Zooartikel