



**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



## **Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)**

**Gemeinde Elchesheim-Illingen**

**Gemarkung Illingen**

**Bebauungsplan 'Kleine Allmendteiler II'**

**Stand: 29.05.2017**



## **I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kleine Allmendteiler II" (§ 9 BauGB und BauNVO)**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. §1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) + (3) BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

##### **2.2.1 Bezugshöhe** (§ 18 (1) BauNVO)

Bezugshöhe für die Gebäudehöhe ist die Höhe der Straßenachse, bezogen auf Gebäudemitte. Liegt das Gebäude an mehreren Straßen oder Wegen (Eckgrundstück), gilt der so ermittelte höchste Punkt.

Die EFH (Rohfußboden über UG) darf max. 1,20 m über der Bezugshöhe liegen.

Hinweis: Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.



## 2.3.2 Gebäudehöhe

### TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.

Ausnahmen:

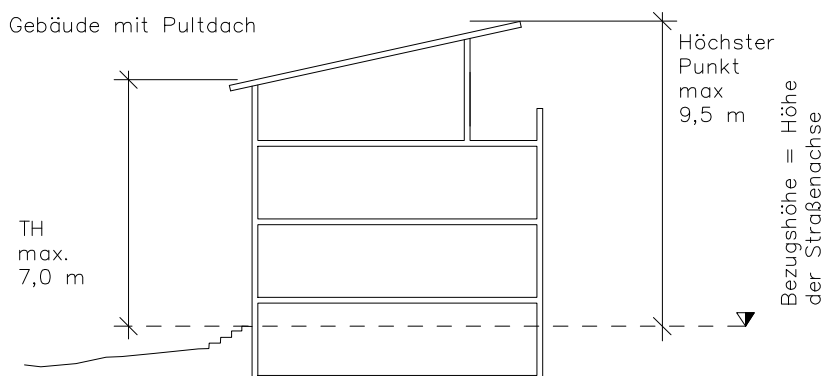
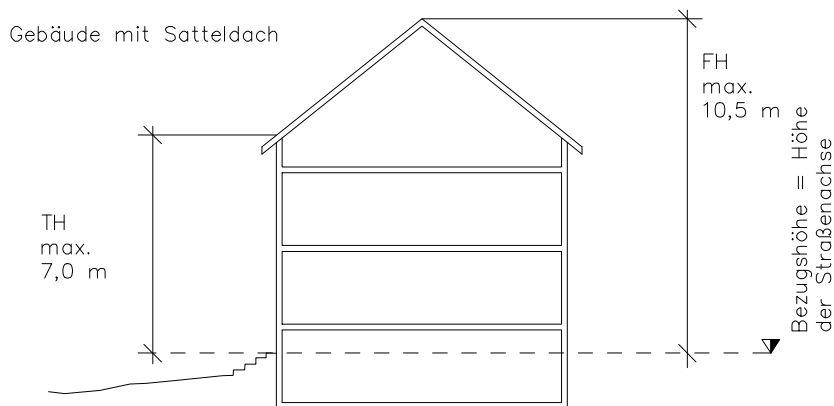
- Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die angegebene TH auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,25 m überschritten werden.
- Die Traufhöhen für Zwerchgiebel und Winkelbauten sind nicht begrenzt. Sie ergeben sich aus der "Unterordnung" (Abstand zum Hauptfirst - siehe Ziffer III.2.4 .) und der Dachneigung.

### FH = Firsthöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine, etc.

Bilder zur Festlegung der Gebäudehöhen:





### **3. Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### **4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird je Gebäude auf 3 Wohneinheiten begrenzt.

### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen**

(§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

Baugrenzen gelten nur oberhalb der Erdoberfläche. Unterirdische Bauwerke sind auf der ganzen Grundstücksfläche zugelassen, ausgenommen sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen und die Abstandsflächen von 2,00 m zu öffentlichen Flächen.

Gem. § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze zulässig für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten o. ä. bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m. Dachvorsprünge dürfen generell bis max. 1,0 m über die Baugrenzen hinausragen.

### **6. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen).

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste im Winkel von 90° als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig (vergl. Ziff. 2.4 der örtl. Bauvorschriften).

Zwerchgiebel und Winkelbauten dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.

Die Höhe des Nebenfirstes muß mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegen (senkrecht gemessen).

### **7. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

(vgl. auch Ziff. 3. der örtl. Bauvorschriften)

Nebenanlagen i. S. von § 9 (1) 4 BauGB sind in den Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hausgrund) sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen nicht zulässig.



Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den für Garagen besonders festgelegten Flächen (Ga) zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports), welche maximal eine seitliche Wand haben dürfen, sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Garagen zulässig.

Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

Hinweis zum Stauraum vor Garagentoren:

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

## **8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

### **8.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)**

1. An den im Plan schematisch dargestellten Standorten sind Einzelbäume zu pflanzen. Es sind nur heimische Laubgehölze und Obstbäume zulässig. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden - Pflanzliste nach Abs. 2.

2. Die mit Pflanzgebot (Pfg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Auf die Verwendung geeigneter Sorten für den Siedlungsraum ist zu achten. Auf das Kreissortiment für Obstbaumsorten wird verwiesen.

Es sind vorzugsweise Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

#### **Pflanzenliste**

##### **Bäume**

##### **(Straßenbereich)**

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kastanie (*Aesculus carnea*)  
Säulenbirne (*Pyrus communis* "Beech Hill")  
Obstbäume (Hochstamm)

##### **Heimische Sträucher**

Felsenbirne (*Amelanchier vulgaris*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

##### **Bäume**

##### **(Bauplatzbereich)**

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)  
Wildapfel (*Malus silvestris*)  
Zierapfel (*Malus*- Sorten)

Strauchweide (*Salix purpurea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Wildrose (*Rosa canina*)  
Flieder (*Syringa vulgaris*)



Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Eibe (*Taxus baccata*)

3. Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1 und 2. beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Abs. 2.
4. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken - z.B. Tiefgaragen - sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke auch innerhalb der überbaubaren Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.

## 8.2 Beleuchtung

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen Licht (z. B. Natriumdampflampen oder LED Leuchten) zu verwenden.

## 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Folgende Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Gutachtens (ILN, Bühl Juni 2015) und der CEF- Konzeption (ILN, Bühl März 2017) vorgesehen:

### 9.1 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

#### Baufeldfreimachung im geplanten Baugebiet

- Gehölzrodungen müssen im Winter (zwischen Oktober und Februar) durchgeführt werden.
- Kein Eingriff in den Boden vor dem Abfangen der Zauneidechse. Die Flächen dürfen vor Umsiedlung der Zauneidechse nicht mit schwerem Gerät befahren werden.

### 9.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)

#### Zauneidechse

Als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 2852 ein geeignetes Zauneidechsenhabitat gemäß der CEF Konzeption (ILN, Bühl- März 2017) hergestellt. Die abgefangenen Zauneidechsen aus dem Plangebiet werden auf diese Fläche umgesiedelt.

#### Klappergrasmücke

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 1580/1 ein für die Klappergrasmücke geeigneter Nistplatz gemäß der CEF Konzeption (ILN, Bühl- März 2017) hergestellt.



### Star und Fledermäuse

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden auf den gemeindeeigenen Flurstücken 2429 und 2545 geeignete Nistkästen gemäß der CEF Konzeption (ILN, Bühl- März 2017) angebracht.

### **Monitoring**

Ein Jahr nach Umsiedlung der Zauneidechse erfolgt eine Untersuchung der Populationsentwicklung der umgesiedelten Tiere sowie Beobachtung und Kontrolle der Ausgleichsflächen für Vögel. Weitere Kontrollen erfolgen über einen Zeitraum von 5 Jahren.

## **10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,4 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.



## **II. Hinweise**

### **1. Bauvorlagen**

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

### **2. Grundwasser, Geologie**

Bei der Planung der baulichen Anlagen ist der Grundwasserstand mit schwankenden Wasserspiegel zu berücksichtigen.

Wegen der besonderen Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum Rhein (Tiefgestade) wird auf die Gefahr der Überflutung im Hochwasserfall hingewiesen. Bei der Gebäudeplanung muß auf die speziellen Bedingungen reagiert werden.

Es wird empfohlen, die Gebäude entweder nicht zu unterkellern oder die Untergeschosse in wasserdichter Form ("wasserdichte Wanne") herzustellen und die Gebäude insgesamt auftriebssicher zu konstruieren, da mit Grundwasser im Bereich des Kellergeschosses zu rechnen ist. Die Anhebung der Straßen und somit Erdgeschoßfußbodenhöhen wird bei der Planung berücksichtigt. Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist möglich. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Rastatt – Untere Wasserbehörde – einzureichen.

Sickerschächte und Hausdrainagen sind unzulässig.

Ein hydrogeologisches Gutachten wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten in Auftrag gegeben und kann dann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privaten Ingenieurbüro empfohlen.

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

#### Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit ordnungsgemäßen Anschluss des Schmutz- und Regenwassers an das öffentliche Kanalnetz.

#### Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der EnBW.





#### 4. Denkmalschutz

Es sind folgende Kulturdenkmale in der direkten Umgebung des Baugebietes gem. § 2 DSchG / Prüffälle mitzuteilen:

1) Kapelle St. Nepomuk – Nördliche Teilfläche des Bebauungsplans, gegenüber der heutigen Kapelle St. Nepomuk (Rheinstraße 34, nördlicher Bereich der Flst. 382-386)

Die 1834 errichtete Kapelle St. Nepomuk (Rheinstraße 34), heute Museum „Arbeit am Rhein“, hatte mehrere Vorgängerbauten, die bis in das frühe Mittelalter zurückreichen. Der älteste Kirchenbau wird bereits im Jahr 960 genannt. In der Umgebung der Nepomuk-Kapelle sind im Untergrund mit mittelalterlichen Bestattungen, Resten von Vorgängerbauten sowie Siedlungsstrukturen zu rechnen.

2) Etter – Teilfläche am westlichen Rand des Bebauungsplans (Südlich „Am Kolben“; Flst. 388)

Der östliche Rand des Ortsetters wird von der Planungsfläche tangiert. Ursprünglich war Illingen auf der linksrheinischen Seite. Der Rheinfloss ursprünglich östlich des Ortes. Illingen dürfte bereits in karolingischer Zeit bestanden haben, worauf sowohl die Filiationszugehörigkeit zu dem im elsässischen Modern als auch die frühe Nennung des Ortes im Jahre 960 schließen lässt. Im Untergrund sind mittelalterliche Siedlungsstrukturen zu vermuten.

Es handelt sich bei 1) Kapelle St. Nepomuk um ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG und bei 2) Etter um ein Prüffall gemäß § 2 DSchG.

Der Erhalt der archäologischen Substanz ist anzustreben. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kleieranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Martin Strotz (0721/9264847) eingereicht werden. Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart



(Referat 84.2) 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.

#### Empfehlungen / Hinweise

Um den finanziellen und zeitlichen Aufwand einer etwaig erforderlichen Rettungsgrabung möglichst gering zu halten und allseitige Planungssicherheit herstellen zu können, empfiehlt sich eine Voruntersuchung mittels Baggersondagen durch das Landratsamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD). Ziel dieser Voruntersuchung ist es, Erhaltung und Umfang der vorhandenen Denkmalsubstanz präzise bewerten und eine Befundprognose für das Plangebiet abgeben zu können. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

#### **5. Altlasten**

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

#### **6. Bodenschutz**

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:



1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. 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 (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
10. Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.

## **7. Regenrückhaltung**

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine bzw. Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren.

Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren.

Entsprechende Meßeinrichtungen sind vorzusehen.

## **8. Wasserschutzgebiet / Geothermische Anlagen**

Das Baugebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebiets "Rheinwald" der Stadtwerke Karlsruhe. Bei Bauvorhaben ist die Rechtsverordnung des Landratsamts Rastatt vom 25.08.2010 zum Schutz des Grundwassers zu beachten.



Sollten Versickerungsflächen errichtet und betrieben werden, ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen ist.

Das Errichten bzw. Betreiben von geothermischen Anlagen ist hier per Rechtsordnung grundsätzlich verboten. Unter bestimmten Voraussetzungen kann auf Antrag für Wasser-/Wasserwärmepumpen oder Flächenkollektoren eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Zuständig hierfür ist das Landratsamt Rastatt, Umweltamt.

## 9. Hochwassergefährdung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQ<sub>EXTREM</sub>) überflutet.

## 10. Luftwärmepumpen

Der Betrieb von z.B. Luftwärmepumpen führt in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nacht besonders störend wirkt. Bereits bei der Auswahl der Geräte sollte auf den Stand der Technik geachtet werden. Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Augsburg) erhalten.

([http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf))

## 11. Straßenplanung

Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 20 m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Die Bauherren haben den Verfahrensstand bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.

## 12. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)

Ausgefertigt:

Elchesheim-Illingen, den

---

Bürgermeister Rolf Spiegelhalder



### **III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Kleine Allmendteiler II"**

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

#### **1. Fassadengestaltung** (§ 74 (1) LBO)

Die Gebäude sind mit gedeckten Farben mit einem Hellbezugswert über 30 (nach DIN 5033) zu streichen.

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

#### **2. Dachform und Dachgestaltung** (§ 74 (1) LBO)

##### **2.1 Dachform und Dachneigung**

Dachform und –neigung gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

##### Dachform

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Pult- und Satteldächer.

Für Doppelhäuser ist nur eine gleiche Dachform zulässig.

Flachdachanteile sind zulässig bis max. 30% der überbauten Grundstücksfläche (Hausgrund).

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

##### Dachneigung

Folgende Dachneigungen sind zugelassen:

PD 7-20°, SD 20-45°

Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachneigung zu verwenden.

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

##### **2.2 Dachdeckung**

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit sowie extensiv begrünte Dächer.



Generell unzulässig sind Dacheindeckungen aus reflektierenden, glänzenden Materialien.

Flachdachanteile, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen (gilt auch für Nebenanlagen und Garagen).

Bei Doppelhäusern muss die Dachdeckung einheitlich sein.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens die unter Nr. 2.3 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

### **2.3 Dachaufbauten /Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und –einschnitte sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung über 25° unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zum Hauptfirst mind. (Ansichtsmaß gemessen) 1,0 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,0 m

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.

### **2.4 Nebenfirste - Zwerchgiebel und Winkelbauten**

Auf Ziff. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind bei Satteldächern untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. ½ der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) und zur Aussenwand mind. 2,0 m zu betragen. Als Dachneigung ist nur die des Hauptdaches zugelassen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist abweichend von Ziff. 2. der planungsrechtlichen Festsetzungen bis zu 1,50 m über Haupttraufhöhe zugelassen.

## **3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Auf Ziff. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.



Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrassen herzustellen - vgl. Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Entlang den Erschließungsstraßen dürfen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) auf max. die halbe Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden, max. jedoch auf eine Länge von 10 m. Bei Grundstücken mit weniger als 10 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.

#### **4. Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen Hecken oder beidseitig eingewachsene Maschendrahtzäune (beidseitig eingewachsene Wildschutzzäune) bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mindestens 0,50 m betragen.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die Einfriedigung kann erfolgen durch Maschendraht, Heckenbepflanzung, Holzzäune (Jägerzaun oder ähnliches).

#### **5. Höhenlage des Geländes** (§ 74 (3) 1 LBO)

Hinweis: Der bei privaten Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist soweit möglich, auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen. Mauern sind nicht zulässig.

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde umgeben, bzw. angebaut sein (vergl. Ziffer 8.1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Von diesen Festsetzungen ausgenommen ist der Zufahrtbereich zu Tiefgaragen.

#### **6. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.



## **7. Außenantennen** (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Einheit ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

Sie sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen.

Die Aufstellung als freistehende Anlagen ist unzulässig. Sie sind an der Fassade oder auf der Dachfläche zulässig.

Der höchste Punkt der Außenantennenanlage muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

## **8. Anzahl notwendiger Stellplätze** (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird Folgendes festgesetzt:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen folgende Stellplatzverpflichtung für PKW festgelegt:

- Wohnungen  $\leq 80$  m<sup>2</sup> Wohnfläche            1,0 Stellplatz
- Wohnungen  $> 80$  m<sup>2</sup> Wohnfläche            1,5 Stellplätze

Bruchwerte sind aufzurunden.

## **9. Ordnungswidrigkeiten**

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 8. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

## **IV. Verfahrensvermerke**

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat        | am 12.09.2016                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung            | am 23.09.2016                    |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss Auslegung          | am 12.09.2016                    |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung            | am 23.09.2016                    |
| 5. Öffentliche Auslegung                              | vom 04.10.2016<br>bis 04.11.2016 |
| 6. Als Satzung beschlossen                            | am 29.05.2017                    |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am 02.06.2017                    |





Ausgefertigt:  
Elchesheim-Illingen, den

---

Bürgermeister Rolf Spiegelhalder

Planverfasser:

---

Christoph Traub

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung