



# Gemeinde Elchesheim-Illingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rheinstraße 9"

Endfassung  
23.01.2017

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07ZSO16031

Gemeinde Elchesheim-Illingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rheinstraße 9“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Vorhabenfläche (VF)**

Zulässig sind:

- Wohnungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Nicht störende Gewerbebetriebe in untergeordnetem Maß.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundfläche (GR)**

Eine Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und textlich definiert. Die Grundfläche von Hauptgebäuden darf maximal 550 m<sup>2</sup> betragen. Darin sind Flächen für Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht berücksichtigt.

Inklusive Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen o. ä. dürfen maximal 75 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

#### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

#### **1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe**

Die maximale Wandhöhe beträgt gemäß Planeinschrieb 7,0 m bzw. 9,50 m. Sie bemisst sich von der Höhe der Rheinstraße in Angrenzung zum Plangebiet bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der umlaufenden Brüstung bzw. bis zur Oberkante Attika.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,0 m. Sie bemisst sich von der Höhe der Rheinstraße in Angrenzung zum Plangebiet bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Für Gebäude mit Flachdach ist die maximale Wandhöhe maßgebend.

### **1.3 Nebenanlagen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und Straßenbegrenzungslinie sind die o.g. Nebenanlagen unzulässig.

### **1.4 Bauweise**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

### **1.5 Baugrenzen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Für die Errichtung von Terrassen und Balkonen dürfen die Baugrenzen um maximal 2 m überschritten werden. Die zulässige Summe aller Flächen für Terrassen und Balkone, die über die Baugrenzen hinausgehen, darf 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der gesondert für Stellplatzanlagen ausgewiesenen Fläche zulässig.

### **1.7 Zahl der Wohnungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal 18 Wohnungen zulässig.

### **1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Gewässerrandstreifen)**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil ist ein Gewässerrandstreifen festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG unzulässig. Die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, ist nicht gestattet.

### **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für die Herstellung von Zufahrten, Wegen und Abstellflächen für Pkw sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden. Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes ist das Dach zu begrünen.

Die Rodung der Flächen und der Abbruch der Gebäude darf nur außerhalb der Brutperiode von Oktober bis Februar erfolgen. Ist eine Rodung innerhalb der Vogelbrutzeit unvermeidlich, ist im Vorfeld eine Überprüfung durch einen Biologen erforderlich.

Der bestehende Nistkasten ist vor Räumung der Fläche an geeigneter Stelle zu befestigen.

### **1.10 Pflanzgebote**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens drei standortgerechte hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden. Es sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden. Von den im Plan dargestellten Standorten kann dabei abgewichen werden.

### **1.11 Pflanzbindungen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**

Innerhalb der mit einer flächenhaften Pflanzbindung belegten Fläche (Gewässerrandstreifen) sind Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie standortgerecht zu ersetzen. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Eine Anpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist nicht gestattet.

### **1.12 Bezug zum Durchführungsvertrag**

#### **(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

Wände von Hauptgebäuden sind zu verputzen oder mit Holz oder Faserplatten zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben oder Materialien ist unzulässig.

#### **2.1.2 Dächer**

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°.

### **2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Zur Rheinstraße sind Einfriedungen nur in Form von Sockelmauern bis 0,50 m Höhe zulässig. Zur West- und Südgrenze sind Einfriedungen in folgender Form zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung bis 1,50 m Höhe.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,20 m Höhe
- Hecken bis 1,50 m Höhe

Zum nördlich angrenzenden Scheidgraben sind keine Einfriedungen zulässig.

Hecken aus immergrünem Nadelgehölz (z. B. Thuja) oder Kirschlorbeer sind allgemein unzulässig.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Unbebaute Flächen, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten o.ä. genutzt sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei der Bepflanzung sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

### **2.4 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Plätze für Müllbehälter sind im Gebäude vorzusehen oder durch geeignete Einhausungen der allgemeinen Sichtbarkeit zu entziehen.

### **2.5 Zahl der Fahrradstellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Eine Reduzierung der notwendigen Fahrradstellplätze in Abweichung zu den Regelungen der LBO ist zulässig. Die nachzuweisende Zahl ist in Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

## Anhang Pflanzenliste

### Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 3 bis 4 Triebe, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Kornelkirsche	<i>Cornusmas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Salix-Arten	<i>Salix spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

### Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Innerhalb von Hecken als Heister, Höhe ab 150 cm, 2 x verpflanzt

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

## **3 Hinweise**

### **3.1 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rastatt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

### **3.2 Archäologische Denkmalpflege**

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

### **3.3 Baugrund**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

### **3.4 Bodenschutz**

#### **Erdaushub**

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rastatt unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.

#### **Auffüllungen**

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rastatt abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

### **3.5 Geothermie**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes ist das Errichten und Betreiben von Geothermischen Anlagen grundsätzlich verboten. Für Wasser/Wasserwärmepumpen oder Flächenkollektoren kann beim Landratsamt Rastatt - Umweltamt eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

### **3.6 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Rheinwald der Stadtwerke Karlsruhe. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25. August 2010 sind zu beachten.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rastatt als untere Wasserbehörde zu informieren. Für Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Rastatt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.

### **3.7 Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) sind Überschwemmungen jedoch nicht auszuschließen.