



Gemeinde Elchesheim-Illingen

Bebauungsplan "Sport- und Festplatzgelände"

Fassung für den Satzungsbeschluss
09.11.2023

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07ELI21070

Gemeinde Elchesheim-Illingen

Bebauungsplan „Sport- und Festplatzgelände“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Sport- und Festplatzgelände“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 28.07.2023; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023.

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

1.1.1 Überbaubare Grundfläche

Zulässig sind Hauptgebäude mit einer gesamten maximalen Grundfläche von 1.500 m².

1.1.2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe der Rheinstraße im Einfahrtsbereich bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, beträgt 7,50 m.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

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

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbindung Sportplatz sind zusätzlich zulässig:

- Sportanlagen,
- Vereinsheime,
- Mehrzweckgebäude,
- Parkplätze mit ihren Zufahrten.

Sofern nicht für die o.g. Anlagen genutzt sind Grünflächen extensiv zu pflegen (zweischürige Mahd, Abräumen des Mahdgutes) und partiell mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bestehende Gehölzstrukturen können dabei integriert werden.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten „Baumfreien Zone“ ist die Anpflanzung von Bäumen unzulässig.

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf Grundlage von § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) ist entlang der K 3725 eine von Bebauung freizuhaltende Fläche (Anbauverbotszone) festgesetzt. In dieser Fläche sind Hochbauten (Haupt- und Nebengebäude, Garagen) unzulässig. Stellplätze und unterirdische Nebenanlagen oder Hinweisschilder können in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zugelassen werden. Auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB entfällt bei einer Herabstufung der Kreisstraße zur Gemeindestraße die Anbauverbotszone.

Der Rheinhochwasserdamm mit seinem Dammschutzstreifen (4,0 m am Dammfußpunkt) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. In einem Streifen von 10 m ab Dammfußpunkt dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Innerhalb der Dammschutzzone (35 m ab Dammfußpunkt) sind keine tiefgreifenden Bodeneingriffe zulässig.

1.6 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Zu den Sport- und Freizeitanlagen zugehörige Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

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

1.7.1 Rodungsarbeiten

Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

1.7.2 Wasserdurchlässige Beläge

Die Ausführung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflasterflächen mit Fugenanteil, fester Kiesbelag, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine) zu erfolgen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

1.8 Pflanzgebote **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens fünf standortgerechte, gebietsheimische Laub- oder Obstbaum-Hochstämme gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standorte können frei gewählt werden. Bei Abgang sind diese wertgleich zu ersetzen.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten „Baumfreien Zone“ sind Baumpflanzungen unzulässig.

1.9 Pflanzbindungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sport- und Festplatzgelände“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 13.06.2023; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023.

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

Zulässig sind für Hauptgebäude Satteldächer bis maximal 25 Grad Dachneigung, Pultdächer bis maximal 15 Grad Dachneigung sowie Flachdächer.

Anhang: Pflanzliste

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>

Obstbäume entsprechend Kreissortiment Rastatt als Hochstamm

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.

Westlich des bisher bestehenden Rasenspielfeldes befindet sich die Altablagerung „Kleine Gießen“. Die Altablagerung ist im Bodenschutzkataster erfasst und mit dem Handlungsbedarf B (=Belassen) unter dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich, die in den Untergrund eingreifen, werden ggf. Auflagen hinsichtlich Bauüberwachung und Entsorgung/ Verwertung erforderlich.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Gemeinde oder einer Denkmalschutzbehörde 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 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind bei allen baulichen Maßnahmen zu beachten. Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind auszuschließen.

Vor Abriss des Clubhauses sind Nischen in der Dachverschalung durch einen Experten auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Erst nach entsprechender Freigabe darf ein Abriss erfolgen.

Auf der Fläche gelagerte Reisighaufen o. ä. Material sind zur Vermeidung einer Ansiedlung durch Zaun- oder Mauereidechsen zu entfernen oder durch Reptilienschutzzäune vor einer Besiedlung zu schützen.

3.4 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.

3.5 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub

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 (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von > 500 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist humushaltiger Oberboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Oberboden bis max. 2 m, kulturfähiger Unterboden bis max. 3 m Höhe) zwischengelagert werden und sind vor Vernässung zu schützen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei einer (vorgesehenen) Lagerungsdauer über zwei Monaten sind Bodenmieten unmittelbar nach der Herstellung zu begrünen. Die Begrünung sollte sich aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden, winterharten Pflanzen zusammensetzen (z.B. Begrünung mit einer Luzerne-Klee gras-Mischung).

Die Umlagerung von Bodenmaterial ist so durchzuführen, dass Verdichtungen durch vernässte Böden und ungeeignetes Gerät möglichst vermieden werden. Nur trockener bis erdfeuchter, nicht nasser Boden darf ausgebaut werden.

Beim Wiedereinbau dürfen zuvor getrennte Bodenmaterialien nicht gemischt werden. Beim Auftrag soll der Boden trocken sein und nicht stärker als ursprünglich verdichtet werden.

Bodenverdichtungen sind insbesondere im Bereich zukünftiger Grünflächen auf das unabdingbare Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beheben.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von >15 cm sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, 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 als 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.

3.6 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Substratdicke solle dabei 10 cm nicht unterschreiten.

3.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Versickerung oder Verrieselung von anfallendem unverschmutztem Oberflächenwasser ist zu prüfen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser von Verkehrsflächen ist nur nach entsprechender Vorbehandlung zulässig. Die Anlage von Retentions- und/oder Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Landratsamt Rastatt abzustimmen.

3.8 Grundwasser

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

3.9 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich in einem bei Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) von Überschwemmungen betroffenen Bereich. Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind die Kommunen gehalten, in den Bebauungsplänen und in der Abwägung mit anderen Belangen die notwendigen Anforderungen für den Hochwasserschutz festzulegen. Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Dies bedeutet, dass

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

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Dammschutzverordnung des Rheins. Gemäß § 5 dieser Verordnung sind folgende Verbote im Dammschutzstreifen (4 m, gemessen ab Dammfuß) zu beachten und einzuhalten:

- Alle Handlungen, die den Bestand oder die Sicherheit der Dämme gefährden, sind verboten.
- An oder auf den Dämmen sind insbesondere verboten:
 - Grabungen, Bohrungen, Rammungen, das Verlegen unterirdischer Leitungen, sonstige Erdarbeiten und bauliche Maßnahmen;
 - das Beschädigen der Grasnarbe, das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern;
 - das Einsetzen von Zäunen, Einfriedungen und dergleichen sowie das Aufstellen von Schildern und Zeichen, die über die Dammoberfläche hinausragen;
 - das Reiten, Viehtreiben und Weidenlassen;
 - Fahrzeugverkehr auf den Dammkronen und Bermenwegen mit Ausnahme des Radfahrens;
 - das Befahren der Dammböschungen mit Ausnahme der besonders ausgelegten Überfahrten;
 - das Betreten und Radfahren bei Hochwasser;
 - das Bedienen der in den Dämmen eingebauten Regelungseinrichtungen;
 - das Anlegen von Rastplätzen und sonstigen Freizeiteinrichtungen, das Aufstellen von Wohnwagen, Verkaufsständen, Hütten und dergleichen;

- das Abstellen von Fahrzeugen und das Lagern von Geräten und Material;
- das Zelten, Lagern und das Durchführen von Veranstaltungen.
- Diese Verbote gelten nicht für Handlungen, die öffentlich-rechtlich zugelassen sind oder der Dammunterhaltung oder -sicherung dienen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in der sich an dem Dammschutzstreifen anschließenden Dammschutzzone (35 m, gemessen ab Dammfuß) Eingriffe in den Untergrund mit mehr als 0,5 m Tiefe verboten sind.

Innerhalb der „Baumfreien Zone“ (10 m, gemessen ab Dammfuß) ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig.

3.10 Starkregen

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird eine angepasste Bauweise empfohlen (Erdgeschossfußbodenhöhe über Straßenniveau, wasserdichte Ausführung von Keller, überflutungssichere Ausbildung von Öffnungen). Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.