



# Gemeinde Elchesheim-Illingen

## Bebauungsplan "Kindergarten und Freizeitgelände Waldstraße"

Entwurf  
27.11.2024

### 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

07ELI22023

Gemeinde Elchesheim-Illingen

Bebauungsplan „Kindergarten und Freizeitgelände Waldstraße“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Kindergarten und Freizeitgelände Waldstraße“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023; 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 12.11.2024.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 3-11 BauNVO)**

#### **1.1.1 Sondergebiet Kinderbetreuung**

Zulässig sind:

- Anlagen zur Kinderbetreuung

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

#### **1.2.1 Grundflächenzahl, Überbaubare Grundfläche**

Sondergebiet Kinderbetreuung:

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4

Grünfläche - Zweckbestimmung Sportplatz:

Zulässig sind Hauptgebäude mit einer gesamten maximalen Grundfläche von 400 m<sup>2</sup>.

Grünfläche - Zweckbestimmung Freizeit und Erholung:

Zulässig sind Hauptgebäude mit einer gesamten maximalen Grundfläche von 400 m<sup>2</sup>.

#### **1.2.2 Gebäudehöhe**

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

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

## **1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Sofern für die unter Ziffer 1.4.1 und 1.4.2 genannten Anlagen nicht genutzt, sind Grünflächen extensiv zu pflegen (zweischürige Mahd, Abräumen des Mahdgutes) und partiell mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### **1.4.1 Zweckbestimmung Sport**

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbindung Sport sind zulässig:

- Sportanlagen
- Vereinsheime
- Parkplätze mit ihren Zufahrten

### **1.4.2 Zweckbestimmung Freizeit und Erholung**

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbindung Freizeit und Erholung sind zulässig:

- Vereinsheime/Jugendtreffs
- Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen
- Parkplätze mit ihren Zufahrten

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

### **1.5.1 Rodungsarbeiten**

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

### **1.5.2 Maßnahmen für Zauneidechsen**

Vor Beginn von baulichen Eingriffen sind die hiervon betroffenen Flächen mit einem Reptilienschutzzaun zu umfassen. Die Maßnahme ist fachkundig auszuführen und hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

### **1.5.3 Dachbegrünungen**

Innerhalb des Sondergebietes sind Dachflächen von Hauptgebäuden bis 10 Grad Dachneigung zu begrünen. Eine Substratdicke von mindestens 10 cm ist dabei zu gewährleisten. Für die Einsaat ist vorrangig gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten, untergeordnete Dachflächen (z. B. Eingangsüberdachungen) sowie Nebenanlagen.

#### **1.5.4 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.

#### **1.5.5 Beleuchtung**

Beleuchtungen sind auf das für die Verkehrssicherheit erforderliche Maß zu beschränken und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (IP65 oder höher) sowie einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C
- Verwendung von Leuchtmitteln für warmweißes Licht mit einer korrelierten Farbtemperatur von 1.600 bis maximal 2.400 Kelvin (ohne UV-Anteil, geringer Baulichtanteil)

#### **1.5.6 Vogelkollisionen**

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Zur Verhinderung von Vogelschlag ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von max. 15 % zulässig.

### **1.6 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die zur Einräumung von Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind dem Begünstigten (Versorgungsträger) jederzeit zugänglich zu halten. Eine Nutzung, Bebauung oder Bepflanzung ist ohne Zustimmung des Begünstigten unzulässig.

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

#### **1.7.1 Flächenhaftes Pflanzgebot**

Auf den als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind Hecken aus gebietsheimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Hecke können Einzelbäume integriert werden.

Erforderliche Abstände zu Angrenzenden Flächen gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg sind bei Pflanzmaßnahmen zu beachten.

### **1.7.2 Einzelpflanzgebot**

Innerhalb des Sondergebietes für Kinderbetreuung sind mindestens fünf, innerhalb der Grünflächen mit Zweckbestimmung Sport bzw. Freizeit und Erholung mindestens zehn 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. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume mit Pflanzbindung sind nicht anzurechnen.

Erforderliche Abstände zu Angrenzenden Flächen gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg sind bei Pflanzmaßnahmen zu beachten.

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

Die mit einer Einzel- oder flächenhaften Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume bzw. Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei baulichen Eingriffen zu sichern. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume bzw. Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kindergarten und Freizeitgelände Waldstraße“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 12.11.2024.

### 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.

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

Unbebaute Grundstücksflächen im Sondergebiet, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Spielanlagen o. ä. genutzt, sind naturnah anzulegen und überwiegend mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig.

## 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>
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.

#### 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 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

##### Allgemein

Bei Vorhaben mit einer Einwirkung auf Boden von mehr als 0,5 ha ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG im Zuge der Genehmigungsplanung ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV kann die Bodenschutzbehörde im Benehmen mit der Zulassungsbehörde bereits bei Einwirkung auf den Boden auf einer Fläche von mehr als 0,3 ha im Einzelfall eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangen.

##### Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist einem Abtransport vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist vorrangig durch Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Sofern dies nicht möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften) zu prüfen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist nur im Einzelfall zulässig und zu begründen.

Bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten sind Bodenmieten unmittelbar nach der Herstellung zu begrünen. Die Begrünung dient der Stabilisierung, der Vermeidung von Vernässung und Erosion sowie dem Schutz gegen Aufwuchs unerwünschter Beikräuter. Die Begrünung sollte sich aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden, winterharten Pflanzen zusammensetzen (Z.B. Luzerne-Klee-gras-Mischung).

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

Weiterhin sind folgende Punkte bei Eingriffen in den Boden zu beachten:

- Vor Beginn der Arbeiten sind oberirdische Pflanzenteile auf den von der Baumaßnahme betroffenen Flächen zu entfernen.
- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen sind getrennt auszubauen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zwischenzulagern. Ein Befahren der Mieten ist nicht zulässig.
- Nur trockener bis erdfeuchter, nicht nasser Boden darf ausgebaut werden.
- Oberbodenmieten dürfen bis maximal 2 m Höhe, Mieten aus kulturfähigem Unterboden können bis maximal 3 m Höhe aufgeschüttet werden.
- Bodenmieten sind vor Vernässung zu schützen und dürfen daher nicht in Senken oder Muldenlagen angelegt werden.
- Beim Wiedereinbau dürfen zuvor getrennten Bodenmaterialien nicht gemischt werden. Beim Auftrag soll der Boden trocken sein und darf nicht stärker als ursprünglich verdichtet werden

### **Auffüllungen**

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

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) muss das verwendete Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

### 3.5 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.

### 3.6 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

### 3.7 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich in einem bei Extremhochwasser (HQ<sub>EXTREM</sub>) 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.

### 3.8 Starkregen

Für die Gemeinde Elchesheim-Illingen wurde im Rahmen des Kommunalen Starkregenrisikomanagements eine Gefährdungsanalyse entsprechend dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2016) durchgeführt. Die Ergebnisse liegen der Kommune als Starkregengefahrenkarten für das gesamte Gemeindegebiet vor. Demnach sind im Plangebiet bei Extremstarkregenereignissen partiell Überschwemmungen mit Tiefen bis zu 30 cm möglich.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG gilt die gebotene allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

### 3.9 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Versorgungsleitungen. Zur Vermeidung von Schäden sind vor baulichen Maßnahmen und Eingriffen die Versorgungsträger zu benachrichtigen und Lagepläne anzufordern.

Innerhalb festgesetzter Schutzstreifen sind bauliche Eingriffe und tiefwurzelnde Bepflanzungen ohne Zustimmung des jeweiligen Versorgungsträgers nicht zulässig.

Für die 380 kV-Höchstspannungsleitung der Transnet BW mit technischem Schutzstreifen und Schutzzone sind die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten. Weitergehende Informationen sind beim Versorgungsträger abzufragen.

- Vorgegebene Sicherheitsabstände zu Leiterseilen sind grundsätzlich einzuhalten.
- Geländeänderungen und bauliche Eingriffe innerhalb des Schutzstreifen sind nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig.
- Die Einhaltung der Grenzwerte für magnetische Flussdichte und elektrische Feldstärke sind bei der Planung zu gewährleisten.
- Im Bereich der Freileitung ist auf eine ausreichende Erdung metallischer Bauteile zu achten.
- Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe ist im Schutzstreifen ohne Zustimmung der Transnet BW unzulässig.
- Im Bereich der Leiterseile ist mit Eisabwurf und Verschmutzung durch Vogelkot zu rechnen.
- Für durch nicht abgestimmte bauliche Eingriffe entstandene Schäden an der Höchstspannungsleitung haftet der Bauherr bzw. die beauftragten Baufirmen.