



Gemeinde Elchesheim-Illingen

Bebauungsplan "Altrheinteler und Farrwiesenäcker", Änderung und Erweiterung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Endfassung
07.04.2017

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 ▪ info@proell-miltner.de

07ELI16072

Gemeinde Elchesheim-Illingen

Bebauungsplan „Altrheinteler und Farrwiesenäcker“, Änderung und Erweiterung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Zulässig sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen.

1.2 Nebenanlagen

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

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

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise. Unter Beachtung der Abstandsflächen gemäß LBO sowie der festgesetzten Baugrenzen sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen, Stellplätze und Carports können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Festgesetzt ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zulässigkeit der folgenden Nutzungen:

- Öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
- Feuerwehr

Darüber hinaus sind in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise Einzelhandel und sonstige Dienstleistungen zulässig.

1.6 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.

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Erholungsfläche anzulegen und zu bepflanzen. Die Anlage von Fußwegen, Spielgeräten, etc. ist zulässig.

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

Gemäß Planeintrag sind in Anlehnung an den Baumbestand hochstämmige Laubbäume der Gattung Platanus anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumquartiere dürfen eine Größe von 8 m² (Innenmaß) nicht unterschreiten.

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

Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung versehenen Einzelbäume (Platanus) sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt ist unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

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

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

Einfriedungen in Form von Zäunen oder Mauern („tote Einfriedungen“) zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Sockelmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden.

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

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

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>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</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 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Rheinwald der Stadtwerke Karlsruhe. Die Bestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt sind zu beachten. Auf die DVGW-Information Wasser Nr. 87 „Diffuse Stoffeinträge in Gewässer aus Siedlungs- und Verkehrsflächen“ wird hingewiesen.

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 wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQ_{EXTREM}) überflutet.