



# Gemeinde Elchesheim-Illingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Waldstraße 6"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Endfassung

11.07.2019

## 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)

07ELI19001

Gemeinde Elchesheim-Illingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Waldstraße 6“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke.
- Nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

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

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl beträgt in WA 1 und WA 4 0,4, in WA 2 und WA 3 0,5.

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

Es sind allgemein Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

#### **1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe**

Die Wandhöhe bemisst sich von der Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße (OK Gehweg bzw. OK Mischverkehrsfläche) bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Dachhaut. Sie beträgt in WA 1 und WA 4 6,50, in WA 2 und WA 3 5,0 m

Die Firsthöhe bemisst sich von der Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße (OK Gehweg bzw. OK Mischverkehrsfläche) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt in WA 1, WA 3 und WA 4 10,0 m, in WA 2 8,0 m.

Für Gebäude mit Flachdach oder Pultdach ist eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Sie bemisst sich von der Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße (OK Gehweg bzw. OK Mischverkehrsfläche) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt in WA 1 7,0 m. In WA 2 bis WA 4 sind keine Gebäude mit Flach- oder Pultdach zulässig.

### **1.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grün- oder Maßnahmenflächen.

### **1.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist in WA 1 und WA 4 eine offene Bauweise.

In WA 2 und WA 3 ist eine besondere Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen können eine Grenzbebauung oder eine Unterschreitung der Grenzabstände gemäß LBO zugelassen werden, sofern eine entsprechende Grenzbebauung auf dem betroffenen Nachbargrundstück besteht oder durch den Eigentümer des Nachbargrundstückes eine Baulast übernommen wird.

### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen oder untergeordneten Bauteilen ist bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig.

### **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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grün- oder Maßnahmenflächen.

### **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 Abriss Gebäude**

Der Abriss der Scheune hat im Frühjahr vor dem 1. April und schrittweise (Ziegeldeckung, Holzbalken, Mauerwerk) zu erfolgen. Sofern ein Abriss zu anderen Jahreszeiten unumgänglich ist, ist gutachterlich nachzuweisen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

### **1.7.2 Fledermauskästen**

In räumlicher Umgebung der Scheune sind zwei Fledermauskästen an geeigneter Stelle anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.7.3 Erhalt Saumstrukturen (Zauneidechsen)**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind die vorhandenen Saumstrukturen zu sichern. Eingriffe sind auch während der Bauphase unzulässig. Andere Grünflächen im Plangebiet sind im Verlauf der Bauphase regelmäßig zu mulchen, das Einwandern von Zauneidechsen ist zu verhindern.

## **1.8 Flächen zur Einräumung von Gehrechten**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil als Fläche zur Einräumung von Gehrechten festgesetzten Flächen sind dauerhaft zugänglich zu halten. Das Gehrecht ist grundbuchrechtlich zu sichern. Von der im zeichnerischen Teil dargestellten Abgrenzung kann dabei abgewichen werden.

## **1.9 Pflanzgebote**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Je neu überbauten Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **1.10 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 Dächer**

Zulässig sind in WA 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad, Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 25 Grad, Pultdächer und Flachdächer. Versetzte Pultdächer sind wie Satteldächer zu betrachten.

Zulässig sind in WA 2, WA 3 und WA 4 Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad.

Untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen können auch mit abweichenden Dachformen vorgesehen werden.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. Glänzende Materialien sind dabei unzulässig. Unbeschichtete Dachdeckungen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Auf Flachdächern sind Aufständerungen für Solaranlagen bis 0,5 m Höhe zulässig.

Dachbegrünungen sind allgemein zulässig und werden auf Flachdächern ausdrücklich empfohlen.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind 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

Die Verwendung standortgerechter Gehölze bei der Anlage von Hecken wird empfohlen.

Im Bereich der Einmündung in die Waldstraße sind Einfriedungen nur bis max. 0,80 m Höhe zulässig (Sichtdreiecke).

### **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 zu bevorzugen. Die Anlage von Kies-/Schottergärten ist unzulässig.

#### **2.1 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je neu entstehender Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen und nachzuweisen.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Abfallentsorgung**

Behälter für Hausmüll sind an der Waldstraße zur Abholung bereit zu stellen. Eine Befahrung der privaten Verkehrsfläche mit Müllfahrzeugen erfolgt nicht.

### **3.2 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.

### **3.3 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.

### **3.4 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**

#### **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-, Nivellierung-, 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.

### **3.6 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Rheinwaldwasserwerk 43. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25.08.2010 sind zu beachten.

Das Errichten und Betrieben von Geothermischen Anlagen ist grundsätzlich verboten. Für Wasser/Wasserwärmepumpen oder Flächenkollektoren kann beim Landratsamt Rastatt - Umweltamt eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

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.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 53 Wassergesetz, außerhalb landwirtschaftlicher, forstwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzungen ist die Bundesanlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe - AwSV (2017) sowohl im Rahmen der Bauausführung als auch bei den späteren Flächennutzungen zu beachten.

Die Möglichkeit der schadlosen Versickerung von Niederschlagswässern ist nach dem DWA Merkblattes 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (korrigierte Fassung 2012) oder alternativ nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LfU 2005) zu prüfen.

Sofern die Möglichkeit der schadlosen Versickerung gegeben ist, hat die Dimensionierung und Auslegung der Versickerungsanlagen nach DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (korrigierte Fassung 2005) zu erfolgen. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird. Eine Versickerung über Altlasten / kontaminiertem Boden ist verboten.

### **3.7 Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Es wird jedoch bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQ<sub>EXTREM</sub>) überflutet. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen. Dabei ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.
2. 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.
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden.
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden.
5. 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 Starkregenereignisse**

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Untergeschosse bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.



---

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2019 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Elchesheim-Illingen, den 23.07.2019

.....  
Rolf Spiegelhalder (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 13.09.2019 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 11.07.2019 in Kraft.

Elchesheim-Illingen, den 13.09.2019

.....  
Rolf Spiegelhalder (Bürgermeister)