

Stand: 25.10.2016  
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 2



**Stadt Lichtenau**  
**LANDKREIS RASTATT**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Warrett III“**

**Textteil**

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

#### **A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

##### A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

##### A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **A2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

##### A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

##### A2.1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,3 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

#### **A2.2 Höhe baulicher Anlagen**

##### A2.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

- A2.2.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- A2.2.3 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- A2.2.4 Sofern die Wand im obersten Geschoss um mindestens 0,75 m zurückspringt, darf die Wandhöhe an der zurückspringenden Seite überschritten werden.
- A2.2.5 Mit Gebäudeteilen, die in ihrer Gesamtbreite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 5,0 m, betragen, darf die Wandhöhe überschritten werden.
- A2.2.6 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

### **A3      *Bauweise***

- A3.1 Festgesetzt wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ abweichende offene Bauweise 1 (ao1): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.
- A3.2 Festgesetzt wird auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ abweichende offene Bauweise 2 (ao2): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

### **A4      *Stellplätze und Garagen***

- A4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ oberirdisch nur bis zu einer Tiefe von 20 m, jeweils gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.
- A4.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A4.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

### **A5      *Nebenanlagen***

- A5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ und auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **A6      *Anzahl der Wohneinheiten***

- A6.1 Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist durch Planeintrag festgesetzt.

## **A7 Flächen für den Gemeinbedarf**

### **A7.1 Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke (Bildung)**

A7.1.1 Zulässig ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken.

A7.1.2 Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielfeld genutzt werden.

## **A8 Öffentliche Verkehrsflächen**

A8.1 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich

A8.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden.

A8.3 Anpflanzfestsetzung: In der Planstraße A sind insgesamt zwei klein- bis mittelkronige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

## **A9 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

A9.1 Versorgungsanlagen und –leitungen sind unterirdisch zu führen.

## **A10 Grünflächen**

### **A10.1 Öffentliche Grünfläche: Eingrünung**

A10.1.1 Anpflanzfestsetzung: Auf der Öffentlichen Grünfläche ist im Gewässerrandstreifen des Acher-Feldbach ein Feldgehölz aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (P01). Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

A10.1.2 Als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Lebensraum für Zauneidechsen Sand-Totholzriegel mit Reisighaufen mit einer Größe von etwa 6 m x 3 m und einer Höhe von etwa 1 m zu erstellen und als Lebensraum für die Vogelarten Bluthänfling und Girlitz ein drei bis fünf Meter breiter Saumstreifen mit Ruderalvegetation anzulegen (M01).

### **A10.2 Private Grünfläche: Hausgarten**

A10.2.1 Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen.

## **A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- A11.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- A11.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.
- A11.3 Bei der Auffüllung nicht versiegelter Freiflächen dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), kann nur ausnahmsweise zugelassen werden.

## **A12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- A.12.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> gemäß ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.
- A12.2 Bei Gehölzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
- A12.2.1 Öffentliche und private Grünflächen, Verkehrsflächen  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Mispel (*Mespilus germanica*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
Echte Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Wildobstarten als Ergänzungspflanzung
- A12.2.2 Gartenflächen  
Apfel- / Birnen- / Kirschen- / Zwetschgen- / Mirabellen- / Quitten- / Nussbaumarten sowie Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde, Sommerlinde.
- A12.3 Dachflächen mit einer Neigung von  $\leq 7$  Grad sind als Gründach auszubilden (dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Dachterrassen). Die Eingrünung hat durch Aussaat einer Gras-Kräuter- oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu erfolgen.

**A13      *Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle***

A13.1      Die Entwicklung einer Ackerfläche zur Fettwiese durch Einsaat mit Wiesendrusch im Gewann Ahebruch parallel zur „Holzlach“ auf dem Grundstück Flst.-Nr. 147 der Gemarkung Muckenschopf wird den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

A13.2      Die Entwicklung einer Ackerfläche zur Fettwiese durch Einsaat mit Wiesendrusch im Gewann Fünfheimburgerwald auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1117 (Teilfläche) der Gemarkung Muckenschopf wird den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### **B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **B1.1 Außenwände**

B1.1.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

#### **B1.2 Doppel- und Reihenhäuser**

B1.2.1 Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen die Wandhöhe sowie die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung einheitlich sein.

### **B2 Werbeanlagen**

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

B2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### **B3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### **B3.1 Freiflächen**

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

B3.1.2 Die Gestaltung von Gartenflächen mit Folie und Steinschotter ist bis zu einer Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.

#### **B3.2 Einfriedungen**

B3.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 m über dem Straßenrand zulässig. Mit höheren Einfriedungen ist um das die 0,8 m übersteigende Maß von der Grenze abzurücken.

B3.2.2 Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

B3.2.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

**B4 Außenantennen**

B4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Dachfläche zu halten.

**B5 Anzahl der Stellplätze**

B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

**B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

B6.1 Das im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften auf den privaten Baugrundstücken sowie den Öffentlichen Verkehrsflächen anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser, ist auf diesen Grundstücken nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Versickerung zu bringen.



## Teil C Hinweise

### **C1** *Altlasten*

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Rastatt zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### **C2** *Denkmalschutz*

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.

### **C3** *Baugrunduntersuchung*

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

### **C4** *Bodenschutz*

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen ist während der Bauzeit nicht zulässig.

Bei der Entsiegelung sind zur Herstellung von künftigen Grünflächen / Freiflächen Verdichtungen des Unterbodens zu beseitigen und durch Oberbodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen.

Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.

Werden Arbeiten bei nassen Verhältnissen ausgeführt, muss die Zufahrt sichergestellt werden. Falls die vorhandene Erschließung dies nicht ermöglicht, können temporäre Baustraßen den Boden optimal schützen. Temporäre Baustraßen sind aus Naturschotter oder Recyclingmaterial zu schütten, die nach Abschluss der Arbeiten wieder zurückzubauen sind.

Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.

Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht im nassen Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (insbesondere DIN 19731 Nr. 7.2 und 7.3) einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens sollte in trapezförmigen Mieten bis maximal 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden, abflusslose Senken sind zu vermeiden, bei längerer als halbjährlicher Zwischenlagerung ist die Miete zu begrünen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden.

#### **C5 Nutzung der Solarenergie**

Die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Warmwasser) ist im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

#### **C6 Bauen im Grundwasser**

Bei einer Gründung unter dem höchsten Grundwasserstand (HGW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen.

#### **C7 Betrieb von Luftwärmepumpen**

Der Betrieb von Luftwärmepumpen kann in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ([http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)) enthalten.

#### **C8 Erdwärmesonden**

Der Einsatz von Erdwärmesonden und Wasser-Wasser Wärmepumpen ist erlaubnispflichtig. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig beim Landratsamt Rastatt, Umweltamt zu beantragen.

**C9 Breitband**

Vorgesehen ist, im Plangebiet einen Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH-Technologie vorzunehmen. Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technologie ist es erforderlich, dass auch die Inhouseverkabelung der Gebäude in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzkabel (Cat-5e oder besser) genutzt werden.

Lichtenau, .....

.....  
Christian Greilach  
Bürgermeister

Lauf, 25.10.2016 Kr-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser