



Gemeinde Au am Rhein

Einfacher Bebauungsplan "Billfeld IV" nach § 13a BauGB

Endfassung
16.11.2020

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-architekten.de ▪ info@bit-architekten.de

07AUR17037

Gemeinde Au am Rhein

Einfacher Bebauungsplan „Billfeld IV“ nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

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

1.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.1.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

1.1.3 Traufhöhe, Firsthöhe

Die zulässige Traufhöhe, gemessen von der Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Sparrenunterkante, darf maximal 7,00 m betragen.

Die maximal zulässige Firsthöhe an der Kapellenstraße beträgt 12,50 m, am Erlenweg 9,00 m. Sie bemisst sich von der Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

1.2 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise für die Grundstücke an der Kapellenstraße. Abstandflächen müssen nicht eingehalten werden, sofern die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze liegt. Wird nicht auf die Grenze gebaut, ist von dieser ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Für das Grundstück an Kastanienweg und Erlenweg ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 Landesbauordnung ist zulässig.

1.4 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

1.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen gehölzbrütender Vogelarten zu vermeiden, ist die Rodung der Bäume nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

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

Der Verlust der im Plangebiet stehenden Bäume ist durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Zu diesem Zwecke sind je Wohngebäude ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Außerdem sind auf dem Spielplatz in der Schillerstraße in Au am Rhein, Flurstück 5999 drei standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Zulässige Arten sind

Bäume, Hochstämme mit Stammumfang 14 bis 16 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus

2 Örtliche Bauvorschriften

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

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Zu einer Wohnung gehörige Stellplätze dürfen auch hintereinander angeordnet werden („Gefangene Stellplätze“).

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 der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG). 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

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.

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 (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveaus-, 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 (Boden-, Wasser- und

Abfallrecht) 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.

Nachstehende Regelwerke sind im Zuge der Maßnahmen zu beachten:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial

3.5 Grundwasserschutz

Der Plangebiet befindet sich am Rande des „Wasserschutzgebiet“ Au am Rhein (Nr. 216044, festgesetzt per Rechtsverordnung am 28.10.1980) und der „Grünzäsur“ zwischen dem Ort Au am Rhein und dem Gewerbegebiet zwischen Au am Rhein und Durmersheim.

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.

Auf Dachflächen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. ins Grundwasser gelangen können.

Auskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe (Herr Wild).

3.6 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Es wird jedoch bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQ_{EXTREM}) überflutet. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen, um zu gewährleisten, 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.

3.7 Schutz von Natur und Landschaft

Auf den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flurstücken muss eine negative Beeinträchtigung durch das Abstellen von oder Befahren durch Baumaschinen oder die Lagerung von Material vermieden werden.