

Stand: 13.01.2022

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
i. V. m. § 13b BauGB

---



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

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Neufeld Ost“ in Grauelsbaum**

---

**Schriftlicher Teil**

---

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Allgemeines Wohngebiet

##### 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 Nicht zulässig sind

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

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 In der Baugebietsteifläche WA2 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,3 überschritten werden.

#### A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) (siehe Planeintrag) sowie Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bestimmt.

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.
- A2.2.7 Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe muss mindestens 124,1 m+NN betragen.

### **A3 Bauweise**

#### **A3.1 Abweichende Bauweise: a**

- A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

### **A4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

- A4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind oberirdisch nur bis zu einer Tiefe von 20 m, jeweils gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.
- A4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

### **A5 Flächen für Nebenanlagen**

- A5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **A6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

- A6.1 Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist durch Planeintrag festgesetzt.

### **A7 Verkehrsflächen**

#### **A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

- A7.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

### **A8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

- A8.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## **A9 Grünflächen**

### **A9.1 Private Grünfläche: Eingrünung**

A9.1.1 Anpflanzfestsetzung: Auf der privaten Grünfläche ist eine Hecke aus standorttypischen Gehölzen anzulegen. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

## **A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A10.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A10.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Auf- bzw. Oberbau zulässig.

A10.3 Zu verwenden sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie nach oben abgeschirmte Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

## **A11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

A11.1 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.

A11.2 Bei Gehölzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

A11.2.1 Öffentliche 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

A11.2.2 Gartenflächen  
Apfel-/ Birnen-/ Kirschen-/ Zwetschgen-/ Mirabellen-/ Quitten-/ Nussbaumarten sowie Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde, Sommerlinde

**A11.3** 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.

**A12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle**

**A12.1** Das Anpflanzen von sechs hochstämmigen Obstbäumen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 457 bis 462 der Gemarkung Grauelsbaum wird den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

**A12.2** Das Aufhängen von drei Nistkästen zur Sicherung des Feldsperlings und sechs Nistkästen zur Sicherung des Stars am Waldrand östlich des Plangebietes wird den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet.

**A13 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

**A13.1** Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB teilweise als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) / „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)“ gekennzeichnet.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Je nach Anlagentyp sind bauliche oder sonstige Maßnahmen gegen das Austreten wassergefährdender Stoffe vorzusehen.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Außenwände

B1.1.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

#### B1.2 Doppelhäuser

B1.2.1 Bei Doppelhäusern müssen die Wandhöhe sowie die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung einheitlich sein.

### B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

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 nicht 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 Je Wohnung sind 2,0 Stellplätze herzustellen.

**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. Die Anlagen zur Versickerung sind auf ein Regenereignis der jährlichen Wiederkehrzeit 30 a auszuliegen.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | 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 der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 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 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

### C5 Bauen im Grundwasser

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

### C6 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\\_gerauesch\\_e\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesch_e_teil3_luftwaermepumpen.pdf)) enthalten.



## **C7 Erdwärmesonden**

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

## **C8 Artenschutz**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass

- notwendige Rodungen von Gehölzen und Gebüsch nur zwischen November und März durchgeführt werden (vgl. Empfehlung im Artenschutzgutachten des Büros ILN Bühl).

Lichtenau, .....

.....

Christian Greilach  
Bürgermeister

Lauf, 13.01.2022 Kr/Zim-la

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser