

Rastatt-Ottersdorf

## Bebauungsplanentwurf „Muhrwinkel, 7. Änderung“

Gesamttext vom 10. Februar 2015 **in der Fassung vom 22. Juni 2015**

- **Satzung und Ausfertigung,**
- **Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke,**
- **Begründung**



# 1. Inhalt

1. Inhalt .....	2
2. Satzung / Ausfertigung .....	3
3. Rechtsgrundlagen .....	5
4. Verfahrensvermerke .....	6
5. Begründung .....	7
5.1. Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	7
5.2. Festlegung des Geltungsbereichs .....	8
5.3. Übergeordnete Planungen .....	8
5.4. Festlegung der Verfahrensart .....	8
5.5. Beschreibung der Bestandssituation .....	9
5.6. Hinweis auf die Hochwassergefährdung .....	9
5.7. Begründung der einzelnen Änderungen im zeichnerischen Teil .....	9
5.7.1. Verlängerung der Befristung für die Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 5463/2 der Gemarkung Ottersdorf als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ bis zum 31.12.2025 .....	9
5.7.2. Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen für die Grundstücke Flst. Nrn. 5418 und 5420 der Gemarkung Ottersdorf .....	10
5.8. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt .....	10

## 2. Satzung / Ausfertigung

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am XX.XX.2015 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in den jeweils rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Muhwinkel, 7. Änderung“ in Rastatt-Ottersdorf als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teils des Bebauungsplanes vom 10. Februar 2015 in der Fassung vom 22. Juni 2015 maßgebend.

### § 2

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans „Muhwinkel, 7. Änderung“ in Rastatt-Ottersdorf sind:

- Zeichnerischer Teil vom 10. Februar 2015 2015 in der Fassung vom 22. Juni 2015 (Phase 1 und 2)
- Textliche Festsetzungen – Bauvorschriften – Hinweise, in der seit dem 27. Oktober 2001 rechtsverbindlichen Fassung (Anmerkung: Der bisher rechtsverbindliche Textliche Teil des Bebauungsplans „Muhwinkel“ wird im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen.)

Dem Bebauungsplan ist beigefügt:

- die Begründung vom 10. Februar 2015 2015 in der Fassung vom 22. Juni 2015

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Muhwinkel 7. Änderung“ in Rastatt tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Rastatt, den

Oberbürgermeister  
Hans Jürgen Pütsch

Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414 geändert durch Gesetze vom 3. Mai 2005 BGBl. S. 1224, vom 21. Juni 2005 BGBl. S. 1818, vom 5. September 2006 BGBl. S. 2098, vom 13. Dezember 2006 BGBl. S. 2878, vom 21. Dezember 2006 BGBl. S. 3316, vom 17. Dezember 2008 BGBl. S. 2586, vom 22. Dezember 2008 BGBl. S. 2986, vom 24. Dezember 2008 BGBl. S. 3018, vom 29. Juli 2009 BGBl. S. 2542, vom 31. Juli 2009 BGBl. S. 2585, vom 12. April 2011 (BGBl. S. 619), vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885 1124), durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65) durch Gesetze vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209) vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), geändert durch Gesetze vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), vom 28. Mai 2003 (GBl. S. 271), vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 882), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), vom 28. Juli 2005 (GBl. S. 578), vom 1. Dezember 2005 (GBl. S. 705), vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343), vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 555) und vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S.55)

## 4. Verfahrensvermerke

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 23. April 2015
- Beschluss der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 23. April 2015
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und des Offenlagebeschlusses vom 23. April 2015, sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 2. Mai 2015
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 11. Mai 2015 bis 12. Juni 2015
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. Mai 2015 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 12. Juni 2015
- Abwägung der Stellungnahmen und Beschluss der erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 19. Oktober 2015
- Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur erneuten Offenlage vom 27. Juli 2015, sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am XX.XX.2015
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom XX.XX.2015 bis XX.XX.2015
- Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX. 2015 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am XX.XX. 2015
- Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 20. Juli 2015
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am XX.XX. 2015



## 5. Begründung

### 5.1. Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ in Ottersdorf (rechtsverbindlich seit dem 3. Juni 2005) wurde gemäß § 9 Abs. 2 Nr.1 BauGB auf dem Grundstück Flst. Nr. 5463/2 der Gemarkung Rastatt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz temporär bis zum 31. Dezember 2015 festgesetzt (Phase 1) Nach Ablauf dieser Frist war gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Bebauung mit einem Doppelhaus vorgesehen (Phase 2).

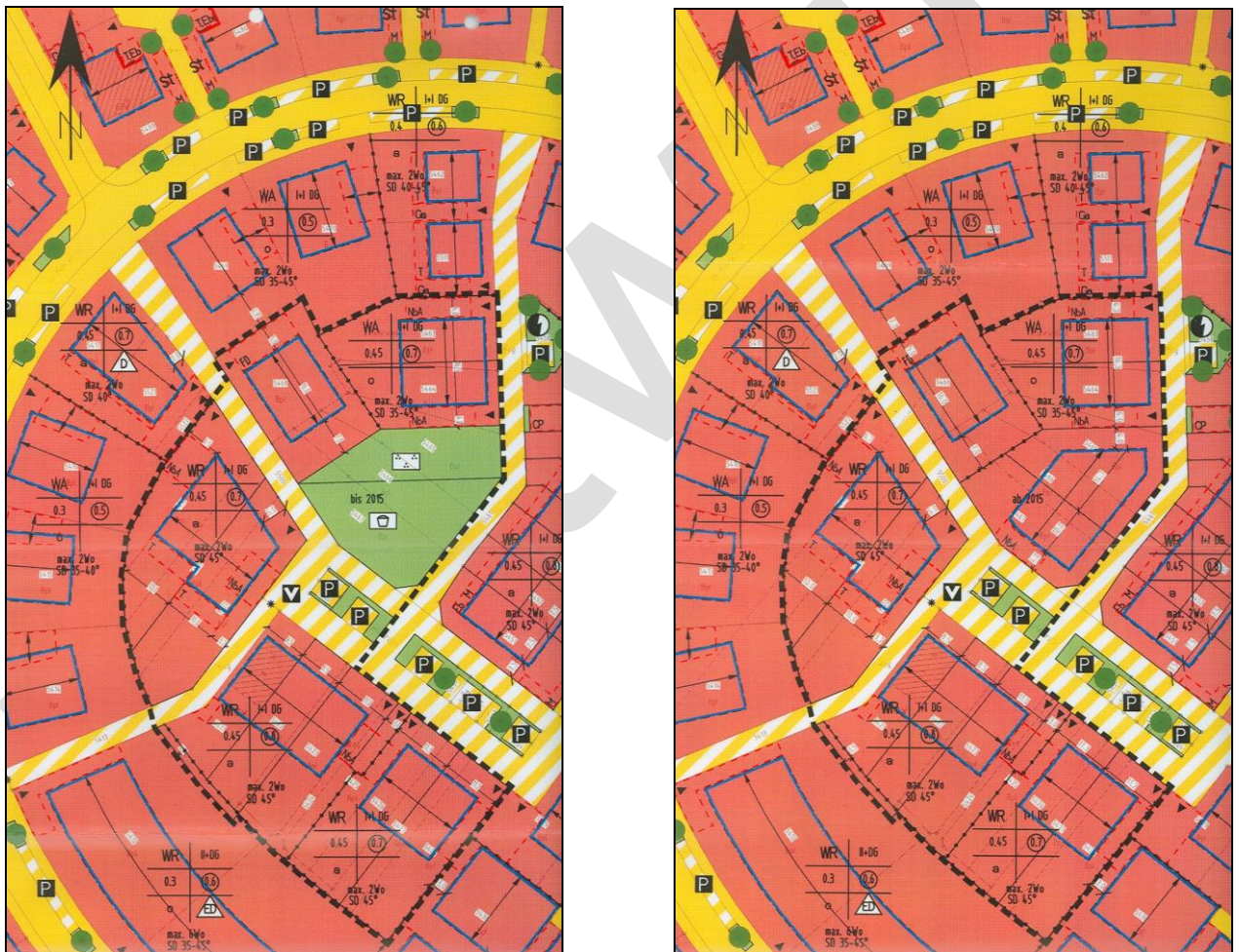


Abb. 1: Bebauungsplan „Muhrwinkel, 5. Änderung“ / rechtsverbindlich seit dem 03.06.2005  
links: Phase 1 bis zum 31.12.2015 / rechts: Phase 2 ab dem 01.01.2016 / unmaßstäblich

Ottersdorf ist ein Teilort, der in den letzten Jahren stabil durchschnittlich 20 neugeborene Kinder aufweist und der einen Zuzug von Familien mit Kindern verzeichnet. Infolgedessen ist der Kinderspielplatz in der Adelheidstraße sehr beliebt und gut frequentiert.

Wie dem Bildungs- und Sozialbericht 2014 zu entnehmen ist, zeichnet sich das Gebiet Muhrwinkel sowohl durch eine besondere Dichte von 3 und 4 Personenhaushalten, als auch durch einen hohen Anteil von Kindern und Jugendliche der Altersklasse zwischen 0-20 Jahre aus. Diese Zahlen belegen, dass der Erhalt des Kinderspielplatzes an der Adelheidstraße für die Versorgung des Wohnquartiers mit Spielflächen weiterhin notwendig ist. Aus diesen Gründen soll die Befristung für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Kinderspielplatzes in der Adelheidstraße um weitere 10 Jahre bis zum 31. Dezember 2025 verlängert werden.

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ soll darüber hinaus für die Grundstücke Flst. Nrn. 5418 und 5420 der Gemarkung Ottersdorf (Adelheidstraße 19 und 21) die Möglichkeit einer Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern anstelle eines Doppelhauses eröffnet werden.

## **5.2. Festlegung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ ist identisch mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung und umfasst den zentralen Teil des Baugebietes „Muhrwinkel“ beidseits der Adelheidstraße (siehe zeichnerischer Teil der 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ vom 10. Februar 2015 in der Fassung vom 22. Juni 2015).

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Muhrwinkel 5. Änderung“ verliert aufgrund dieser Überplanung seine Rechtskraft.

## **5.3. Übergeordnete Planungen**

Das Plangebiet ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (wirksam seit dem 6. Juli 2006) als bestehende Wohnbaufläche dargestellt, sodass die Planungsziele der 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

## **5.4. Festlegung der Verfahrensart**

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ sind die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt. Durch die Änderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder des Europäischen Vogelschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Änderung nicht berührt. Die Planung erfüllt somit die Voraussetzungen für die



Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a Nr. 2 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### **5.5. Beschreibung der Bestandssituation**

Das Plangebiet ist erschlossen und mit Ausnahme weniger Grundstücke bereits bebaut. Hinweise über Kampfmittel und Altlasten liegen nicht vor. Bei einer Untersuchung im Dezember 2014 haben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten oder Biotope ergeben.

### **5.6. Hinweis auf die Hochwassergefährdung**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, der laut den aktuellen Hochwassergefahrenkarten bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>EXTREM</sub>) überschwemmt wird. Deshalb wird empfohlen, bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.

### **5.7. Begründung der einzelnen Änderungen im zeichnerischen Teil**

#### **5.7.1. Verlängerung der Befristung für die Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 5463/2 der Gemarkung Ottersdorf als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ bis zum 31. Dezember 2025**

Gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Muhwinkel, 7. Änderung/ Phase 1“ wird die Frist für die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 5463/2 der Gemarkung Ottersdorf als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ um weitere 10 Jahre bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Anschließend wird ab dem 1. Januar 2026 die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Muhwinkel, 7. Änderung/ Phase 2“ begründet.

### 5.7.2. Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen für die Grundstücke Flst. Nrn. 5418 und 5420 der Gemarkung Ottersdorf

In Anlehnung an die bereits erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses in der Adelheidstraße 21 soll auf den Grundstücken Flst. Nrn. 5418 und 5420 der Gemarkung Ottersdorf (Adelheidstraße 19 und 21) eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern anstelle eines Doppelhauses ermöglicht werden. In diesem Sinne werden an dieser Stelle die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt geändert:

- ~~— die überbaubare Grundstücksfläche wird in zwei Baufenstern aufgeteilt,~~
- die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Verschiebung der seitlichen Baugrenzen um jeweils 1,50 m nach außen vergrößert,
- anstelle der abweichenden Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt,
- auf die Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung wird verzichtet und
- ~~— die Firstrichtung wird aufgrund der geänderten Proportionen der Gebäude um 90° gedreht und~~
- die Festsetzungen bezüglich der Lage von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports werden entsprechend angepasst.
- die Dachneigung der Satteldächer wird flexibler festgesetzt (bisher 45°/ geplant: 35°-45°).

Das Maß der baulichen Nutzung, sowie die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung bleiben von der 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ unberührt. ~~Durch die kleinteiligere Bebauung und die Entstehung von schmaleren giebelständigen Wohnhäusern werden jedoch in der Summe sowohl die überbaubaren Flächen als auch die maximal möglichen Firsthöhen reduziert.~~

### 5.8. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Durch die Verlängerung der Spielplatznutzung für weitere 10 Jahre und durch die **Auflockerung** ~~der Flexibilisierung der Festsetzungen für die~~ Bebauung auf den Grundstücken Adelheidstraße 19 und 21 wird der **bauliche Eingriff in den Bestand** verringert ~~die Versiegelung reduziert~~ und somit das Kleinklima positiv beeinflusst. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ werden infolgedessen keine negativen Auswirkung auf die Umwelt ausgelöst.