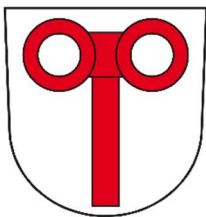




SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)

Gemeinde Seinmauern

Silberau II - 4. Änderung

Stand: 24.03.2025



I. **Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Silberau II - 4. Änderung " (§ 9 BauGB und BauNVO)**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. §1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

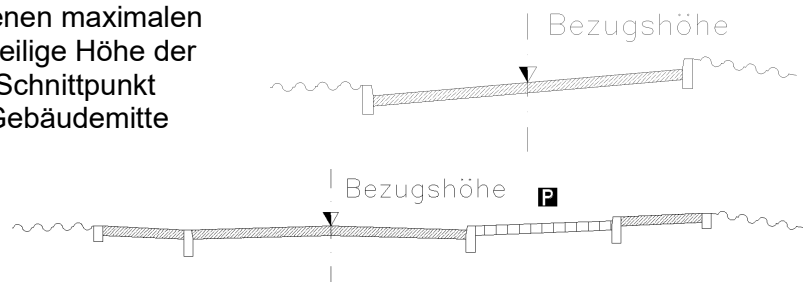
2.1 **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

2.2 **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)**

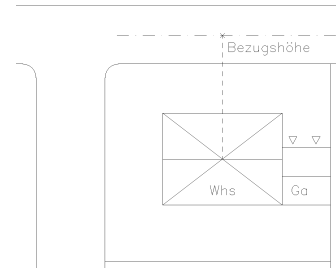
2.2.1 **Bezugshöhe (§ 18 (1) BauNVO)**

Für die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen ist die jeweilige Höhe der fertiggestellten Straße im Schnittpunkt von Fahrbahnachse und Gebäudemitte maßgebend.





Bei Gebäuden, die an mehreren Straßen liegen (Eckgrundstücke), gilt die Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird:



2.2.2 Maximale Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

TH = Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die angegebene TH auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,5 m überschritten werden.

FH = Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

GBHmax. = maximale Gebäudehöhe

Als maximale Gebäudehöhe (GBHmax.) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe (s. oben) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die maximale Gebäudehöhe darf, außer mit technischen Dachaufbauten, an keinem Punkt überschritten werden.

Zulässige maximale Gebäudehöhen WA1:

Traufhöhe: 7,00 m bei Satteldächern

Firsthöhe: 12,50 m bei Satteldächern

GBHmax.: 10,5 m bei Flachdächern

Zulässige maximale Gebäudehöhen WA 2:

Traufhöhe 6,3 m

Firsthöhe 10,0 m

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.



5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für das Hauptgebäude zwingend einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen).

Neben dem Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste im Winkel von 90° als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Diese dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den Vorgartenflächen (zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Hausgrund) unzulässig.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

(vgl. auch Ziff. IV. 3. der örtl. Bauvorschriften)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgewiesenen Garagenfenstern zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

Offene Stellplätze sind im Rahmen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss, jedoch begrenzt auf ein Drittel der Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraßen, an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Es sind vorzugsweise regionaltypische Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Einzelbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Linde
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Crataegus	Weißdorn



Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Salix purpurea	Purpur - Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

Obstbaumsorten

Goldparmäne
Kardinal Bea
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Conference
Gräfin von Paris
Nancymirabelle
Frühe Rote Meckenheimer
Walnussbaum, veredelt Nr. 139

2. Insgesamt ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 Obstbaum gemäß Kreissortiment des Landratsamtes Rastatt zu pflanzen.

8.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen. Die Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen.

9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,4 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

10. Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.



Mauern sind zur Böschungssicherung nur zum Außenbereich und zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und müssen einen Grenzabstand von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 1,0 m einhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.



II. Hinweise

1. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

2. Grundwasser, Geologie

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Entwässerung

Der Anschluss erfolgt an das örtliche Kanalnetz.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der Netze BW.

4. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Denkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.



Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. 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 oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.



6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

7. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Rheinwaldwasserwerk" (WSG-Nr. 216.043) der Stadtwerke Karlsruhe. Zum Schutz des Grundwassers sind Anlagen zum unterirdischen Speichern oder Ablagern von gasförmigen oder festen Stoffen (z.B. unterirdischen Tanklagern), soweit sie nicht durch Bestimmung der VAWS erfasst sind, verboten. Die in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 19.04.1983 zum Schutz des Grundwassers aufgeführten Verbotstatbestände sind zu beachten.

8. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) in einem geschützten Bereich.

Wegen der besonderen Lage des Plangebiets sind Hinweise zum Schutz gegen Hochwasserschäden zu beachten.

Es wird empfohlen, die Untergeschosse in wasserdichter Form ("wasserdichte Wanne") herzustellen und Maßnahmen gegen Auftrieb vorzusehen, da mit Grundwasser im Bereich des Kellergeschosses zu rechnen ist. Heizungsanlagen und elektrische Installationen (z.B. Stromverteilerkästen) sollten hochwassersicher in den Obergeschossen installiert werden.

Auf die "Hochwasserschutzfibel" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird verwiesen. Sie kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Ausgefertigt:

Steinmauern, den

Hoffarth, Bürgermeister



III. **Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Silberau II – 4. Änderung"**

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1. **Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Grelle und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

Die Außenwände von Doppelhäusern müssen eine einheitliche Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufweisen.

2. **Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)**

2.1 **Dachform**

Hinweis: Grundsätzlich ergibt sich innerhalb des WA2 die Dachform aus der festgesetzten Dachneigung im Planeinschrieb und ist bis auf Walm-, Pult- und Tonnendächer frei wählbar. Es wird jedoch auf die maximale Gebäudehöhe gem. Ziff. I.2.2.2 hingewiesen. Die maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist nur eine gleiche Dachform zulässig.

Im WA1 sind nur Flachdächer und Satteldächer zulässig.

2.2 **Dachneigung**

Siehe Planeinschrieb.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die gleiche Dachneigung zu verwenden.

2.3 **Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte bei Satteldächern bis zu einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad sind zulässig und zwar bis maximal 10 % der Grundfläche des Gebäudes.

2.4 **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- | | |
|--|--------|
| - zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. | 1,50 m |
| - zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) | 0,50 m |
| - zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) | 0,70 m |
| - zwischen zwei Dachaufbauten mind. | 1,50 m |



Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.

2.5 Dachdeckung

Grelle und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

Flachdächer und Flachdachanteile, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen (gilt auch für Nebenanlagen und Garagen). Dabei muss die Substratstärke mind. 10 cm betragen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine einheitliche Dachdeckung zulässig.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig. Dabei dürfen die Außenkanten von First, Traufe und Ortgang nicht überschritten werden.

Bei Flachdächern sind Solaranlagen parallel zur Dachfläche oder aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 0,8 m zum Dachrand zulässig.

2.6 Nebenfirste

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen, wobei der senkrechte Abstand zum First mind. 0,8 m betragen muss und die Breite des Zwerchgiebels oder Winkelbaus max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen darf.

3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen - vgl. Ziffer 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Entlang der Erschließungsstraße dürfen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) auf max. ein Drittel der Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden.

4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Für die maximale Höhe der Einfriedungen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg (NRG).

Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss mind. 0,50 m betragen. Ist die tote Einfriedung höher als 1,50 m oder die lebende Einfriedung höher als 1,80 m, so vergrößert sich der Abstand von 0,50 m entsprechend der Mehrhöhe.

Generell unzulässig sind glänzende Oberflächen.

Mauern sind ausschließlich als Sockel bis 30 cm Höhe zulässig.



5. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, gem. § 74 (1) 5 LBO, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

7. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 37 (1) LBO)

Es gelten die entsprechenden Regelungen gem. § 37 (1) LBO. Dabei wird auf die VwV Stellplätze, in der Fassung vom 22.06.2022, verwiesen.



IV. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am xx.yy.xxyy |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 6. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xxyy |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xxyy |

Ausgefertigt:

Steinmauern, den

Hoffarth, Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastruktur