

„STADTMITTE – RHEINSTETTEN, 3. Änderung“



SATZUNG IN DER FASSUNG VOM 09.06.2022

bestehend aus:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Planungsrechtl. Festsetzungen
Örtl. Bauvorschriften, Hinweise
mit Anhang zum Schallschutz

beigefügt sind Gutachten und Untersuchungen zu den Themen

- Einzelhandel
- Schallschutz

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, mit ANHANG ZUM SCHALLSCHUTZ

Die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Stadtmitte Rheinstetten, 1. Änderung“, in Kraft seit dem 31.10.2019 werden mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Stadtmitte Rheinstetten, 3. Änderung“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Stadtmitte Rheinstetten“ aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Stadtmitte Rheinstetten, 3. Änderung“ ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, brt. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i.d.F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet SO 1 „Verbrauchermarkt mit weiteren Nutzungen und Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Märkten des Betriebstyps Verbrauchermarkt und der Unterbringung von Handwerks-, Dienstleistungs-, Büro-, Praxis-, gewerbliche Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften und dem Wohnen.

- 1.1.1 Zulässig sind Verbrauchermärkte folgender Branchen und Einschränkungen bei einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.950 m² (Summe VK der unter den beiden nachfolgenden Spiegelstrichen aufgeführten Nutzungen).
- Im EG Lebensmittelmärkte mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und weiteren Sortimenten (z.B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Aktionswaren, Schreibwaren), mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.500 m². Die vorgenannten weiteren Sortimente sind in ihrer Gesamtheit nur bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
 - je ein Fachmarkt für Elektrowaren, je ein Fachmarkt für Bekleidung/Schuhe/Sport, je ein Fachmarkt für Blumen/Pflanzen mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m² (Summe der Verkaufsfläche max. 450 m²).
- 1.1.2 Folgende weitere Nutzungen sind zulässig (über die in Ziffer 1.1.1 genannten Verkaufsflächen hinaus):
- Betriebe mit einer für ihre örtlich beschränkte Funktion typischen Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m² (zuzüglich Verzehr- und Sitzplatzflächen) wie Kioske, Backshops, Feinkost, Imbisse und sonstige Einrichtungen, die Speisen und Getränke zum sofortigen Verzehr anbieten, bis zu einer gesamten Verkaufsfläche von max. 600 m²,
 - ergänzende Dienstleistungsbetriebe wie u. a. Schlüsseldienst, Express-Schuhmacher, Toto-Lotto-Annahmestelle, Bankfiliale, Reisebüro, Frisör, Reinigung u.ä. ,
 - Apotheken, Praxen,
 - Handwerks-, Dienstleistungs- und Büronutzungen, gewerbliche Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale Zwecke,
 - Parkdecks und Tiefgaragen,
 - den in 1.1.1 bis 1.1.3 genannten Nutzungen zugeordnete Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen.
- 1.1.3 Folgende Wohnformen sind ab dem 1. OG zulässig:
- Wohnungen, Appartements, Wohnheime.
- 1.1.4 Nicht zulässig sind
- Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO,
 - Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

1.2 Sondergebiet SO 2 „Kulturzentrum“ gemäß § 11 BauNVO

Das Kulturzentrum dient der Unterbringung aller notwendigen kulturellen und sozialen Anlagen und Einrichtungen der Stadt.

1.2.1 Zulässig sind

- ein Gebäude für kulturelle und soziale Zwecke (z.B. Bibliothek, Museum, Raum für Veranstaltungen, usw.),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Büro- und Verwaltungsräume,
- alle für die genannten Nutzungen notwendige Einrichtungen, Anlagen und Nebenanlagen,
- Tiefgaragen.

1.3 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im Mischgebiet gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO.
- Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden ebenfalls ausgeschlossen.
- Wohnen ist erst ab dem 2. OG und darüber zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

2.1.1 Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind durch Planeintrag festgesetzt.

2.1.2 Tiefgaragen und Parkdecks, werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und nicht auf die GFZ angerechnet.

2.1.3 Für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich TG - Zu- und Abfahrten) darf die GRZ bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

2.1.4 Im Mischgebiet (MI) darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14) die GRZ bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 und Satz 4 BauNVO bleiben unberührt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.3.1 Gebäudehöhe: Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Rappenwörthstraße an der Gehweghinterkante gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Attika).
- 2.3.2 Höhe der Tiefgarage: In den Sondergebieten und im Mischgebiet sind die Decken der Tiefgarage unterhalb des Niveaus des Marktplatzes auszubilden.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V. m. Nr. 2a BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) sind durch Planeintrag festgesetzt.
- 3.2 In der abweichenden Bauweise a₁ gilt die offene Bauweise. Es sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge und Breite zulässig.
- 3.3 Eine Überschreitung der Baugrenze und der Baulinie ist zulässig für Bauteile (u. a. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze / Baulinie hervortreten. Ab dem 1. OG ist eine Überschreitung der Baugrenze und der Baulinie zulässig für Vorbauten (u. a. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze / Baulinie hervortreten. Die Grundfläche dieser Vorbauten darf einzeln eine Größe von 10 m² nicht überschreiten.

4.0 Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- 4.1 Tiefgaragen sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragen Zu- und Abfahrten sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 4.2 Die Tiefgaragen der Sondergebiete dürfen innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen auch unterhalb der öffentlichen Grünfläche angeordnet werden.
- 4.3 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die Verkehrsgrünfläche darf zur direkten Anbindung des Sondergebiets SO 1 an den im Nordosten liegenden Kreisverkehr der Querspange unterbrochen werden.
- 5.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –MARKTPLATZ– dient dem Anlegen eines öffentlichen Marktplatzes vorwiegend für Fußgänger. Die Andienung der Geschäfte im Sondergebiete SO1 „Verbrauchermarkt mit weiteren Nutzungen und Wohnen“, mit Ausnahme des

Lebensmittelmarkts, und die Andienung des SO 2 „Kulturzentrum“ sind zulässig. Die jeweiligen Ausbauprofile (mit Möblierung und Ausstattung des Platzes, Außenbestuhlung Backshop und Gastronomie, Fahrradabstellplätze, Pflanzmaßnahmen und Anordnung von Parkplätzen, Tiefgaragen-Zu- und -Abfahrt einschließlich aller Tiefgaragen-Zu- und Abgänge und Tiefgaragen-Zu- und Abgangsgebäude, Anlieferung und Zufahrt zu SO 1 und SO 2) bleiben einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

6.0 Öffentliche Grünflächen mit Versickerungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es gilt jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Zweckbestimmung. In der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen wie u. a. Zufahrten, Anlieferung, Wege, Nebenanlagen, Möblierungen, Terrassen auch in Verbindung mit angrenzenden Gebäuden, Pavillons, Überdachungen, Fahrradabstellflächen, Außenbestuhlung, Biergärten und bauliche Anlagen für temporäre Nutzungszwecke (z. B. Festzelt) usw. sowie für sonstige technische Anlagen (z. B. Kabelverteilschränke) zulässig. Das Anlegen von Versickerungsflächen ist zulässig.

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

7.1 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zwischenzulagern und auf den angelegten Freiflächen der Wiederverwendung zuzuführen.

7.2 Rodungszeiten

Die Räumung des Baufeldes darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also in der Zeit vom 01.10. bis 28.02., erfolgen.

7.3 Vermeidung von Schwermetalleintrag in Boden und Wasser

Der Witterung ausgesetzte Teile der Gebäudehülle mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen sind unzulässig.

7.4 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED mit insektendichten Lampengehäusen zu verwenden. Die Leuchtkegel sind gezielt auf die auszuleuchtenden Nutzflächen auszurichten und Streulicht durch geeignete Abdeckungen zu vermeiden.

8.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Schallschutzmaßnahme SM3, Grundrissorientierung:

Aufenthaltsräume nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Beuth-Verlag), jetzt 2016, im mit SM3 gekennzeichneten Baubereichen sind so zu orientieren, dass ihre zur Belüftung vorgesehenen Fenster zur Südseite bzw. zum Innenhof orientiert sind. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

8.2 Schallschutzmaßnahme SM4, Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen:

Bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind in Richtung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit SM4 gekennzeichneten Baulinien/Baugrenzen keine am Tag schutzbedürftigen offenen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen und Balkone, zulässig.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich Mischgebiet und Sondergebiet ein Tagepegel von kleiner, gleich 60 dB(A) erreicht wird.

8.3 Schallschutzmaßnahme SM5 in den Lärmpegelbereichen III bis V, Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz):

Innerhalb der in **ANHANG 1 bis 5** dargestellten Flächen in den Lärmpegelbereichen III bis V werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) mindestens gemäß den Anforderungen des in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) jetzt 2016, auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kennznisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) jetzt 2016, nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V. mit Tabelle 9 erf. R' _{w,res} in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
Siehe ANHANG	III	60,0 bis < = 65,0	35	30
Siehe ANHANG	IV	66,0 bis < = 70,0	40	35
Siehe ANHANG	V	71,0 bis < = 75,0	45	40

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) jetzt 2016, reduziert werden.

- 8.4 Schallschutzmaßnahme **SM6**, Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen:
- Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit SM6 bezeichneten Fassadenseiten sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) jetzt 2016, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass an Fassaden der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet, kann an diesen Fassaden auf den Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

9.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Baumpflanzungen

- 9.1.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche bleiben die Bepflanzungsmaßnahmen der Freiraumplanung vorbehalten.

- 9.1.2 Die auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen festgesetzten Baumstandorte können je nach Ausführungsplanung verschoben werden. Es sind an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig.
- 9.1.3 Im Sondergebiet SO 1 und im Mischgebiet sind an den festgesetzten Baumstandorten winterkahle Baumarten mit einem Stammumfang (StU) von 18/20 und einer Endwuchshöhe von mind. 8 m zu pflanzen. Festgesetzte Baumstandorte können geringfügig verschoben werden.
- 9.1.4 Je angefangene fünf oberirdische Stellplätze ist mindestens ein winterkahler Baum mit einem Stammumfang (StU) von 14/16 zwischen oder neben den Stellplätzen zu pflanzen. Festgesetzte Baumstandorte werden darauf angerechnet und können geringfügig verschoben werden.

9.2 Sonstige Bepflanzungen

- 9.2.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche bleiben die Bepflanzungsmaßnahmen der Freiraumplanung vorbehalten.
- 9.2.2 Begrünung von Tiefgaragen: Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen, sofern sie nicht anderweitig z.B. als Verkehrsfläche oder Terrasse genutzt sind. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,0 m betragen.

10.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

Rheinstetten, den 27.07.2022

Sebastian Schrempf
Oberbürgermeister