

# **Niederschrift**

## **über die öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderats**

am 23.06.2025 Beginn 18:00 Uhr, Ende 20:02

in Muggensturm im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender: Herr Johannes Kopp, Bürgermeister

Zahl der anwesenden ordentlichen Mitglieder: 10 (Normalzahl: 15)

Namen der **nicht anwesenden** ordentlichen Mitglieder: GRin Haller Müller, GRin Sölter, GR Ramsteiner, GR Herz, GR G. Müller

Schriftführer: Niklas Bergmann

Als Urkundspersonen wurden bestellt: GR D. Müller, GR Schneider

Sonstige Verhandlungsteilnehmer: Fr. Zittel  
RAL Nadine Kraft-Bär  
Herr Koehler zu Top 3  
Herr Schöffler und Frau Hellriegel zu Top 4  
Fr. Müller zu Top 5

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 13.06.2025 ordnungsgemäß eingeladen wurde;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 18.06.2025 ortsüblich bekannt gegeben wurde;
3. das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens 8 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wurde in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

## 1. Bürgerinnen und Bürgerfragestunde

Herr Bernd Hertweck, Sofienstr. 21, möchte wissen, ob die Betreuung nach den Sommerferien im Kindergarten Jona gewährleistet ist, da von 12 Erzieherinnen 8 gekündigt haben.

BM Kopp antwortet ihm, dass er jetzt noch keine Auskunft geben kann, da er am Ende der Woche ein Termin diesbezüglich mit der Verrechnungsstelle hat.

Außerdem hat die Gemeinde mit der Kirche/ Verrechnungsstelle einen Vertrag abgeschlossen, der besagt, dass Sie für die Personalgewinnung und Betreuung zuständig sind und dass man dem Vertragspartner nicht dazwischenfunken möchte. Eine Antwort erhält Herr Hertweck Anfang nächster Woche.

## 2. Bekanntgabe des neuen Gemeindeslogans – Ergebnis des Ideenwettbewerbs

BM Kopp stellte den Top vor.

Seit Januar wurde intensiv an einem neuen Slogan für die Gemeinde gearbeitet. Aus insgesamt 367 eingereichten Vorschlägen wählte das Gremium eine Vorauswahl von acht Favoriten aus, die der Bürgerschaft zur Abstimmung vorgestellt wurden.

Mit deutlichem Abstand wurde der Slogan „**Muggensturm – So einzigartig wie sein Name**“ zum Sieger gewählt.

Die finale Entscheidung zog sich über mehrere Monate, da der Aufwand rund um die Marken- und Patentanmeldung entsprechend zeitintensiv war.

Herr Kopp überreicht dem Sieger des Ideenwettbewerbs Herrn Roland Schmitt, Beethovenstraße 12a ein kleines Präsent.

## 3. Fortschreibung des Lärmaktionsplans der Gemeinde Muggensturm vom 30.09.2014 - Beteiligung der Öffentlichkeit

BM Kopp begrüßt den Vortragenden Herr Koehler vom Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, aus Karlsruhe..

Herr Koehler erklärt, dass es hierbei um eine EU-Umgebungslärmrichtlinie handelt.

Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, diesen Plan regelmäßig fortzuschreiben, auch wenn derzeit keine konkreten Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich sind.

Grundlage der Fortschreibung ist die aktuelle Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), die auf der Berechnungsmethodik RLS-19 basiert. Betrachtet werden hierbei Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 8.200 Fahrzeugen pro Tag, mindestens jedoch Landesstraßen.

Die Analyse ergab, dass es im **Tagzeitraum (06–22 Uhr)** keine Überschreitungen der sogenannten Auslösewerte für Lärmschutzmaßnahmen gibt. Im **Nachtzeitraum (22–06 Uhr)** wurden geringfügige Überschreitungen im südlichen Gemeindegebiet, in der Nähe der Autobahn A5, festgestellt.

Diese Überschreitungen sind jedoch so geringfügig, dass daraus derzeit keine Verpflichtung für konkrete Maßnahmen wie z. B. die Einführung von Tempo 30 oder bauliche Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden kann.

Herr Koehler informierte darüber, dass gemäß den gesetzlichen Vorgaben verkehrsrechtliche Maßnahmen ab einem nächtlichen Lärmwert von 55 dB(A) möglich sind – allerdings nur, wenn eine sorgfältige rechtliche Abwägung vorgenommen wird.

Darüber hinaus können freiwillige Maßnahmen wie der Einsatz lärmarmer Fahrbahnbeläge, der Bau von Lärmschutzwällen oder der Einbau von Schallschutzfenstern in Betracht gezogen werden. Für betroffene Eigentümer besteht zudem die Möglichkeit, Fördermittel für bauliche Schallschutzmaßnahmen zu beantragen.

Der Verfahrensablauf sieht folgendes vor. Die Fortschreibung erfolgt auf Basis eines Musterberichts, der auch der EU-Meldung dient. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist zu befolgen sowie die Einbindung Träger öffentlicher Belange (z. B. Autobahn GmbH).

GR Schneider möchte wissen, ob aufgrund des Bahnlärms, die Bahn die Schallschutzfenster fördern muss?

Herr Koehler antwortet, dass derjenige Zuständig ist, der dafür verantwortlich ist und da die Bahn schon da war, ist sie nicht Verursacher und nicht zuständig.

GRin Alles weist daraufhin, dass viele Menschen gar nicht wissen, dass es solche Förderanträge gibt und bittet bei Offenlage, die Bürgerschaft hierüber zu informieren.

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom bisherigen Sachstand bei der Lärmaktionsplanung.**

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit.**

4. **Bebauungsplanverfahren "Faisen Nord, 2. Änderung";**
  - a) **Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentliche Auslegung und aus der Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2. BauGB**
  - b) **Billigung des Entwurfs**
  - c) **Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung**

BM Kopp begrüßt Herrn Schöffler sowie Frau Hellriegel vom Büro Schöffler zur Vorstellung des Tops. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

**Der Gemeinderat nimmt die Änderungen laut beiliegender Synopse des Bebauungsplanes zur Kenntnis und beschließt einzeln die Beschlussvorschläge der Verwaltung.**

a) **Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Anregungen/Stellungnahmen zur Kenntnis und fasst einstimmig die Abwägungsbeschlüsse lt. Anlage.**

b) **Auf Basis der vorbeschriebenen Beschlussfassung wird der Entwurf nach Durchführung der Abwägung per Beschluss einstimmig gebilligt.**

c) **Der Gemeinderat beschließt einstimmig nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 Gemeindeordnung den Bebauungsplan gemäß Text (zeichnerischer Teil, schriftliche Festsetzung, Begründung, etc.) sowie den beiliegenden Satzungsentwurf als Satzung.**

5. **Rathaus Muggensturm**
  - 1.0 **Ertüchtigung des sommerlichen Wärmeschutzes**
  - 2.0 **Austausch der Gaubenfenster**
  - 3.0 **Beauftragung Energieeffizienz-Experte**

Frau Müller stellte den Top vor. Aufgrund des GR-Beschlusses vom vergangenen Jahr, bezüglich des Verzicht auf Biogas, sollen diese Einsparungen in Höhe von 80.000 € für energetische Maßnahmen verwendet werden.

Eine Liste mit energetischen Maßnahmen ist aktuell in Bearbeitung. Eine Maßnahme davon ist der sommerliche Wärmeschutz, die eine Sofortmaßnahme ist. Es wurde bereits vorgeplant und Kosten aufgestellt. Das Rathaus ist nun 20 Jahre alt. Die Fensterläden im historischen Rathaus sind alle saniert, im technischen Rathaus dagegen müssen die Gaubenfenster sowie Fensterläden zur Westseite und auf der Südseite neu saniert werden.

Die vorhandenen Schiebeläden auf der Straßenseite sind aufgrund der Witterung sehr stark in Mitleidenschaft gezogen worden und lassen sich nur mit großem Kraftaufwand öffnen oder schließen.

Es wird vorgeschlagen, die vorhandenen Schiebeflächen durch Alu-Klappläden im gleichen Farbton zu ersetzen. Der fehlende Sonnenschutz auf der Süd- und Westseite des technischen Rathauses sollen mit den gleichen Klappläden ausgeführt werden.

Ebenso sollen die Gauben im Dachgeschoss mit Sonnenschutz versehen werden. Hier werden außenliegende Aluminium – Jalousien vorgeschlagen. Auch müssen drei Fensterläden im historischen Rathaus im hinteren Teil der Westseite erneuert werden.

Aktuell liegen wir bei diesen Maßnahmen bei 67.500 € und somit unter den 80.000 €. Sofern die Umsetzung erfolgen soll, wird sich hierbei mit Herrn Vogel als Energieexperte zusammengesetzt.

GR Unser bedankt sich für den schlüssigen Vortrag, auch mit der Darstellung der Einsparung der 80.000 €. Es ist notwendig, da man dadurch ein Sanierungsstau verhindert. Im Vorfeld soll man schauen, ob eine zweifach oder dreifache Verglasung sinnvoller ist.

GR Eisele unterstützt die Maßnahme natürlich, auch wenn er der Meinung ist, dass mit der Einsparung der 80.000 € etwas Anderes gemeint war, als energetische Maßnahme.

GR Schneider sagt, dass es seit Jahren wärmer wird und man dem natürlich entgegen steuern muss.

GR Alles möchte wissen für was die 80.000€ verwendet werden. In den Folgejahren wird es aber schwer zu sein, etwas einzusparen.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig**

**1.0 den Austausch und Montage neuer Klappläden und Jalousien am historischen Rathaus**

**2.0 den Austausch und Montage neuer Gaubenfenster im Dachgeschoss des technischen Rathauses**

**3.0 die Beauftragung des Energieeffizienz-Experte, Herr Vogel, zur Einreichung der Förderanträge**

## **6. Informationen der Verwaltung und Anfragen des Gemeinderats**

### **Informationen der Verwaltung:**

- Herr Bergmann informiert über die Baumaßnahme L67 und L607 zwischen der K3737 und K3709 sowie B462 vom 02.08.2025 – 14.09.2025.  
Die Baumaßnahme ist in 3 Abschnitte unterteilt.  
**Bauphase 1: 02.08. – 15.08.2025 (L 67 und L 607 zwischen K 3737 und K 3709).**  
**Bauphase 2: 15.08. – 26.08.2025 (L 67 zwischen K 3737 und Friedhof Muggensturm)**  
**Bauphase 3: 26.08. – 14.09.2025 (L 67 zwischen Friedhof Muggensturm und B 462)**

- BM Kopp gibt bekannt, dass die Radwegeplanung im Bereich der L67 im Bereich Neugraben bis Höhe Stefaniestraße sowie der notwendige Radweg an der L67 / Neubau bis Einmündung B 462 sich auf unbestimmte Zeit verschiebt
- BM Kopp teilt mit, dass es in Kuppenheim ein Bebauungsplan Bann gibt – dies wurde von Seiten der Gemeindeverwaltung zur Kenntnis genommen
- BM Kopp teilt mit, dass die Teilfortschreibung des Regionalplanes für den Bereich Solarenergie gemacht wurde– Muggensturm ist hiervon nicht direkt betroffen
- Fr. Zittel informiert den GR aufgrund der Anfrage vom 19.05.2025, bezüglich der Entwässerung im Neubaugebiet. Hier gibt es 4 mögliche Maßnahmen:
  - Gezielte Ableitung des Niederschlagswassers auf der Oberfläche
  - Zentrale Versickerung des Niederschlagswassers
  - Geländemodellierung mit gezielter Gefällegebung
  - Verbesserung der Überflutungsgefährdung für die angrenzende Bebauung

### **Informationen und Anfragen des Gemeinderats:**

- GRin Alles möchte, dass die Bürger bezüglich der Förderung von Schallschutzfenstern, bei der Offenlage des Lärmaktionsplanes informiert werden. Dies erfolgt bei Offenlage des Lärmaktionsplanes
- GR Kimmig fragt nach dem aktuellen Sachstand des Parkierungskonzepts nach. Frau Zittel teilt mit, dass zu diesem Thema eine Zwischeninformation in einer der nächsten GR-Sitzungen erfolgt.
- GR Unser informiert darüber, dass man im Bereich Friedhofstraße darauf achten soll, dass bei Regen die abgefallenen Blüten einen Schmierfilm bilden und dann Rutschgefahr aufkommt.  
BM Kopp gibt an, dass der Bauhof sich im Bedarfsfall darum kümmert.
- GR Unser möchte in der nächsten GR-Sitzung wissen, welche Einsparungen beim LSP gemacht wurden, insbesondere bei den Radboxen.  
Diese Information wird in einer der kommenden Gemeinderatsitzungen erfolgen.
- GR Unser fragt nach, ob in Zukunft eine Zusammenarbeit mit anderen Kommunen geplant ist, um bei gleichen Projekten, die Kosten zu teilen  
BM Kopp antwortet, dass hierzu im April eine Klausurtagung der Bürgermeister stattgefunden hat und dieses Thema behandelt hat. Im Mai gab es hierzu eine Umfrage die von Seiten der Gemeinde beantwortet wurde, mit den Punkten wo man sich eine Zusammenarbeit vorstellen kann. Die Auswertung erfolgt noch.
- GR D. Müller fragt nach, wann das DLRG im Badesees Dienst hat  
BM Kopp informiert, dass das DLRG ab Juli zur Verfügung steht.
- GR D. Müller möchte wissen, wie der Sachstand beim Thema Fortführung Tiergehege ist  
BM Kopp antwortet, dass man hierzu in die Gemeinderatsitzung muss und es vor 2 Wochen einen Termin mit dem aktuellen Pächter sowie dem Veterinäramt gab.
- GR Eisele fragt nach, wann das abgestellte Auto in der Wilhelmstraße entfernt wird  
BM Kopp erklärt, dass er sich hierzu auch schon einige Gedanken gemacht hat und er Herr Eisele versichert, dass er sich etwas überlegt, damit das Auto zur übernächsten Sitzung entfernt wird.
- GR Jüngling fragt nach, ob es möglich ist, im Bereich Tannenbuschhütte einen Wassertank zu deponieren  
Frau Zittel antwortet, dass das Forstamt es nicht für sinnvoll erachtet, da genug Wasserreserven in Muggensturm vorhanden sind.
- GR Eisele fragt nach, warum im Bereich der Margaretenkapelle, kurz bevor es zu den losen Gräbern geht, ein verwahrlostes Grab von 1999 steht.

Diese Information erfolgt nach Überprüfung der Sachlage.

- GR Jüngling merkt an, dass beim Gute Loch Weg – Bruchäcker, hohe Büsche zur Straße hinwachsen und man dadurch den Autoverkehr schlecht hört. Dies wird durch den Bauhof überprüft.
- GR Schneider informiert darüber, dass im Bereich Mahlbergstraße / Bernsteinstraße Autos auf einer Grünfläche stehen. BM Kopp teilt mit, dass der GVD an dieser Stelle kontrolliert.
- GR Schneider möchte wissen, wie Personen (Einlassbegrenzung) in den Badensee dürfen  
BM Kopp informiert Herr Schneider darüber, dass er in Zusammenarbeit mit der BGV es beschlossen hat.
- GR Heger informiert darüber, dass am Wochenende im Bereich Parkplatz am Badensee, vermehrt Autos auf der Grünfläche geparkt haben
- GR Heger möchte wissen, wann die Ersatzbepflanzung im Bereich Eichelbergstraße stattfindet  
Frau Zittel teilt mit, dass dies im Herbst geplant ist, aufgrund der Überlebenschancen der Bäume.
- GR Kimmig teilt mit, dass 3 Wohnmobile außerhalb des Campingplatzes im Bereich Modellflugplatz stehen. BM Kopp teilt mit, dass auch hier der GVD kontrollieren wird.
- GR Kimmig informiert über zugewachsene Laternen durch Brombeerhecken im Bereich Schafhof und über Unkraut auf der Friedhofsparkfläche  
BM Kopp teilt mit, dass der Bauhof informiert wird und sich die Sachlage anschaut und bei Bedarf die Hecken und das Unkraut entfernt.
- GRin Rodriguez möchte den Sachstand zum Thema Amazon wissen  
BM Kopp teilt mit, dass das Verfahren noch nicht stattgefunden hat.
- GRin Rodriguez möchte wissen, warum am Wochenende die Badeinsel gesperrt wurde  
Frau Zittel informiert darüber, dass hier Schrauben rausgeschaut haben und daher abgesperrt wurde.
- GR Eisele fragt nach, wie weit die Pläne der Erweiterung des Netto-Marktes sind, da er gehört hat, dass dies im Dorf die Runde macht  
BM Kopp teilt mit, dass es Infos gibt, aber noch keine aktuellen Pläne
- GR Jüngling fragt nach, wie es mit einer Photovoltaikanlage auf der Tennis-halle aussieht.  
Fr. Zittel teilt mit, dass man aktuell noch warten muss, da die Sekuranden angebracht werden müssen.

N. Brey

W. H. H.

G. Schmidt





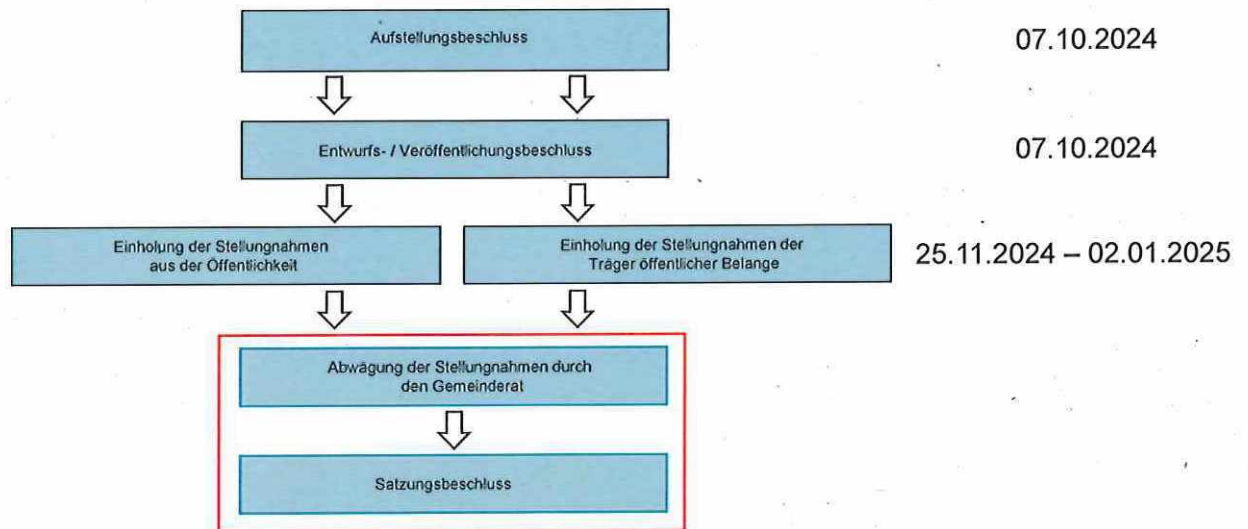
Gemeinde Muggensturm  
**Bebauungsplan „Faisen Nord“, 2. Änderung**  
Gemeinderatsitzung 23.06.2025



## BEBAUUNGSPLAN

### Verfahrensschritte

## Verfahrensschritte § 13a BauGB



# BEBAUUNGSPLAN

## Grundlagen

## Plangrundlagen

Luftbild (Quelle LUBW)



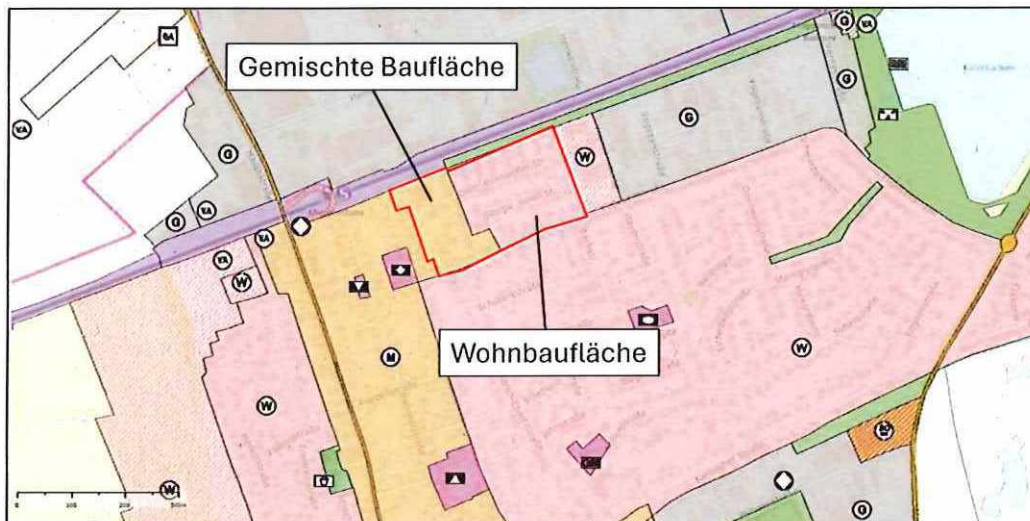
## Plangrundlagen

Luftbild | Auszug (Quelle LUBW)





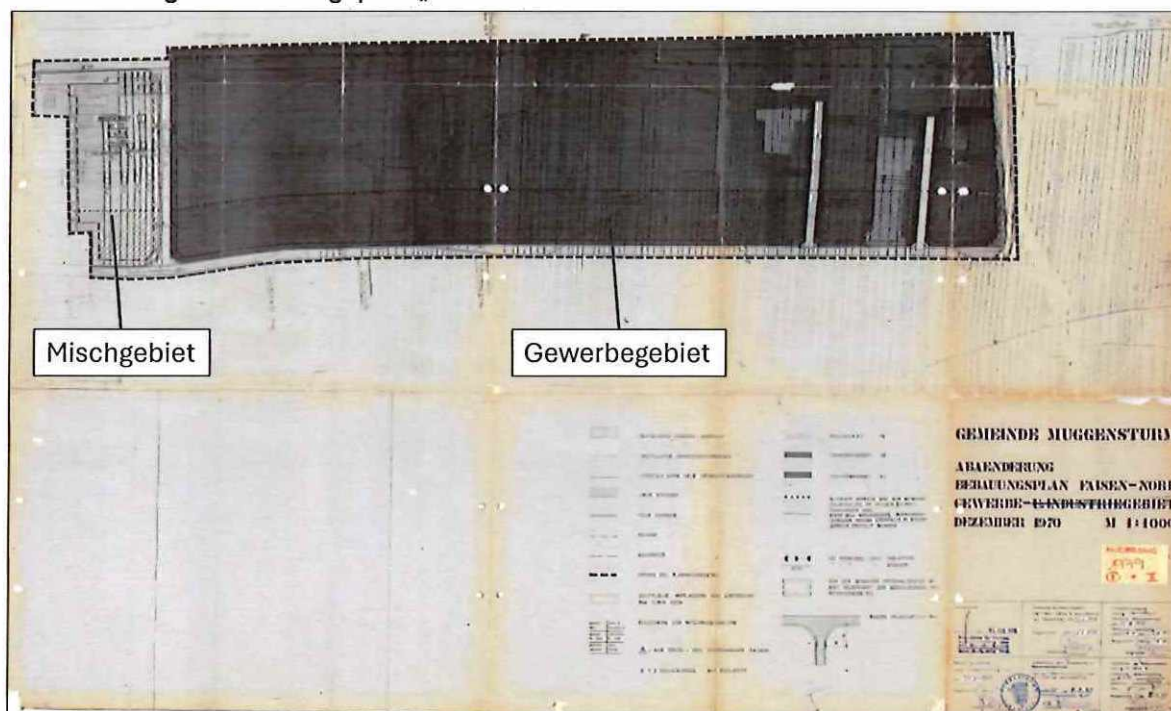
Plangrundlagen  
Flächennutzungsplan



- im FNP als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt
  - Der BP setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest
  - BP nicht vollständig aus FNP entwickelt
- ist im Wege der Berichtigung anzupassen

## Plangrundlagen

### Rechtskräftiger Bebauungsplan „Faisen Nord“





Rechtskräftiger Bebauungsplan „Renault-Gelände“ (Januar 1984, 1. Änderung Mai 1984, 2. Änderung Dezember 1985)



## BEBAUUNGSPLAN

### Entwurf



## **Bebauungsplan**

### **Planerfordernis**

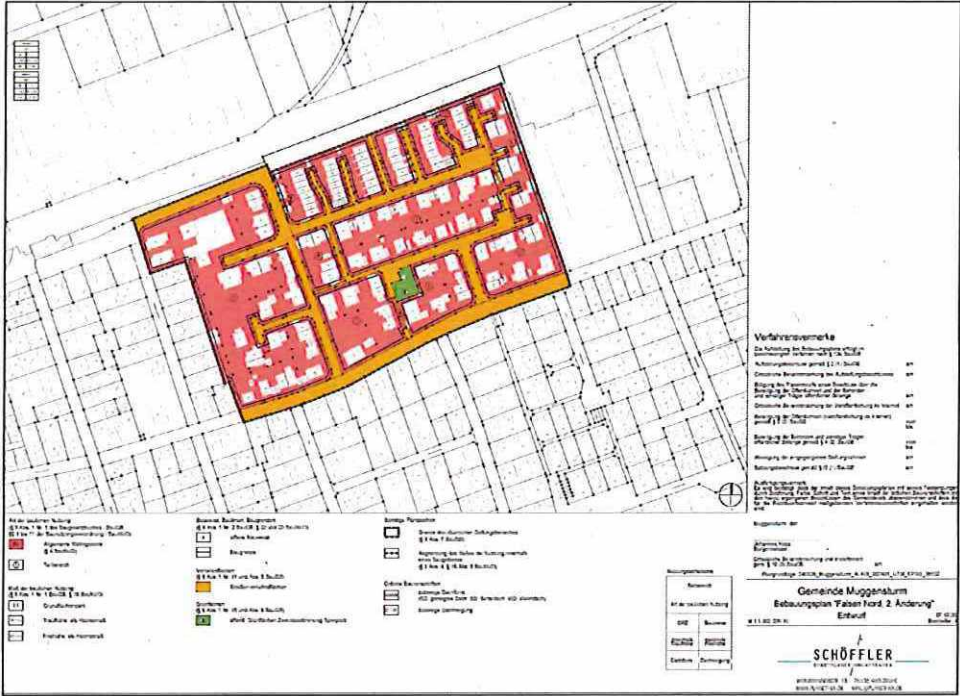
Der rechtskräftige **Bebauungsplan „Faisen Nord“** (in Kraft seit 1975) setzt **Misch- und Gewerbegebiete** fest.

Der ebenfalls im Geltungsbereich dieser Änderung liegenden rechtskräftige **Bebauungsplan „Renault-Gelände“** weist in seiner rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung von 1986 schon ein **allgemeines Wohngebiet WA** aus.

Aufgrund der **tatsächlichen Nutzung** des ganzen Plangebiets als **Wohngebiet** und anlässlich eines konkreten Bauvorhabens wird ersichtlich, dass die im Plangebiet geltenden Festsetzungen unter anderem bezüglich der **Art der baulichen Nutzung** anzupassen sind, auch um gebietsverträglich nachverdichten zu können, um die Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Muggensturm zu decken.

In diesem Zug sollen auch die übrigen Festsetzungen an **heutige Anforderungen** angepasst werden, um eine flexiblere Genehmigungspraxis zu ermöglichen.

Bebauungsplan  
Zeichnerischer Teil, Stand 07.10.2024





Bebauungsplan  
Zeichnerischer Teil, Stand 07.10.2024



**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**①** Teilbereich

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0.4** Grundflächenzahl

**TH 7.00** Traufhöhe, als Höchstmaß

**FH 12.00** Firsthöhe, als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**0** offene Bauweise

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Strassenverkehrsflächen**

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**0.1** öffentl. Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Örtliche Bauvorschriften**

**zulässige Dachform**  
(GD: geneigtes Dach; SD: Satteldach; WD: Walmdach)

**zulässige Dachneigung**

**Nutzungsstabellone**

| Teilbereich               |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Art der baulichen Nutzung |                    |
| GRZ                       | Bauweise           |
| maximale Traufhöhe        | maximale Firsthöhe |
| Dachform                  | Dachneigung        |



## Bebauungsplan

Schriftlicher Teil, Stand 02.06.2025 | Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung:

#### **Allgemeines Wohngebiet:**

##### Allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Ausnahmsweise zulässig:

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

##### Nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.



## Bebauungsplan

Schriftlicher Teil, Stand 02.06.2025 | Wesentliche Festsetzungen

### Maß der baulichen Nutzung:

#### Teilbereich 1

- GRZ = 0,4,
- TH = 7,00 m (Überschreitungen durch Gegengiebel und zurückspringende Gebäudeteile max. 2,0 m)
- FH = 12,00 m
- BZH = Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße

#### Teilbereich 2

- GRZ = 0,6,
- TH = 7,00 m (Überschreitungen durch Gegengiebel und zurückspringende Gebäudeteile max. 2,0 m)
- FH = 12,00 m
- BZH = Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße



## Bebauungsplan

### Schriftlicher Teil, Stand 02.06.2025 | Wesentliche Festsetzungen

#### Bauweise:

- offene Bauweise
- Doppel- und Reihenhäuser nur zulässig, wenn Grenzanbau gesichert ist

#### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports:

- KFZ-Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
  - Abstand von Garagen zur Zufahrtsseite: mind. 5,0 m
  - Abstand von Carports zur Zufahrtsseite: mind. 2,0 m
- **Entspricht dem Muggensturmer Standard**

#### Grünflächen:

- Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Umspannstationen zulässig

#### Flächen mit Pflanzgeboten:

- pro 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum
- extensive Dachbegrünung bei mit einer Neigung bis 10° (Substratstärke mind. 10 cm) → gilt für Nebenanlagen, Garagen und Carports





## Bebauungsplan

Schriftlicher Teil, Stand 07.10.2024 | Wesentliche Örtliche Bauvorschriften

### Dachform und Dachneigung:

- Teilbereich 1: geneigte Dächer mit Dachneigung von 10° - 45°
- Teilbereich 2: Sattel- und Walmdächer mit Dachneigung von 25° - 35°

### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

→ **Entspricht dem Muggensturmer Standard**

### Fassadengestaltung:

- Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig

### Werbeanlagen:

- Nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an Fassade/ Einfriedung (Zaun) zulässig (Nur an der Stätte der Leistung)
- Einzelne Hinweisschilder nur 0,5 qm, insgesamt max. 1,0 qm zulässig

### Gestaltung der nicht überbauten Flächen:

- als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten, sofern nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze genutzt
- Ausschluss von Schottergärten
- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Privatwegen

### Böschungen und Stützmauern:

- Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°
- max. Höhe von Stützmauern und Terrassierung 1,0 m (größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren).



SCHÖFFLER  
STADTPLANER UND ARCHITECTEN



## Bebauungsplan

Schriftlicher Teil, Stand 02.06.2025 | Wesentliche Örtliche Bauvorschriften

### Einfriedungen:

- Höhe entlang öffentlicher Verkehrsflächen max. 1,0 m (gilt auch entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer/straßenseitiger Grundstücksgrenze)

### Niederspannungsfreileitungen:

- sind unzulässig

### Stellplätze:

- in Teilbereich 1: je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze  
→ **Entspricht dem Muggensturm Standard**
- in Teilbereich 2: Regelung der LBO BW.







## Ergebnisse aus der Beteiligung

## Beteiligung

Abwägungsrelevante Stellungnahmen TöBs / Behörden: 31 eingegangen

### Polizeipräsidium Offenburg

- Höhe Einfriedungen aus verkehrspolizeilichen und kriminalpräventiven Gründen auf max. 1,00 m begrenzen
- **Anregung wird nicht entsprochen:** örtl. Bauvorschriften regeln Baugestalterisches, daher so nicht begründbar

### Abwasserverband Murg

- Geht davon aus, dass zusätzliche Abwassermengen bereits in der bestellten Abwassermenge der Gemeinde berücksichtigt sind
- **Einschätzung wird geteilt:** Bestandsgebiet, daher keine größeren hinzukommenden Abwassermengen durch neues Planungsrecht

### Landratsamt Rastatt – Baurecht

- Durch Ausweisung WA entfällt Pufferzone des MI zum nördlichen GI, Erhöhung Konfliktpotenzial Immissionsschutz
- **Einschätzung wird nicht geteilt:** BP Renault-Gebäude weist Plangebiet als WA aus, GI Schleifweg existierte schon, Immissionskonflikt seit 40 Jahren bekannt, südl. der Heinkelstraße faktisch als GE anstatt GI zu werten
- Wärmepumpen auch außerhalb der Baugrenzen
- **Anregung wird nicht entsprochen:** werden Wärmepumpen nachgerüstet, dann genehmigungsfrei, großzügige überbaubare Flächen, für Härtefälle Befreiung möglich, Mindestabstand 2,50m zur Straße sollte eingehalten werden

### Landratsamt Rastatt – Naturschutz

- Darstellung der Flächen mit Pflanzgeboten in der Planzeichnung fehlt
- **Anregung wird nicht entsprochen:** nur schriftlich festgesetzte Pflanzbindung ohne Verortung im zeichnerischen Teil

## Beteiligung

Abwägungsrelevante Stellungnahmen TöBs / Behörden: 31 eingegangen

### Landratsamt Rastatt – Umweltamt

- Immissionsschutzrechtliche Bedenken, da Einhaltung des Trennungs- und Minimierungsgrundsatz nicht ausreichend gewährleistet
- GI Schleifweg grenzt direkt an ein für Wohnen geeignetes Gebiet
- Nachtzeitraum ist kritisch, da GI für erheblich belästigende Gewerbebetriebe, TA Lärm gibt in GI keine reduzierten Immissionsrichtwerte für Nachtzeitraum vor, steht erhöhtem Ruhebedürfnis von Wohnnutzungen im Nachtzeitraum entgegen
- Vorliegende Planung (WA statt MI) verschärft Konfliktpotenzial
- **Anregung wird nicht entsprochen:** Nutzungen vor Ort und typischer Gebietscharakter entsprechen nicht MI, vorhandene Gewerbebetriebe sind wohngebietskonform, Ausweisung als MI wäre Etikettenschwindel
- Im Norden bereits aktive Lärmschutzmaßnahmen vorhanden: Lärmschutzwand und –wall entlang der Bahnschienen
- Der BP erzeugt keine neuen Konflikte, die nicht schon im Bestand bestehen
- Bestehendes MI bezieht sich nur auf Gebäude zwischen Beethovenstraße und Hohenrain, die im Bestand Charakter von WA haben

### Landratsamt Rastatt – Straßenbauamt

- Einfriedungen: Ergänzung hinsichtlich max. Höhe in Einmündungs- oder Kreuzungsbereichen auf 0,8 m zugunsten einer gegenseitigen Verkehrsbeobachtung sinnvoll
- **Anregung wird nicht entsprochen:** Anpassung örtl. Bauvorschriften findet nicht statt, da nur städtebaulich-gestalterisch zu begründen

Abwägungsrelevante Öffentlichkeit: 0 eingegangen

## Anpassungen nach Beteiligung

#### Anpassungen nach Beteiligung

Erstellung schalltechnische Untersuchung, Koehler & Leutwein (27.05.2025)

#### Verkehrslärm:

- Teilweise sehr hohe Belastungen tags und nachts
- selbst mit einer 8 m (unrealistisch hohen) Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie gibt es weiterhin Überschreitungen der Grenzwerte
- Aufgrund städtebaulicher Situation, bautechnischer Schwierigkeiten und Begrenztheit der planrechtlichen Möglichkeiten sind **aktive Lärmschutzmaßnahmen**, z.B. durch abschirmende Bauwerke **nicht sinnvoll** einzusetzen
- Daher Empfehlung: **passive Lärmschutzmaßnahmen**, z.B. schallgedämmte Außenbauteile, Grundrissorientierungen
- nur im Fall von Um- oder Neubaumaßnahmen





## Anpassungen nach Beteiligung

Erstellung schalltechnische Untersuchung, Koehler & Leutwein (27.05.2025)

### Gewerbelärm:

- Bereits heute Einschränkungen für alle Gewerbeflächen in Bezug auf Lärmentstehung aufgrund der Nähe der bestehenden Wohnbebauung
  - Grundpflicht der Betreiber: schädliche Umwelteinwirkungen verhindern, die vermeidbar oder auf Mindestmaß zu beschränken sind
  - Einschränkungen bei vorgesehenen Nutzungsstrukturen nicht durch die zukünftig geplante Bebauung, sondern aufgrund der bereits bestehenden Bebauung südlich der Bahnstrecke/entlang Vogesenstraße
  - Für Gewerbebetriebe im Umfeld ergeben sich nach Quantifizierung der Situation faktisch keine Einschränkungen ihrer Betriebstätigkeiten bzgl. Geräuschenstehung, die nicht heute bereits erforderlich sind und nicht durch betriebliche/bauliche Maßnahmen gelöst werden könnten/bereits erfolgen
  - Anlagenbezogene Betrachtung der aktuellen Betriebssituation
- Im Tageszeitraum: keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte und Vorgaben der TA Lärm
- Im Nachtzeitraum: Geringfügige Überschreitungen der Vorgaben der TA Lärm an einigen nördlichen Fassaden der ersten Baureihe zur Bahnstrecke (verursacht durch konservativen Ansatz einer nächtlichen Anlieferung bei der Firma Jäger) → hinnehmbar aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet (Gemengelage) und geringem Umfang

## Satzungsbeschluss

### § 4a (3) BauGB

#### **Baugesetzbuch \*) (BauGB)** **§ 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung**

(3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 hinzuweisen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, soll die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, es sei denn, diese Beschränkung führt nach Einschätzung der Gemeinde zu einer längeren Verfahrensdauer.

- Weitgehend bebautes Gebiet. Selbst unter Berücksichtigung einer 8,0 m und damit unrealistisch hohen Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie finden weiterhin Überschreitungen der Grenzwerte statt.
- Aufgrund der städtebaulichen Situation, bautechnischen Schwierigkeiten aber auch Begrenztheit der planrechtlichen Möglichkeiten im vorliegenden Verfahren sind aktive Lärmschutzmaßnahmen z.B. durch abschirmende Bauwerke nicht sinnvoll einzusetzen. Deshalb werden nur passive LSM in den Bebauungsplan übernommen.
- DIN 4109 muss von den Bauherren auch ohne BP-Verfahren im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden
- Dadurch ändert sich für Bauherren nichts
- Keine stärkere Berührung von Belangen
- Dementsprechend kann der Gemeinderat abwägend ohne erneute Beteiligung den Satzungsbeschluss fassen

#### **Anpassungen nach Beteiligung**

#### **Anpassungen im Bebauungsplan**

##### **Zeichnerischer Teil**

- Keine Änderungen

##### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:**

- Hinzufügen Punkt 8. Immissionsschutz

##### **Örtliche Bauvorschriften:**

- Keine Änderungen

##### **Hinweise (redaktionelle Ergänzungen):**

- Ergänzung Hinweis 1. Artenschutz
- Anpassung Hinweis 3. Belange des Denkmalschutzes
- Hinzufügen Hinweis 5. Hochwasserschutz
- Hinzufügen Hinweis 6. Grundwasserschutz
- Hinzufügen Hinweis 7. Löschwasserversorgung

- Hinzufügen Hinweis 8. Altlasten
- Hinzufügen Hinweis 9. Geologie und Rohstoffe
- Hinzufügen Hinweis 13. Deutsche Bahn
- Hinzufügen Hinweis 14. Verkehrssicherheit
- Hinzufügen Hinweis 15. Verkehrliche Einschränkungen
- Hinzufügen Hinweis 16. Netze BW

##### **Begründung (redaktionelle Ergänzungen):**

- Hinzufügen Punkt 9. Immissionsschutz
- Hinzufügen Punkt 10.8 Immissionsschutz

#### **Anpassungen nach Beteiligung**

#### **Tischvorlage: Redaktionelle Änderungen im Textteil**

#### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:**

- Punkt 8. Immissionsschutz:
  - Verschieben des ersten Absatzes von „Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse (...)“ bis einschl. „(...) von Außenbauteilen gegeben sind.“ in die Begründung unter 10.8
  - Ergänzen der drei Karten zum maßgeblichen Außenlärmpegel EG, 1. OG, 2. OG (siehe Schallgutachten S. 65-67)

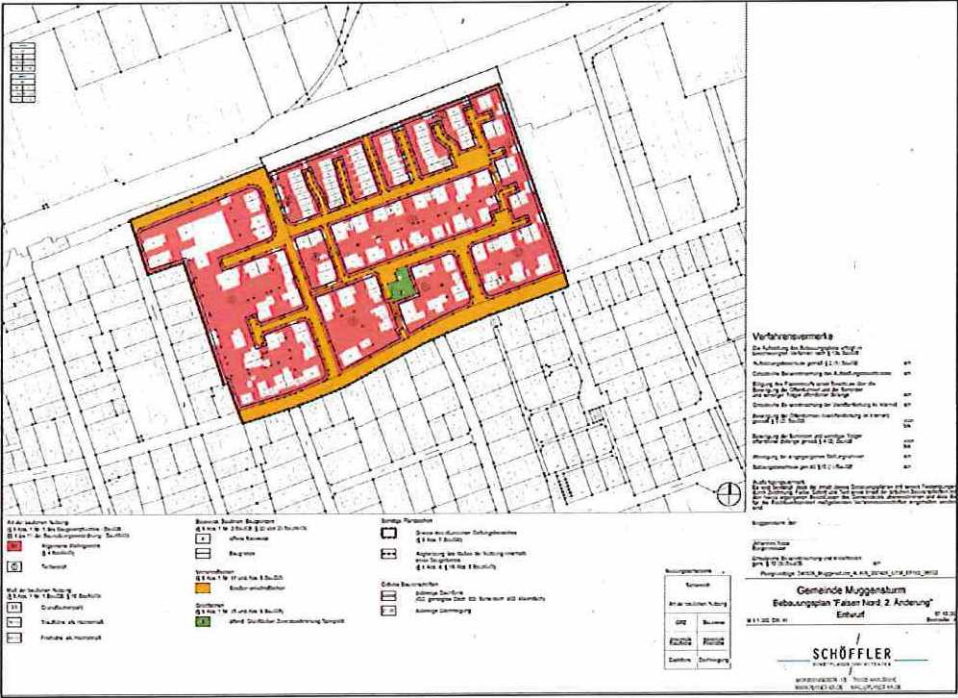
#### **Begründung:**

- Punkt 1. Planerfordernis/ städtebauliche Konzepte:
  - Erwähnen Bebauungsplan Renault-Gelände
- Punkt 4. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten
  - 5,7 ha statt 6,3 ha
- Punkt 10.8 Immissionsschutz:
  - Verschieben des ersten Absatzes von „Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse (...)“ bis einschl. „(...) von Außenbauteilen gegeben sind.“ von der Festsetzung 8. Immissionsschutz in die Begründung unter 10.8





Bebauungsplan  
Zeichnerischer Teil, Stand 07.10.2024



**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**