

Stadt Bad Rappenau

# Bebauungsplan "Kurgebiet - 4. Änderung"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



Karlsruhe  
Mai 2021

Stadt Bad Rappenau

# Bebauungsplan “Kurgebiet - 4. Änderung”

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (RgBm.)

## Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Bad Rappenau  
im Mai 2021

---

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung

#### Anlagen

- B - 2 Kenndaten der Planung
- B - 3 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 4 UVP-Vorprüfung

# Teil A-1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

WA = ´Allgemeines Wohngebiet´ gemäß §§ 1 und 4 BauNVO.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im WA unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstmaße der Wohnbaugrundstücke, Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 6 BauGB i.V.m. 16 BauNVO)**

#### **1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, zulässige Grundfläche (§§ 19, 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind entsprechend dem jeweiligen Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstmaße festgesetzt.

#### **1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem jeweiligen Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

#### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind entsprechend den Planeinschrieben in der Planzeichnung als maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt und der Oberkante des Firstes.

Höhenbezugspunkt ist die senkrecht vor der Mitte der Straßenfassade (bzw. in zweiter Reihe einer entsprechend orientierten Fassade) liegende Geländehöhe an der Gehweghinterkante. Ergeben sich hierbei mehrere Bezugshöhen, ist als Höhenbezugspunkt der nach den Fassadenlängen gewichtete Mittelwert der einzelnen Bezugshöhen festgesetzt.

### **1.2.4 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

In den Wohngebäuden sind maximal sieben Wohneinheiten zulässig. In diese Anzahl bereits im Bestand überschritten, so können maximal elf Wohneinheiten ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch maximal eine pro 70 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und nur soweit ein gleicher Neubau ausreichend Stellplätze hätte.

## **1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, abweichende Abstandsflächenmaße (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB)**

### **1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO),**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

Bei überbaubaren Flächen (Baufenster), die mehr als 15 m tief sind, ist ein Mindestabstand zwischen Vordergebäude und rückwärtigem Gebäude von mindestens 6,0 m gemessen von der jeweiligen Außenwand, einzuhalten.

§ 23 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 5 BauNVO gilt ergänzend.

### **1.3.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

In allen abweichenden Bauweisen gilt eine offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge und Breite der Hausformen auf maximal 20 m x 18 m (Rechtecksfläche) begrenzt sind, wobei die Längsseite nicht straßenseitig liegen muss. Sind diese Abmessungen bereits im rechtmäßigen Bestand überschritten, so bleiben diese ausnahmsweise zulässig.

Dabei sind die Häuser als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen aus drei Gebäuden zu errichten.

### **1.3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen Stellplätze auf der Geländeoberfläche (nicht doppelstöckig) außer in den überbaubaren Grundstücksflächen auch im der Straße zugewandten Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Garagen jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragen auch in der dafür eigens festgesetzten Fläche zulässig.

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete nicht zulässig ausgenommen einer rückwärtigen Geschirrhütte von max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Höhe. Ställe für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen fernmeldetechnischen Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien. Unterirdische Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung sind als Nebenanlage allgemein zulässig.

#### **1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ´P1´ (Parken 1) bzw. ´Parkdeck´ und ´Fußweg´ sind als öffentliche Flächen festgesetzt.

In den Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ´Parkdeck´ sind Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen zulässig, auch als Parkdeck. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung muss verkehrsberuhigt sein.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind insbesondere auch Grünflächen, Einrichtungen zur technischen Gebietsver- und Entsorgung, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern, Beleuchtungseinrichtungen sowie Versickerungsanlagen zulässig.

#### **1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang der Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

#### **1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Fläche ´G-F-L´ ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Bad Rappenau zu belasten.

### **1.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Solar-energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Bei west- bis ostorientierten Hauptdachflächen der Hauptgebäude ist ein Teil dieser Dächer von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und -häusern und deren Verschattung in für die Solarenergienutzung geeigneter Weise freizuhalten:

- ▶ mindestens 50% der jeweiligen Dachfläche, mindestens jedoch 40 m<sup>2</sup>,
- ▶ jeweils untergliedert in 1 - 3 rechteckige, ungestörte Teilflächen,
- ▶ Einzelgröße mindestens 1/3 der vorgeschriebenen Gesamtgröße.

Auf diesen Flächen ist mindestens eine Solaranlage anzubringen. Von dieser darf nur als Ausnahme bei nachgewiesener wirtschaftlicher Unzumutbarkeit abgesehen werden.

### **1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Zeichnerisch ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ´Spielplatz´ festgesetzt.

### **1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.9.1 Bodenschutz**

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

#### **1.9.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Stell- und Parkplätze außerhalb von Gebäuden (ohne Fahrgassen) sowie die Nebenwege auf den Baugrundstücken sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien und mit Bewuchs (z.B. begrünte Wabenelemente, Pflaster mit breiten Rasenfugen) herzustellen.

### 1.9.3 Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Titanzink- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

### 1.9.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (empfohlen werden entsprechende LED's) in insektendicht eingehausten Lampen einzusetzen.

Zur Beleuchtung der Wege und Erschließungsflächen sind nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden.

## 1.10 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

### 1.10.1 Bepflanzungen im Wohngebiet

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze, deren Zufahrten, der Hauszugänge, Wege und Terrassen sind als bepflanzte Hausgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten. Entlang der Straße müssen dabei zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche auf mindestens ein Drittel der Länge Vorgartenflächen (Vegetationsflächen) angeordnet werden.

Die Tiefgaragendächer sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als Terrasse, Platz, Weg oder Stellplatz gestaltet werden, dauerhaft intensiv zu begrünen. Dafür ist den Bäumen und Sträuchern eine Substratschichtdicke von im Mittel mindestens 50 cm zur Verfügung zu stellen.

Auf dem jeweiligen Baugrundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche insgesamt mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten. Maximal die Hälfte der sich daraus ergebenden Bäume kann durch je vier standortheimische Sträucher ersetzt werden. Die nachfolgenden Baumpflanzungen werden darauf angerechnet.

Auf den Baugrundstücken ist je 5 PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

### 1.10.2 Bepflanzung auf Flächen zum Parken

Die mit Pflanzgebot umgrenzte Fläche (PG) ist mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen dicht zu umpflanzen. Im Falle dortiger Stellplätze sind diese durch Laubbäume zu untergliedern. Die dort mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind zu pflegen und dauernd zu unterhalten; bei Abgang dieser Bäume sind gleichartige Bäume nachzupflanzen.

Parkdecks sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen dicht zu umpflanzen bzw. mit einheimischen rankenden Gewächsen zu bepflanzen. Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

Zum WA hin orientierte Parkplatz- und Parkdeckseiten müssen mit einheimischen rankenden Gewächsen bepflanzt werden. Ihnen müssen standortgerechte, einheimische Laubbäume und -gehölze vorgelagert werden.

### 1.10.2 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht mit standortgerechten Pflanzen durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bepflanzungen, die den Festsetzungen entsprechen, werden auf die zu erbringenden Anpflanzungen angerechnet.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme umgesetzt sein.

# Teil A-2 Örtliche Bauvorschriften

## **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Dachgestaltung**

In den Wohngebieten sind auf den Gebäuden nur Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer sowie Pultdachanbauten mit Lage des Pultdachfirsts am Hauptgebäude zulässig. Die Traufe darf dabei nicht hinter die Außenwand zurückgesetzt werden. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen und ist bei gegenüberliegenden Hauptdachflächen (z.B. den beiden Satteldachflächen) symmetrisch vorzunehmen. Hiervon abweichend ist die Dachneigung bei Pultdächern auf 15° bis 25° begrenzt.

Hiervon abweichend müssen Doppelhäuser und Hausgruppen Satteldächer aufweisen. Eine Ausnahme hiervon kann erteilt werden, wenn öffentlich-rechtlich bzw. bei gemeinsamem Bauantrag gesichert ist, dass alle Häuser der Hausgruppe bzw. des Doppelhauses die gleiche Dachform aufweisen.

Von diesen Vorgaben zur Dachform und Neigung darf abgewichen werden durch untergeordnete Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie in Staffelgeschossen, bei letzteren jedoch nur, sofern die Abweichung nicht mehr als 10% der Dachfläche einnimmt und als Dachterrasse oder Gründach ausgebildet wird.

Untergeordnete Nebengebäude, Carports und Garagen dürfen auch ein begrüntes Flachdach aufweisen. Von der Begrünung darf ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Dachfläche für die aktive Nutzung von Solarenergie gebraucht wird.

Die zeichnerisch vorgeschriebenen Firstrichtungen gelten für die Vorderhäuser. Ab 15 m Gebäudetiefe darf die Firstrichtung nicht entgegen der Gebäudelängsrichtung orientiert sein, bei traufständiger Gebäudestellung ist dort ein Gegen giebel auszubilden.

Zur Dachdeckung der geneigten Dächer sind nichtglänzende Dachziegel oder -steine in ziegelrotem bis dunkelbraunem oder in anthrazitfarbenem Farbton zu verwenden.

Die Traufhöhen aneinander grenzender Doppelhaushälften müssen gleich sein oder sich um mindestens 1 m in der Höhe unterscheiden. Die geneigten Hauptdächer bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Firstrichtung und Dachneigung haben.

Für Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser gelten die folgenden Vorgaben:

- ▶ Breite maximal 3 m,
- ▶ Abstand von den Giebelseiten des Daches mindestens 1,5 m,
- ▶ Abstand von der Oberkante des Daches mindestens 1,0 m,
- ▶ Abstand vom unteren Rand des Daches mindestens 1,0 m,
- ▶ Gaubenlängen unterschreiten in Summe ein Drittel der Dachseitenbreite.

Bei west- bis ostorientierten Hauptdachflächen der Hauptgebäude ist ein Teil dieser Dächer von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und -häusern freizuhalten:

1. mindestens 50% der jeweiligen Dachfläche, mindestens jedoch 40 m<sup>2</sup>,
2. jeweils untergliedert in 1 - 3 rechteckige, ungestörte Teilflächen,
3. Einzelgröße mindestens 1/3 der vorgeschriebenen Gesamtgröße.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 2.1.2 Fassadengestaltung

Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Grelle und glänzende sowie Schwarztöne auf mehr als 5% der Fassadenfläche sind nicht zulässig.

Bei Gebäudelängen über 20 m sind die Baukörper durch eine geeignete farbliche Gestaltung, Fassadenbegrünung oder durch Vor- und Rücksprünge der Fassade zu gliedern.

### 2.2 Unbebaute Flächen und Vorgärten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sind unzulässig.

### 2.3 Einfriedungen und Plätze für Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In den Wohngebieten sind entlang der zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen tote Einfriedungen auf max. 0,3 m Höhe über Gelände zu beschränken. Höhere Einfriedungen sind dort nur zulässig, wenn sie

- ▶ als aus heimischen oder landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehende Hecken, straßenseitig mit max. 1,5 m Höhe, oder
- ▶ als durch Büsche oder Hecken verdeckte Holzzäune bis max. 1,0 m Höhe, die mindestens 1,0 m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen,

errichtet werden.

Als Hecken sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Zu öffentlichen Flächen ausgerichtete Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzugrünen.

#### **2.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Außenantennen sind nur auf Gebäudedächern zulässig. Satellitenantennen sind nur in gedeckten und nicht glänzenden Farben zulässig.

#### **2.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Für Wohneinheiten mit weniger 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mindestens ein KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit, für Wohneinheiten mit mindestens 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Fahrradstellplätze sind in mindestens dieser Anzahl ebenfalls vorzusehen.

Gefangene KFZ-Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und der überfahrene Stellplatz der Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist.

#### **2.6 Versickerungsanlagen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Auf dem Grundstück ist bei Neubebauung eine Zisterne zur Sammlung von unverschmutztem Niederschlagswasser für die Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) mit einem Volumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> anzulegen.

# Teil A-3 Planfestsetzungen

# Teil A-4 Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen**

### **Gesamtgestaltung**

Die positive Wirkung eines Kurgebietes nach außen beruht auf der harmonischen Gestaltung der Baukörper und der Bauflächen. Um eine gute Einbindung in das Gesamtbild zu gewährleisten, sollen bei der äußeren Gestaltung der Gebäude möglichst wenig unterschiedliche Materialien und hauptsächlich ortsübliche Gestaltungselemente verwendet werden.

### **Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 ´Erdarbeiten´ ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Anforderungen der VWV Boden zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Vorsorgewerte für Böden bzw. die Vorgaben der VWV Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Heilbronn zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

### **Archäologische Funde**

Östlich des Plangebiets liegt der Bereich der ehemaligen Ludwigssaline (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG mit archäologischer Relevanz).

Sollten im Plangebiet archäologische Funde und oder Befunde auftreten, so müssen diese gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden (§ 20 DSchG). Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

### **Soleförderung**

Das Gebiet östlich und nördlich der Weinbrennerstraße sowie auch ca. 200 m westlich der vorgenannten Straße liegt im übertätigen Einwirkungsbereich des ehemaligen und jetzigen Solefördergebiets der Kur- und Klinikverwaltung Bad Rappenau. Innerhalb dieses vermessungstechnisch überwachten Einwirkungsbereichs ist mit geringen Bodensenkungen von wenigen Millimetern pro Jahr zu rechnen.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind vom Bauherrn nachzuweisen und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis erforderlich.

### **Leitungen**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesell-

schaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 und die Kabelschutzanweisung der Telekom hingewiesen.

### **Bepflanzungen**

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 ´Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen´ hingewiesen.

### **Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Gehölzrückschnitt bzw. Rodungsmaßnahmen dürfen zudem im Allgemeinen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, durchgeführt werden.

### **Energie und Klimaschutz**

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung und Verschattungsvermeidung, vermehrter Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik) empfohlen. Gemäß dem von der LUBW überschlägig ermittelten Solarpotenzial auf Dachflächen sind die Hauptgebäude im Geltungsbereich überwiegend der Eignungsklasse (unter Vorbehalt) sehr gut oder gut zugeordnet. Sind keine Flächenheizungen im Bestandsgebäude vorhanden, so kann bei einer Heizungserneuerung die Möglichkeit einer Hochtemperatur-Wärmepumpe geprüft werden.

Dabei sollten eventuelle Wärmepumpen gestalterisch frühzeitig berücksichtigt und aufgrund der Lärmschutzanforderungen lärmreduziert ausgeführt werden.

Bzgl. des Ausstoßes von CO<sub>2</sub> (und weiterer Luftschadstoffe) der verschiedenen Energieträger wird auf die Veröffentlichung des Umweltbundesamtes "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger" (2018, <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/emissionsbilanz-erneuerbarer-energetraeger>), CO<sub>2</sub>-Äquivalente in den Tabellen des Kapitels 4, hingewiesen, außerdem auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen "Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus" (Umweltbundesamt, Oktober 2019), "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger", Tabellen des Kapitels 4 und 5 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) sowie die (inzwischen stark gefallenen) "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", Abb. 23 (Fraunhofer ISE, März 2018) – auch im Vergleich der "Methodenkonvention 3.0 zur Ermittlung von Umweltkosten - Kostensätze", Kapitel 3 (Umweltbundesamt, Oktober 2018).

# Teil B Begründung

## Teil B - Begründung

<b>B-1: Begründung</b> .....	<b>21</b>
1. Anlass der Planung .....	21
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	22
3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	22
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	22
3.2 Regionalplanung .....	22
3.3. Flächennutzungsplanung .....	22
3.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	23
4. Bestandsanalyse .....	23
4.1 Gelände .....	23
4.2 Erschließungssituation.....	23
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	23
5. Ziele der Planung.....	24
5.1 Grundzüge der Planung und Nutzungskonzept .....	24
5.2 Erschließung.....	25
5.3 Lärmschutz .....	25
5.4 Grünordnung .....	25
5.5 Örtliche Bauvorschriften .....	26

## B-1: Begründung

### 1. Anlass der Planung

Im Kurgebiet Bad Rappenau mit dem mehrfach geänderten Bebauungsplan Kurgebiet von 1993 besteht südlich der Kurnutzungen ein Wohngebiet, in dem zu Zeiten, als sich die Kurbetriebe noch stark entwickelten, eine Wohnungsverdichtung vollzogen werden sollte. Insbesondere wurde in zwei Carrés ein besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen, um dort die Ansiedlung von Gewerbe mit Bezug zum Kurbetrieb bzw. zugehörige Dienstleistungen zu ermöglichen. Im Übrigen wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mittlerweile hat sich gezeigt, dass - entgegen der damaligen Erwartung - im besonderen Wohngebiet (WB) keine Gewerbeansiedlungen mit Kurbezug erfolgt sind.

Zuletzt kam es neben der bestehenden, weitgehend kleinteiligen Bebauung vermehrt zu Geschosswohnungsbau, insbesondere in dem Bereich der als besonderes Wohngebiet festgesetzt wurde, aufgrund der nach dem geltenden Bebauungsplan möglichen, erheblichen Verdichtung (GRZ 0,6, GFZ 1,6 und Abstandsflächentiefe 0,2 der Wandhöhe). Dies hatte eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung zur Folge. Auch ist dort letztlich ein (faktisches) allgemeines Wohngebiet (WA) entstanden. Daher und um eine baurechtliche Zulässigkeit trotz der nicht vorhandenen gewerblichen Prägung zu schaffen, soll das besondere Wohngebiet (WB) nun in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden, um für das entstandene (faktische) allgemeine Wohngebiet die Wohnqualität und eine maßvolle Nachverdichtung zu sichern und zu gewährleisten. Gleichzeitig soll Fehlentwicklungen durch zu starke Verdichtung entgegengewirkt werden. Entsprechend den Höchstmaßen nach § 17 BauNVO soll die GRZ auf maximal 0,4 und die GFZ auf maximal 1,2 reduziert bei gleichzeitiger Erhöhung der Abstandsflächentiefe gemäß der Landesbauordnung auf 0,4 der Wandhöhe. Des Weiteren sollen - auch im Bereich des bereits bestehenden WA - unter Berücksichtigung der vorliegenden Topografie zusätzlich zur Festsetzung von maximalen Firsthöhen auch Traufhöhen angegeben werden und die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude für das gesamte Gebiet geregelt werden. Ebenso ist in den örtlichen Bauvorschriften eine Erhöhung der geforderten Stellplätze auf zwei Stellplätze je Wohneinheit (außer für sehr kleine Wohneinheiten) geplant, um die Deckung des Stellplatzbedarfs auf dem Grundstück im kurnahen Bereich rechnerisch sicherzustellen und den öffentlichen Raum zu schützen.

Der Bereich des Parkplatzes / Parkdecks ist Teil des Geltungsbereichs, da dieser als Abschluss des Baublocks angesehen werden kann und über diesen eine potenzielle Tiefgarage im angrenzenden Wohngebiet erschlossen werden soll.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 70.000 m<sup>2</sup> handelt, soll der Bebauungsplan vor dem Hintergrund einer durchgeführten UVP-Vorprüfung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, zumal der bestehende Bebauungsplan vor In-Kraft-Treten der Plan-UP-RL<sup>1</sup> aufgestellt wurde. Von einer frühzeitigen Beteiligung, wurde jedoch nicht abgesehen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 12,16 ha wird umgrenzt von der Rosentrittstraße im Westen, der Waldstraße im Norden, der Kurstraße im Osten und der Wimpfener Straße im Süden.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-3) dargestellt.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Bad Rappenau befindet sich im Mittelbereich Heilbronn in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Bad Rappenau liegt auf der Entwicklungsachse Heilbronn-Sinsheim.

### 3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan des Regionalverbandes Heilbronn-Franken 2020, verbindlich seit dem 27.06.2006, weist die Stadt Bad Rappenau als Unterzentrum aus, welches in Teilen auch mittelzentrale Funktionen wahrnehmen soll.

Die Erholungs- und Kurorte in der Region Heilbronn-Franken sind als Kristallisationskerne für die gesundheitsorientierte Erholung und für die regionale Tourismusentwicklung beim weiteren Ausbau zu fördern. Das Heilbad in Bad Rappenau soll darüber hinaus als Gesundheitszentren ein umfassendes Angebot an therapeutischen Möglichkeiten, medizinischer Beratung, gesundheitsorientierter Erholung und Gesundheitsbildung bereithalten.

---

<sup>1)</sup> RICHTLINIE 2001/42/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (2001/42/EG)

Die bebauten Teile des Plangebiets sind als ´Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)´ nachrichtlich in der Raumnutzungskarte übernommen.

### 3.3. Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 1993/94 des Verwaltungsraums Bad Rappenau, Teilplan Bad Rappenau, sind im Geltungsbereich Wohnbauflächen (Bestand), im Südosten eine davon umfasste Grünfläche ´Spielplatz´ und im Nordwesten öffentliche Parkplätze, außerdem Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes "Kurgebiet" von 1993 bzw. im Nord-Westen im Bereich des Bebauungsplans ´Kurgebiet - 2. Änderung´ von 2016.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage und steigt von der Waldstraße aus nach Süden und von der Rosentrittstraße nach Osten hin an.

### 4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Wimpfener Straße mit Anschluss an die L 530 an das überörtliche Verkehrsnetz und nordwestlich über einen Kreisverkehrsplatz mit Anbindung zum Stadtzentrum an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Westlich neben dem Minigolfplatz (Piaweg 15) besteht eine Unterführung unter der Bahnlinie hindurch. Nordöstlich besteht eine Fußgängerbrücke im Bereich der S-Bahn Haltestelle ´Bad Rappenau Kurpark´, die vom Kurpark über die Bahnlinie führt.

Die zentrale Erschließung des Kurgebiets bildet heute die Salinenstraße zwischen einem Kreisverkehrsplatz im Westen und dem Salinenpark im Osten. Zentral im Gebiet liegt ein öffentlicher Parkplatz, der Teil des Plangebietes ist. Den Übergang zu den Wohngebieten im Süden mit seinen bestehenden Erschließungsstraßen bildet die Waldstraße.

Fußläufig ist das Gebiet über straßenbegleitende Gehwege an die Umgebung angebunden. Der Spielplatz im Südosten hat eine eigene Fußzuwegung aus den umliegenden Straßen.

Anschluss an das städtische Busnetz besteht am vorgenannten Kreisverkehrsplatz. Die S-Bahnhaltestelle Kurpark liegt in fußläufiger Entfernung im Nordosten, der Bahnhof Bad Rappenau mit Busanschluss in fußläufiger Entfernung im Nordwesten.

### **4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

#### **4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Im Plangebiet bestehen faktische allgemeine Wohngebiete, im Nordwesten ein Parkplatz und im Südwesten innerhalb von Bebauung ein öffentlich zugänglicher Spielplatz. Das Plangebiet ist vorwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser mit geneigtem Dach (meist Wohnhäuser rot-bräunlich gedecktem Satteldach, nicht selten mit Sockel) bis zu zwei Vollgeschossen geprägt. Im Nordwesten des Plangebiets im Bereich der Karl-Rausch-Straße, der Waldstraße und der Dr.-Münz-Straße bestehen einzelne zuletzt entstandene untypisch große Mehrfamilienhäuser zwischen der niedrigeren Bebauung.

#### **4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Nördlich des Plangebietes bestehen die zumeist höheren Therapie- und Klinik-einrichtungen des Kurgebiets. Nordwestlich besteht eine Kirche und gemischte Nutzungen am Kurgebietseingang (teilweise in geschlossener Bauweise) sowie in fußläufiger Entfernung der Ortskern und Bahnhof von Bad Rappenau. Im Nordosten liegt der Salinenpark. Östlich des Plangebiets grenzt eine größere nicht überdachte und durch Bäume gegliederte PKW- und Wohnmobil-Stellplatzfläche an sowie ein Gebäude für Gesundheitsdienstleistungen, der Ortsrand und ein Wald. Südlich des Plangebiets liegt der Ortsrand mit offener Landschaft, die L 530 und ein Parkplatz im Bereich, in dem die Wimpfener Straße in die L 530 einmündet.

## **5. Ziele der Planung**

### **5.1 Grundzüge der Planung und Nutzungskonzept**

Planerisches Ziel ist es, eine moderate und verträgliche bauliche Dichte im Plangebiet zu regeln. Außerdem werden zur langfristigen Entwicklung des Gesamt-

areals die bestehenden Festsetzungen und Bauvorschriften, wenn sinnvoll, überarbeitet und zeitgemäß angepasst.

Die Bereiche, die bisher als besondere Wohngebiete festgesetzt waren, sollen aus Mangel an bestehenden gewerblichen Nutzungen in allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, die Begrenzung Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden, eine erhöhten Stellplatzverpflichtung und eine Bauweise, welche die maximalen Gebäudegrößen regelt, zu großen Bauvolumina und einer damit einhergehenden zu starken Verdichtung im Quartier entgegengewirkt. Mit der Widmung als allgemeines Wohngebiet ist eine Reduktion der GRZ auf 0,4 und der GRZ auf 1,2 entsprechend der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung verbunden sowie eine Abstandsflächentiefe von 0,4 der Wandhöhe.

Auch im Bereich des bestehenden WA soll unter Berücksichtigung der vorliegenden Topografie zusätzlich zur Festsetzung von maximalen Firsthöhen auch Traufhöhen angegeben werden und durch die Festsetzungen einer Bauweise, die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung und die Begrenzung Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden einer zu starken Verdichtung vorgebeugt werden.

Die Baufenster orientieren sich bestandssichernd an den bestehenden; jedoch werden mehrere teilweise sehr tiefe Baufenster im Gartenbereich zurückgenommen mit dem Ziel der Bebauung der durch die Grundflächenzahl begrenzten Gebäude in Straßennähe und des Schutzes der Gärten. Die Festsetzungen orientieren sich im Übrigen weitgehend an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bzw. seiner 2. Änderung.

## 5.2 Erschließung

Das bebaute Plangebiet ist bereits erschlossen, ein raumbildendes Parkdeck zentral im Kurgebiet bleibt möglich. Die Erschließungsstruktur soll beibehalten werden. Der Übergang von Parkplatz/Parkdeck zum Wohngebiet soll ganzheitlich betrachtet werden, indem eine mögliche Tiefgarage im angrenzenden Wohngebiet über die öffentliche Fläche angebunden können werden soll.

Der private Stellplatzbedarf soll auf den Privatgrundstücken gedeckt werden. Zum Schutz des öffentlichen Raums im Kurgebiet wird die Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Bei einer Neubebauung wird dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Niederschlagswassernutzung oder -versickerung Rechnung getragen.

### 5.3 Lärmschutz

Von einer Lärmschutzuntersuchung ist abgesehen, da das Plangebiet bereits mit Wohnbebauung bebaut ist und sich insofern - und da die Vorgaben der DIN 4109 vom Bauherrn einzuhalten sind - im Bebauungsplan kein besonderer Regelungsbedarf besteht.

### 5.4 Grünordnung

In Ergänzung zu den bestehenden Festsetzungen werden in einem ortsüblichen Umfang Begrünungen auf den Privatgrundstücken festgeschrieben. Diese beinhaltet insbesondere auch den Schutz begrünter Garten- und Vorgartenbereiche.

Der Gebietsgliederung und -begrünung, der Integration in das Ortsbild sowie dem Schutz der Angrenzer dienen auch die Begrünungen im Bereich des Parkplatzes/ Parkdecks.

Ergänzend bleibt ein Spielplatz als Grünfläche festgesetzt.

Auf den Baugrundstücken sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie bisher im Regelfall zu begrünen. Um eine Mindestbegrünung im Plangebiet dauerhaft zu sichern, sind auf den Grundstücken gemäß Bebauungsplan künftig in begrenztem Umfang auch anzupflanzende Bäume / Gehölze festgesetzt. Zudem werden für Stellplätze außerhalb der Baufenster begrünte Materialien vorgegeben.

Zum Schutz des Grundwassers werden bestimmte Dachmaterialien ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Versiegelung wird teilweise eine (zeitgemäße) Versickerungsfähigkeit der Materialien gefordert. Zum Schutz der Insekten und Vögel wird insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt.

Da im Plangebiet insgesamt die Versiegelungsmöglichkeit reduziert (insbesondere aufgrund der Begrenzung der GRZ auf 0,4) und den bestehenden Bebauungsplan ergänzende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden, wird davon ausgegangen, dass insgesamt eine angemessene gebietsinterne Minimierung bzw. Kompensation der aufgrund der Planänderung zu erwartenden Eingriffe erreicht wird.

So kommt auch die UVP-Vorprüfung (s. Anlage B-4) zu dem Ergebnis, dass es sich um eine innerörtliche Bestandsfortentwicklung mit Wohnnutzung handelt und auch unter Berücksichtigung des Zieles der Umweltvorsorge aufgrund der Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen erwartet werden, die zu einer UVP-Pflicht führen können.

Der Realisierbarkeit der Planung dauerhaft entgegenstehende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erwartet, da das Plangebiet bebaut und insofern bereits realisiert ist, die Straßen schon bestehen und im Bedarfsfall auf den Grundstücken Maßnahmen auf Gartenflächen ausgeführt werden könnten.

### 5.5 Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplangebiet werden auch die örtlichen Bauvorschriften erneuert. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die örtliche und gestalterische Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung Wert gelegt.

Die Vorschriften orientieren sich im weitgehend an denen zum bestehenden Bebauungsplan bzw. seiner 2. Änderung. Überarbeitet bzw. neu aufgenommen werden soll insbesondere die Firstrichtungen, Vorgaben zur Dachform zur Vermeidung hoher Querfirste und zu Dachaufbauten sowie die vorgenannte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit, außerdem Zisternen zur Gartenbewässerung bei Neubebauung.

# Teil B - 2 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	85.885
Öffentliche Verkehrsflächen	33.940
Öffentliche Grünflächen	1.740
Gesamt	121.565

# Teil B - 3 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 4 UVP-Vorprüfung