



Stadt
Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Entwurf der

Schriftlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Boppengrund II,
Stadt Bad Rappenau, Stadtteil Bonfeld

Planungsstand : 26.10.2017 – Offenlage

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 4 Abs. 2 unter der Ziffer 2 genannten Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.

Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO).

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) unter den Ziffern 3., 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
Sie ist definiert als die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Baugrundstück.

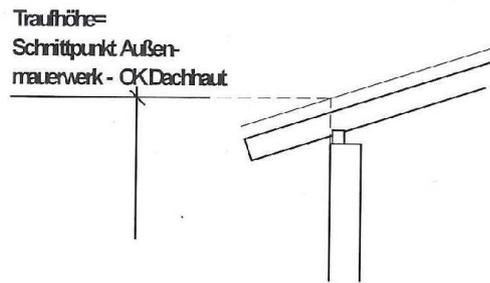
Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage mit einem Pfeil gekennzeichnete Straße maßgebend.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist jede Doppelhaus-Hälfte für sich alleine zu betrachten.

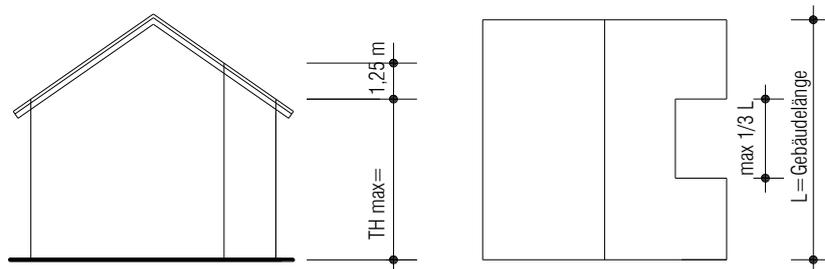
2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Bezugshöhe ist die unter der Ziffer 2.1. genannte zulässige Sockelhöhe.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.



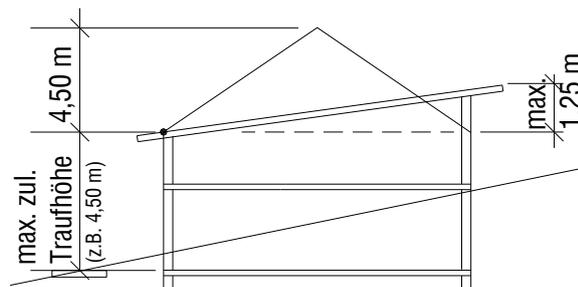
Durch Gebäuderücksprünge sind Überschreitungen um bis zu 1,25 m zulässig, wenn hiervon nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betroffen ist.



2.3. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 4,50 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 1,25 m

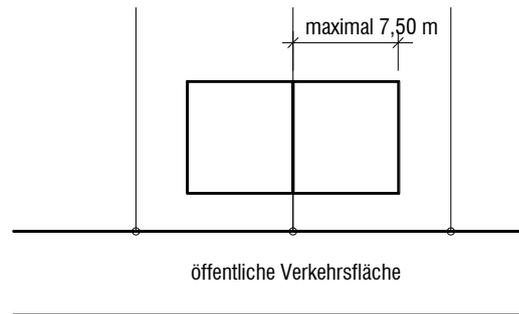


3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Gemäß den Planeinschrieben wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ mit folgenden Abweichungen :

- **a₁** zulässig sind Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 15,00 m
- **a₂** zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, maximal zulässige Gebäudelänge
 - bei Einzelhäusern 15,00 m
 - bei Doppelhäusern maximal 7,50 m je Haushälfte
- **a₃** zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 30,00 m



4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m² zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

Hauseingangs- und Keller-Außentreppen sowie Überdachungen dürfen die überbaubare Fläche um bis zu 1,50 m überschreiten.

5. Flächen für PKW- und Fahrrad-Stellplätze sowie Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB und § 23 (5) BauGB)

5.1.

Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

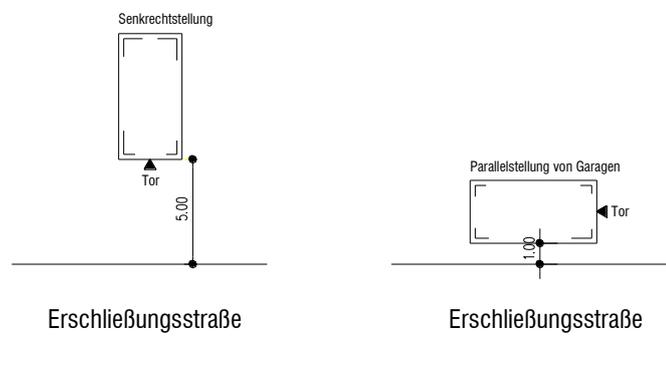
Sie dürfen jedoch die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

5.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garagen stehen parallel zu Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 5,00 m.

Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern) müssen bei der Tragkonstruktion (Stütze) und der Dachfläche einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



5.3.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 20 m³ umbautem Raum zulässig.

6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Je Einzelhaus sind, wenn durch Planeinschrieb nicht anders festgesetzt, maximal drei Wohneinheiten, je Doppelhaus-Hälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Als Mehrfamilienhäuser werden in dem in der Planunterlage gekennzeichneten Bereich bis zu maximal 6 Wohneinheiten zugelassen.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

7.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

8. Verkehrsflächen sowie der Anschluss privater Bauflächen an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

8.1. Aufteilung von Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Leitlinie für den Straßentwurf zu verstehen.

8.2. Zu- und Abfahrtsverbote

Über die im zeichnerischen Teil als „öffentliche Parkplätze“ ausgewiesenen Flächen darf nicht auf privaten Bauflächen ein- und ausgefahren werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

9.1. naturnahe Gestaltung der Grünfläche am „Seelesbach“

Die ausgewiesene Grünfläche am „Seelesbach“ ist mit einem geschwungenen Verlauf naturnah auszugestalten. Die Sohlschale wird entfernt, die Sohlfläche verbreitert und die Bachböschung mit wechselnden Neigungen angelegt.

Die Uferböschung ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als gewässerbegleitende Hochstaudenflur einzusäen.

Entlang des Bachlaufes ist ein gewässerbegleitender Auwald-Streifen aus Erlen- und Eschenheister und aus Strauchreihen anzupflanzen. Die Artenliste (siehe Anlage) ist zu beachten.

Die verbleibende öffentliche Grünfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und ist 2-3 Mal jährlich zu mähen. Das Mähgut wird abgeräumt.

In dem Bereich der Grünfläche, der westlich des Fuß- und Radweges liegt, sind 7 gebietsheimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen. Die Artenverwendungsliste (siehe Anlage) ist zu beachten. Die Pflanzungen haben im Zuge der Renaturierung des Baches zu erfolgen.

9.2. „Pflanzgebot für Einzelbäume“

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Standorten sind gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei einem

Abgang zu ersetzen. Die Artenverwendungsliste für „Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich“ (siehe Anlage) ist zu beachten.

Die Pflanzbeete der Parkbuchten sind mit saatgutgesicherter Herkunft mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung einzusäen.

9.3. Straßenbeleuchtung

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten ist die Außen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

9.4. Regenwasserableitung

Das von Dachflächen und Hofflächen abfließende, nicht verunreinigte Regenwasser ist getrennt abzuleiten und über zu verlegende Regenwasserkanäle in das östlich des Plangebietes anzulegende Regenrückhaltebecken einzuleiten.

10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Mit dem Baugesuch ist ein Lageplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Festsetzungen dargestellt sind.

10.1. Pflanzgebot je Baugrundstück (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Je Baugrundstück sind, ab einer Grundstücksgröße von 400 m², auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen.

Darüber hinaus sind mindestens 5 % der Grundstücksflächen mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,00 m² Pflanzfläche vorzusehen.

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und ansonsten eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winter-Halbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

Pflanzabstand : 1,50 m, Pflanzgröße : 2 x v, 60-100 cm

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen.

Der Standort kann frei gewählt werden.

Die Anpflanzungen gemäß der Ziffer 10.2. werden angerechnet.

10.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der zulässigen Einfriedigungen gemäß den „Örtliche Bauvorschriften“, sind auf den mit einem „Pflanzgebot“ ausgewiesenen Flächen nicht zugelassen.

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist die nachfolgend beschriebene Bepflanzung mit standortgerechten Baum- und Straucharten der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) in Form eines geschlossenen Gehölzstreifens vorzunehmen :

- zwischen den Bäumen : Pflanzabstände 10,00 m bis 15,00 m
- Stammumfang der Bäume : mindestens 12-14 cm
- Heckenpflanzung aus Sträuchern : Pflanzabstände 1,50 m

Nadelgehölze sind auf diesen Grundstücksflächen unzulässig.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

11.1. Böschungflächen

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 entsprechend der zeichnerischen Darstellung erforderlich (*werden nachgetragen*).

11.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen). Sie verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung auf den privaten Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden.

12. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1 a) BauGB)

Der Bebauungsplan formuliert unter den Ziffern 9.1. und 9.2. der „Schriftliche Festsetzungen“ naturschutzrechtliche Kompensations-Maßnahmen. Diese Maßnahmen werden den Grundstücken bzw. den Flächen, in denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der neu versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 37,4 %, den Baugrundstücken 62,6 % der Maßnahme zugeordnet.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist die im Umweltbericht beschriebene Maßnahme „Bodenausgleich“ durchzuführen. Zur Bodenverbesserung wird nur Oberboden aus den Flächen der Verkehrserschließung verwendet. Die Aufwertung wird gemäß der Darstellung im Umweltbericht deshalb den Verkehrsflächen bzw. den Eingriffen, der durch sie entsteht, zugeordnet.

Das verbleibende Kompensations-Defizit wird durch eine anteilige Zuordnung der außerhalb des Plangebietes durchzuführende Maßnahme „Amphibien-Leiteinrichtung an der K 3947“ ausgeglichen und ist gemäß dem o. g. Verteilerschlüssel den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den privaten Bauflächen zuzuordnen.

B Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

Das **Fällen von Gehölzen** ist zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) zugelassen.

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung ist im Vorfeld der Baumaßnahmen komplett zu räumen und im Anschluss hieran zur Verhinderung von Bodenbruten regelmäßig zu mähen (auf § 44 BNatSchG wird verwiesen). Dieses gilt auch für das Abräumen vorhandener Holzlager im Plangebiet.

Die Vorgabe gilt insbesondere auch für die geplante Renaturierung des „Seelesbach“.

Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bauarbeiten

Liegen die Bachböschungen im Gewässerabschnitt bis zum Beginn der Bauarbeiten zur Renaturierung längere Zeit brach, so sind sie von Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn regelmäßig, alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass sich eine krautige Vegetation einstellt, in der Bodenbrüter ihre Nester anlegen.

Sollten die Erschließungsarbeiten zur Brutzeit der Feldlerche (Anfang April bis Mitte Juli) erfolgen, so sind die Ackerflächen des gesamten Baufeldes vom Beginn der Vegetationsperiode an als Schwarzbrachen anzulegen.

Ab dem 01. April sind zur Vergrämung im Baufeld zusätzlich Pfosten mit Flatterband mit einer Endhöhe von 1,50 m in einem 15,00 m-Raster zu installieren.

Nach der Erschließung des Gebietes sind keine Bruten mehr im Baufeld zu erwarten. Bei der anschließenden Bebauung sind somit keine Maßnahmen mehr erforderlich.

Fällt der Beginn der Arbeiten auf das Spätjahr, wenn die Brutperiode bereits abgeschlossen ist, kann auf die Vergrämuungs-Maßnahmen verzichtet werden.

2. Belange des Bodenschutzes

2.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

2.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Reaktivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Umweltamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen.

2.3. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).

2.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

3. **Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, zu melden.

4. **Nutzung von Sonnenenergie**

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen aufzubringen.

5. **Dachbegrünung**

Es wird angeregt, flach geneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um hierdurch den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und dabei gleichzeitig positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erzielen.

6. **Regenwassernutzung**

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Aufgestellt : Sinsheim, 13.03.2017/26.10.2017/26.01.2018 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Heribert Blättgen, Oberbürgermeister

Architekt

Anlage
Artenverwendungsliste
Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Feldhecke	Einzelbaum	Ufergehölze
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	●		
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●	
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●	
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle) *	●		●
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *		●	
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *	●	●	
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●		
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●		
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweig. Weißdorn)	●		
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	●		
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●		
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) *		●	
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●		
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche) *		●	●
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	●		
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *			
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●		
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *	●	●	
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *	●	●	
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)	●		
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●		
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	●		
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●		
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●		
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●		
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●	
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *	●	●	
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde) *	●	●	
<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)	●		
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●		

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittelfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Verkehrsgrünflächen, Pflanzbeete,	RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräuter
Öffentliche Grünfläche	Fettwiese mittlerer Standorte
Uferböschung	Ufermischung -Gewässerbegleitende Hochstaudenflur
Kleine Schilfbeckten	Ufer- Schilf-Röhricht

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.