BAD RAPPENAU-FÜRFELD **LANDKREIS HEILBRONN**

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN SEEGARTEN, 1. ÄNDERUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

T E X T T E I L

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 28.09.2026

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH
Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Seegarten“, rechtskräftig seit dem 19.11.1970 und den Bebauungsplan „Auf der Steige“, rechtskräftig seit 22.08.1973.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(3) BauGB)

1.1 GEBÄUDEHÖHE H1 (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die maximalen Wandhöhen betragen:
bei H1 = max. 6,4 m
Die Wandhöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern gemessen von der im Mittel gemessenen festgelegten geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).
Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Wandhöhe von der im Mittel gemessenen festgelegten geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der aufsteigenden Außenwand gemessen.

2. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO)

Abweichende Bauweise a1:
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens 20 m Länge und Doppelhäuser mit höchstens 10 m Länge je Doppelhaushälfte.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1)6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Einzelwohnhaus max. 8 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 4 Wohnung zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)

5.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig.

5.2 Wasserdurchlässige Beläge:

Stellplätze und ihre Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser – sofern nicht schädlich verunreinigt - versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.3 Insektenschonende Beleuchtung des Plangebiets:

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

5.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - sofern sie nicht für Stellplätze oder bauliche Nebenanlagen benötigt werden - zu mindestens 30 % (Vorgärten) bzw. 50 % (sonstige Grundstücksflächen) mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

5.5 Fassaden- und Dachgestaltung

Auf grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben ist im Hinblick auf die Gestaltung der Fassaden und Dachdeckung zu verzichten.
Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

D. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. GRUNDWASSER

Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 43(6) Wassergesetz Baden-Württemberg).

3. KLIMASCHUTZ

Auf die Erfüllung der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gem. § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen. Die in der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) getroffenen ergänzenden Bestimmungen zum § 23 KlimaG BW sind zu beachten.

4. ARTENSCHUTZ

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG).
Beim Abbruch bestehender Gebäude oder bei der Bebauung bisher unversiegelter Flächen, besteht die Pflicht, die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Eine projektbezogene spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist insbesondere für europäische Vogelarten und Fledermäuse durchzuführen.

5. SCHUTZFRIST

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

6. GEHÖLZRÜCKSCHNITT, RODUNG UND BAUFELDFREIRÄUMUNG

Gehölzrückschnitte und Rodungen sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar vorzunehmen. Vorsorglich sind die Baufelder im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen. Damit ist sichergestellt, dass bei einem Brachliegen der Baufelder vor Baumaßnahmen Bodenbrüter keine Nester anlegen.

7. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

8. STARKREGEN

Bei der Planung und Ausführung baulicher Anlagen wird empfohlen, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen zu berücksichtigen. Hinweise zu möglichen Schutzmaßnahmen finden sich unter anderem im Leitfaden „Starkregen-Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

9. GEOTECHNIK

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10. VOGELSCHLAG

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu sind zu finden unter:
https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf.

11. BODENSCHUTZ

Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit- Verwertung von Bodenmaterial“ sind anzuwenden (BBodSchV § 6 abs.9).

Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9(6) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Zweckverband WVG Mühlbach (BBR Eselsbrunnen)“ (LUBW-Nr. 125-034).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

F. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026, Nr. 44)

G. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Seegarten“, rechtskräftig seit dem 19.11.1970 und den Bebauungsplan „Auf der Steige“, rechtskräftig seit 22.08.1973.

H. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRS-FLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)

Tote Einfriedigungen an der Grenze der Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig, davon abweichend sind Mauern nur bis zu einer maximalen Höhen von 0,8 m zulässig.
Höhere tote Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.
Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von 0,1 m aufweisen.

2. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen für Wohnungen nach § 37(1) LBO wird wie folgt festgesetzt:
Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung mindestens 2 Stellplätze herzustellen.
Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind je Wohnung ab 50 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.
Hinweis: Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6 % nicht überschreitet.
Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig. Die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

3. NOTWENDIGE FAHRRAD-STELLPLÄTZE (§ 74(2)6 und § 37(2) LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradstellplätzen für Wohnungen nach § 37(2) LBO wird wie folgt festgesetzt:
Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung mindestens 2 Fahrradstellplätze herzustellen.
Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind je Wohnung ab 50 m² Wohnfläche mindestens 2 Fahrradstellplätze herzustellen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² ist mindestens ein Fahrradstellplatz herzustellen.

4. RÜCKHALTUNG DES DACHABFLUSSES

Der Niederschlagsabfluss der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.
Hierfür ist auf jedem Grundstück zur Aufnahme des Dachflächenwassers eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss bereit zu stellen und dauerhaft zu unterhalten. Das spezifische Retentionsvolumen für die Regenrückhaltung beträgt 25 Liter je m² Dachfläche und mindestens 1 m³ Volumen. Der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,5 Liter pro Sekunde (Gründächer werden von dieser Regelung befreit). Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau vollständig wieder entleert. Der Notüberlauf des Retentionssystems ist an den Regenwasserkanal innerhalb des Baugrundstücks anzuschließen. An der Grundstücksgrenze ist der Regenwasserkanal mit dem Schmutzwasserkanal in einem Kontrollschacht zusammenzuführen und die Verbindung an den Mischwasserkanalhausanschluss herzustellen.
Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems sind im Baugesuch verbindlich nachzuweisen (Lageplan, Längsschnitt und hydraulische Berechnung).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am .....
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am .....

Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am ……

Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am .....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am .....

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am .....

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom ..... bis .....

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am .....
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am .....

Ausfertigung: Bad Rappenau, den .....

.....
Oberbürgermeister Frei

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am .....

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den .....

.....
Oberbürgermeister Frei