

Stadt

Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan „Halmesäcker“

Gemarkung Fürfild

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise**

Vorentwurf

Planstand: 30.01.2017

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I 1990, 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 (I 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom bis |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin) | am |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Bad Rappenau, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Zur Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird eine Bezugsebene (OK Erdgeschossfertigfußboden) festgesetzt.

Bei Baugelände, das tiefer als die Straßenebene oder auf waagerechter Ebene mit der Straße liegt, wird die Bezugsebene max. 0,5 m über der Straßenhöhe festgesetzt.

Bei einem über der Straßenhöhe liegenden Baugelände darf die Bezugsebene max. 0,5 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der Gebäudegrundfläche liegen.

Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die angegebene Bezugshöhe auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstückslänge.

Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

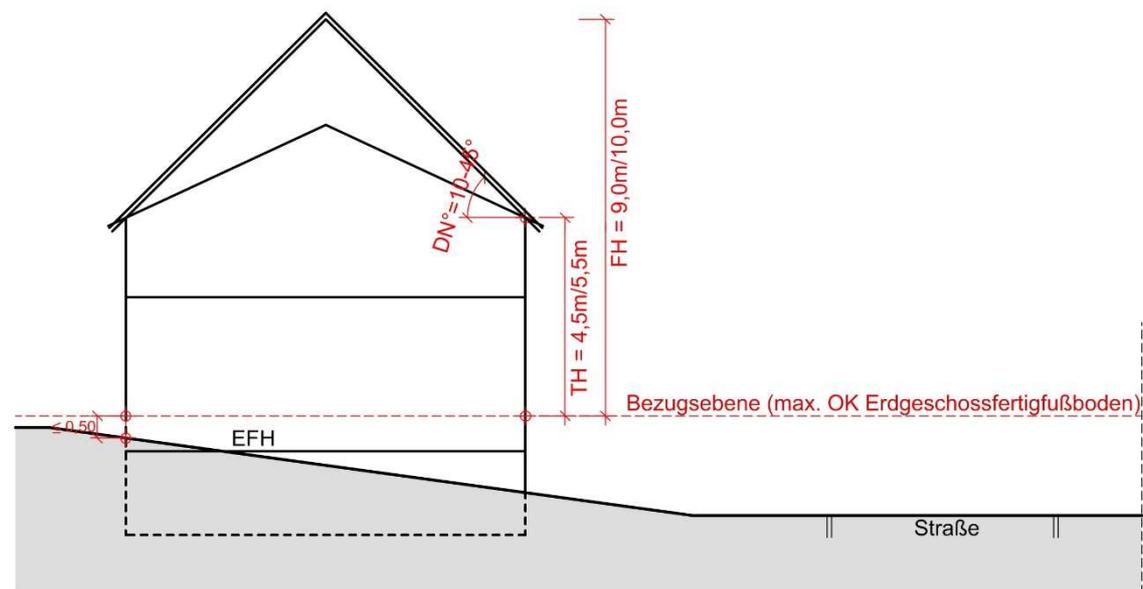
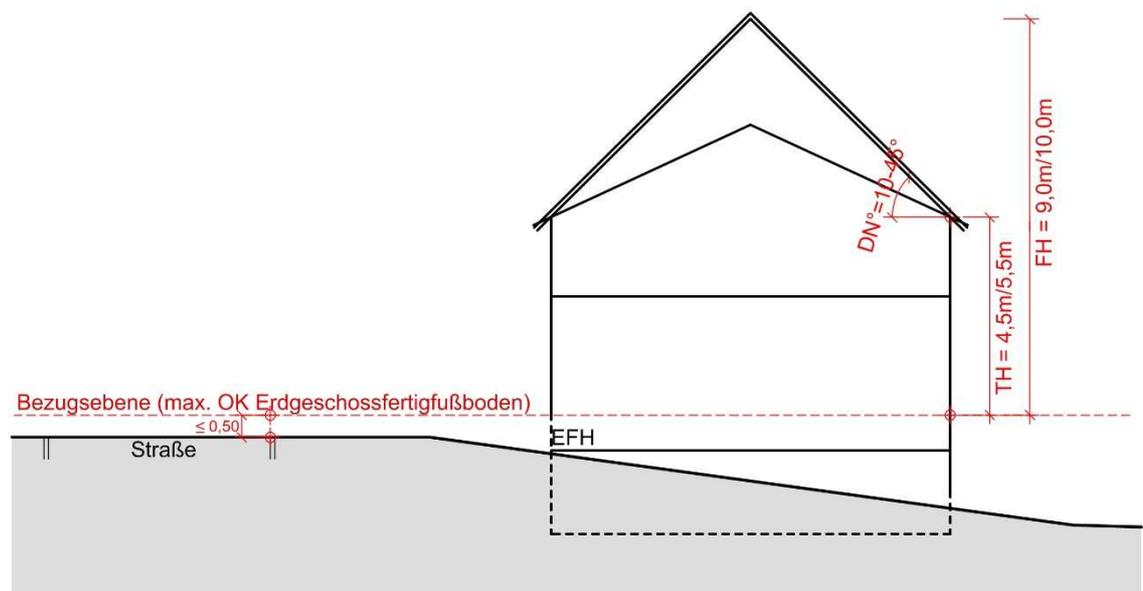
Der bestehende natürliche Geländeverlauf, sowie die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bezogen auf die Bezugsebene gemäß Planeintrag festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die Oberkante Firstziegel.

Erläuterungsskizze:



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

o = offene Bauweise

ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- Doppelhäuser

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen nach § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die First- und Gebäudehaupttrichtung ist nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Garagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite und von 1,0 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen zulässig. Mit Dachkonstruktionen und -vorsprüngen ist generell ein Mindestabstand von 0,8 m zu Fahrbahnflächen einzuhalten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) ist wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte: 2 WE
- Mehrfamilienhaus: 6 WE

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Aufteilung von Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Richtlinien für die Ausführung zu verstehen.

6.2 Zu- und Abfahrtsverbote

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

7.1 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

7.2 Straßenbeleuchtung

Zum Schutz von 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.

7.3 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen

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

7.4 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach- und privaten Hofflächen ist auf den Grundstücksflächen getrennt zu erfassen und über Regenwasserkanäle in das geplante Regenrückhaltebecken im Süden zu leiten.

7.5 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <1> - Grünfläche am westlichen Gebietsrand

Die Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen. Es ist eine Saatgutmischung „Feuchtwiese“ bzw. „Ufermischung“ zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

25% der Fläche sind mit gebietsheimischen Strauch- und Baumarten als Feldgehölz anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Fläche sind zudem 10 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 10-12 cm einzeln oder in Zweiergruppen zu pflanzen.

Pflanzabstände: 1,5 m
Pflanzgröße Sträucher: 2 xv, 60-100 cm
Pflanzgröße Heister: v Hei, 100-125 cm

Bei der Auswahl der Pflanzen sind Vogelkirschen und Sorbus-Arten vorrangig zu verwenden.

Die restliche Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

7.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei XX,XX % (X.XXX m² Versiegelung), den Baugrundstücken XX,XX % (XX.XXX m² überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zur Kompensation zugeordnet.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Grünstreifen entlang des östlichen und südlichen Gebietsrandes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.2 Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen

Pro Baugrundstück ist ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm. Die im Bebauungsplan festgelegten Pflanzstandorte sind zu beachten.

Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m
Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Für alle Pflanzgebote ist die Artenauswahlliste des Grünordnerischen Beitrags zu beachten. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen.

8.3 Pflanzbeete an Parkplätzen

In den Verkehrsgrünflächen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist an der im Plan eingetragenen Stelle je ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Baum sollte bei seiner Pflanzung einen Stammumfang von mind. 10-12 cm haben. Die Verkehrsgrünflächen sind zudem mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen.

Für alle Pflanzgebote ist die Artenauswahlliste des Grünordnerischen Beitrags zu beachten. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen.

9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Gehweg- und Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 10-25 cm und in einer Tiefe von ca. 35 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind allgemein geneigte Dächer zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ergänzend begrünte Flachdächer zulässig.

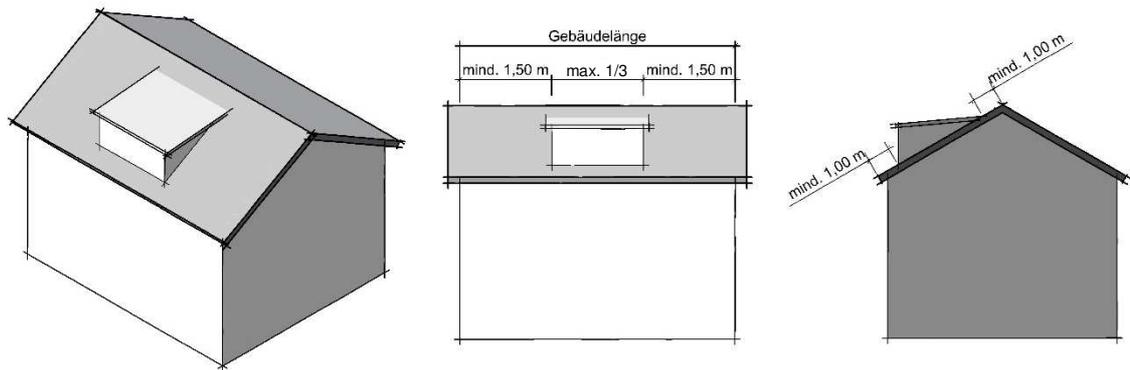
Die Dachneigung wird gemäß Planeintrag auf 10 - 45° begrenzt. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ergänzend Flachdächer zulässig.

1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gegengiebel, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen maximal 1/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Bei Dachgauben ist zum Dachfirst und zur Dachtraufe gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.



1.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Fassaden)

Grelle, glänzende und extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen bzw. Stützmauern zur Geländeabfangung zulässig. Bei lebenden Einfriedungen ist generell die Pflanzliste des Grünordnerischen Beitrags zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Feldwegen sind Einfriedungen um 0,5 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen.

Einfriedungen (Zäune, Hecken) und Stützmauern zur Geländeabfangung dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Sockelmauern sind auf die zulässige Gesamthöhe von Einfriedungen anzurechnen.

4. Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern (Abfangungen) auf den Baugrundstücken sind gegenüber dem natürlichen Gelände nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Ausgenommen sind die bergseitigen Verfüllungen zwischen Gebäude und Straßenraum. Die Gesamtböschungshöhe darf die Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Ausnahmen sind nur bei Nachweis besonders schwieriger topographischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernisse zulässig. Als natürliches Gelände gilt das Gelände vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

6. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt.

8. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

9. Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Baugrundstücken in Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung, z.B. Gartenbewässerung zuzuführen.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de