

STADT BAD RAPPENAU

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENGELOCH, 2. ÄNDERUNG

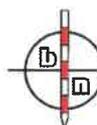
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 01.03.2023

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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 Nr. 6).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Engeloch und Klebersäcker“, rechtskräftig seit dem 20.04.1964 und die Satzung über die Änderung des Bebauungsplans „Engeloch und Klebersäcker“ vom 31.08.1966.

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 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen EFH (Fertigfußbodenhöhen) dürfen max. 0,7 m höher liegen, als die befestigte Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze vor der Mitte des Gebäudes.

1.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

Traufhöhe TH:

Von der zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: siehe Planeinschrieb.

Firsthöhe FH:

Von der zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum First: siehe Planeinschrieb.

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

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens 22 m Länge und Doppelhäuser mit höchstens 11 m Länge je Doppelhaushälfte.

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

In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind verfahrensfreie Pools bis max. 100 m³ Beckeninhalt und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume bis max. 40 m³ zulässig. Die Abstandsflächenvorschriften nach LBO sind einzuhalten.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(1)4 BauGB)

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze außer in den überbaubaren Grundstücksflächen auch im der Straße zugewandten Teil der nicht überbaubaren Fläche sowie in den zwischen den seitlichen Baugrenzen liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Im Plangebiet ist je Einzelwohnhaus und je Doppelwohnhauhälfte max. 1 Wohnung zulässig.

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

6.1. Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:

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

6.2. Wasserdurchlässige Beläge:

Stellplätze und ihre Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser 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.

6.3. Insektenschonende Beleuchtung des Plangebiets:

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.

6.4. Erhalt der Bäume

Im gesamten Planbereich sind außerhalb der überbaubaren und der nicht zur Erschließung benötigten Fläche alle Bäume zu erhalten, sofern sie 1 m über dem Boden einen Stammdurchmesser von min. 0,15 m haben.

D. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

2. GRUNDWASSER

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

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

3. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

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

4. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollten eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden

hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösungen im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene oder lehm-erfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. BAUMFÄLLUNGEN

Bei Baumfällungen ist der Artenschutz zu beachten. Fällungen von Einzelbäumen in Hausgärten sind im Sommerhalbjahr laut Gesetz unter Beachtung des Artenschutzes zwar zulässig, bei großen Laubbäumen ist eine sichere Einschätzung, ob Brutnester im Baum zum Fällzeitpunkt vorhanden sind, jedoch aufgrund der heimlichen Brutweise vieler Arten nicht möglich. Eine Rodung ist daher außerhalb der Vogel-schutzfrist, d. h. im Winterhalbjahr, durchzuführen. Sollten dabei Baumhöhlungen festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu informieren, damit ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen ergriffen werden können (ggf. Anbringen von Nistkästen).

6. 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).

Es empfiehlt sich daher die Gebäudeabrisse zwischen 01. November und 28. Februar durchzuführen, um Gebäudebrüter und Tagesquartiere von Fledermäusen auszuschließen. Im Sommerhalbjahr ist ein Abriss nur mittels vorheriger ökologischer Kontrolle möglich.

7. BODENSCHUTZ

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 (s. § 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. Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern.

8. LÄRMSCHUTZ

Es ist beabsichtigt einen möglichen Maximalpegelkonflikt organisatorisch zu lösen. Da es sich um einen Mitarbeiterparkplatz handelt, soll eine zeitliche Nutzungseinschränkung des Parkplatzes durch eine entsprechende Beschilderung in Verbindung mit einer Unterweisung der Mitarbeiter erfolgen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

E. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

F. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Engeloch und Klebersäcker“, rechtskräftig seit dem 20.04.1964 und für die Satzung über die Änderung des Bebauungsplans „Engeloch und Klebersäcker“ vom 31.08.1966.

G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dachform

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Bei festgesetztem Satteldach sind auch höhenversetzte Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig, wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,5 m beträgt. Bei festgesetztem Walmdach ist auch die Unterform Krüppelwalmdach zulässig. Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zulässig. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen. Falls Garagen mit Flachdach ausgeführt werden, dann sind die Flachdächer extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss min. 10 cm betragen (§ 9(1)20 BauGB).

1.2 Dachgauben

Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. 1,5 m abgerückt sein.

Der obere Anschluss der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss min. 0,6 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

1.3 Dachfarben

Farbgebung der geneigten Dachflächen: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun sowie mittelgrau bis anthrazit.

Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig.

3. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)

Tote Einfriedigungen sind nur bis 0,5 m Höhe zulässig. (Ausgenommen sind Stützmauern, die 2/3 der Einschnittshöhe, jedoch max. 1,0 m hoch sein dürfen.)

Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

- 4. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 LBO)**
Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.
Die übrigen Grundstücksflächen, die weder für die Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen benötigt werden, müssen zu mindestens 50 % mit offenem oder bewachsenen Boden als Grünflächen angelegt und unterhalten werden.
Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min. 1,5 m seitlichen Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke sind zu vermeiden. Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 5. MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE (§ 74(1)3 LBO)**
Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z. B. durch Eingrünungen abzuschirmen.
- 6. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§74(1) 5 LBO)**
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 7. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)**
Für Wohnungen wird die Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.
- 8. ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER (§ 37(2) und § 74(2)6 LBO)**
Je Wohnung sind min. 2 Fahrradstellplätze herzustellen.
- 9. RÜCKHALT DES DACHABFLUSSES (§ 74(3)2 LBO)**
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 Mischwasserkanalanschluss 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 19.05.2022
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 19.05.2022

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 10.06.2022

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 10.06.2022

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am 02.06.2022

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB
und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 19.05.2022

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 10.06.2022

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 20.06.2022 bis 22.07.2022

Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung und
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a(3) BauGB am 27.10.2022

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 24.11.2022

Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs gem. § 4a(3) BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 02.01.2023 bis 03.02.2023

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 27.04.2023
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 27.04.2023

Ausfertigung: Bad Rappenau, den **12. Juni 2023**


.....
Oberbürgermeister Frei 

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse
und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am **15. Juni 2023**

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den **15. Juni 2023**


.....
Oberbürgermeister Frei 

