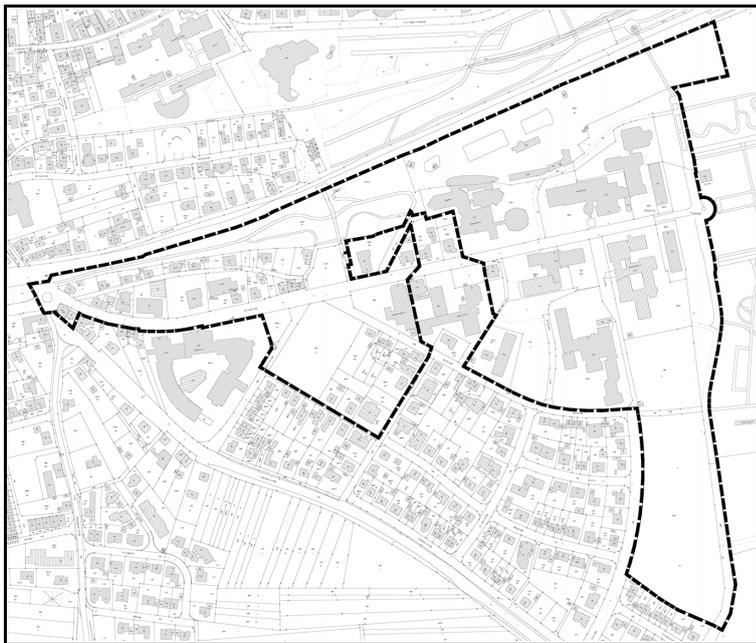


**Stadt Bad Rappenau**

# **Bebauungsplan**

## **“Kurgebiet - 2. Änderung”**

**– Fassung zur Satzung –**



Karlsruhe  
November 2015

**MODUS CONSULT**   
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

**Stadt Bad Rappenau**

# **Bebauungsplan**

## **“Kurgebiet - 2. Änderung”**

**– Fassung zur Satzung –**

### **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Martin Müller (Raumplaner, B.Sc.)

### **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Bad Rappenau  
im November 2015

## 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 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

### Anlagen

- B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 5 Kenndaten der Planung
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 UVP-Vorprüfung
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext

# 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,  
**WB** 'Besonderes Wohngebiet' gemäß §§ 1 und 4a BauNVO,  
**SO 1-3** 'Sondergebiet' gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Kurgebiet'.

#### **WA:**

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

#### **WB:**

Tankstellen und Ställe für die Kleintierhaltung sind im WB unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Ausnahmsweise können im WB Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

#### **SO 1:**

Im SO 1 (SO 1, SO 1a, SO 1b, SO 1c, SO 1d, SO 1e) sind allgemein zulässig:

- ▶ Kurkliniken mit den zugehörigen Beherbergungs- und Therapieeinrichtungen,
- ▶ zum Kurgebiet zugehörige Verwaltungseinrichtungen,
- ▶ öffentliche Therapieeinrichtungen einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen,
- ▶ kurbezogene Dienstleistungseinrichtungen,
- ▶ Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- ▶ Wohnen für den Kurbetrieb oder die Rehabilitation, Altenwohnen und betreutes Wohnen von Behinderten, Pflegebedürftigen oder Kranken im Zusammenhang mit den sonstigen Einrichtungen.

Im SO 1a und im SO 1 b können allgemeine Schwimmbad- und mit diesem affine Nutzungen (z.B. Sauna, Wellnessbereiche) ausnahmsweise zugelassen werden.

Im SO 1d kann die bauliche Änderung und Erneuerung der bestehenden kirchlichen Nutzungen (Freikirche, Pfarrwohnung) ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Im SO 1e kann ausnahmsweise auch ein Reisemobilstellplatz für den kurzzeitigen Aufenthalt von Wohnmobilen und Wohnwägen zugelassen werden, wenn die Stellplätze vom Rand des SO 1e mindestens 5 m und zu Wohngebieten mindestens 10 m Abstand halten, die Ein- und Ausfahrten ostseitig liegen und das SO 1e ansonsten randlich mit Gehölzen eingegrünt ist.

### **SO 2:**

Im SO 2 sind allgemein zulässig:

- ▶ kurbezogene Dienstleistungseinrichtungen,
  - ▶ zum Kurbgebiet zugehörige Verwaltungseinrichtungen,
  - ▶ Anlagen für gesundheitliche Zwecke, der Altenpflege bzw. der Langzeittherapie,
  - ▶ Wohnen für den Kurbetrieb oder die Rehabilitation sowie Altenwohnen und betreutes Wohnen von Behinderten, Pflegebedürftigen oder Kranken,
  - ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Schank- und Speisewirtschaften im Zusammenhang mit den sonstigen Einrichtungen.

### **SO 3:**

Im SO 3 (SO 3, SO 3a, SO 3b, SO 3c) sind allgemein zulässig:

- ▶ öffentliche Therapieeinrichtungen einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen,
- ▶ kurbezogene Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen,
- ▶ Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- ▶ Wohnnutzungen,
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- ▶ Schank- und Speisewirtschaften.

Im SO 3a kann die bauliche Änderung und Erneuerung des bestehenden Reisebüros und der bestehenden Fahrschule ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Im SO 3b ist ausnahmsweise eine Brauerei zulässig.

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten und Läden mit überwiegendem Sex- oder Erotiks Sortiment unzulässig (§ 1 Abs. 6 und § 11 Abs. 1 BauNVO).

## **1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

## **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

### **1.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19, 20, 21a BauNVO)**

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

### **1.3.2 Anzahl der Vollgeschosse (§§ 20, 21a BauNVO)**

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem jeweiligen Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Im SO 3c dürfen ausnahmsweise bis zu 4 Vollgeschosse zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung und zum Erhalt des baulichen Bestandes nötig ist.

Innerhalb der Sondergebiete sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

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

Die höhen baulicher Anlagen ist entsprechend Planeinschrieb in der Planzeichnung als Trauf- oder 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 im Mittel gemessene Geländehöhe an der Grenze von Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche.

## **1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **1.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

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

Die straßenseitige Baugrenze im SO 1c darf ausnahmsweise vom überdachten Haupteingangsbereich überschritten werden, wenn dieser im Überschreibungsbereich zwischen Zugang und Überdachung ohne Wände ausgebildet wird und maximal 10 m breit ist.

Im zeichnerisch von Baugrenzen umgrenzten Bereich mit dem Planeinschrieb 'Überbaurecht' muss das Erdgeschoss freigehalten bleiben - das Baufenster gilt dort erst ab dem ersten Obergeschoss.

Im zeichnerisch von Baugrenzen umgrenzten Bereich mit dem Planeinschrieb 'Unterbaurecht' gilt die Unterbaubarkeit erst unterhalb des Straßenbauwerks mit seinen Ver- und Entsorgungsleitungen.

#### **1.4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Die Bauweise ist entsprechend dem jeweiligen Einschrieb in der Planzeichnung als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt.

Es sind Bereiche mit offener Bauweise zeichnerisch festgesetzt, in denen nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind.

In der abweichenden Bauweise (a) gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

#### **1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete nicht zulässig.

In den Wohngebieten sind Ställe für Kleintierhaltung 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 fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

## 1.6 Stellplätze und Garagen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 11, 12 BauNVO)

Die Stellplätze auf Baugrundstücken entlang der Salinenstraße sind vorrangig auf den der Salinenstraße nicht zugewandten Grundstücksbereichen oder im Baufenster anzuordnen. Ist dies nicht möglich oder nicht zumutbar darf davon abweichend die Gesamtlänge nicht umgrünter Stellplätze entlang der Salinenstraße nicht mehr als ein Drittel der dortigen Baugrundstückslänge betragen.

In den Wohngebieten sind Stellplätze in den von den Straßen abgewandten Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Außerhalb der Baufenster müssen oberirdische Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5 m von der Salinenstraße und der Waldstraße einhalten. Sie sind auf den der Salinenstraße zugewandten Grundstücksbereichen, z.B. jenen zwischen Baugrenze und Salinenstraße, unzulässig.

In der eingezeichneten Fläche für eine Tiefgarage ist eine Tiefgarage für KFZ-Abstellflächen für die Öffentlichkeit mit Verkehrsanschluss an die Fläche 'P1' festgesetzt. Von der Planzeichnung abweichend sind Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche im Rahmen der Vorgaben der Festsetzung Nr. 1.12.1 auch auf den sonstigen Baugrundstücksflächen zulässig.

## 1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als öffentliche Flächen festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung müssen verkehrsberuhigt sein.

In den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Straßenbereich' sind Straßenbereiche festgesetzt.

Im zeichnerisch von Baugrenzen umgrenzten Bereich mit dem Planeinschrieb 'Unterbaurecht' innerhalb dieser Verkehrsflächen darf unter dem Straßenbauwerk mit seinen Ver- und Entsorgungsleitungen ausnahmsweise eine private, eingeschossige Verbindung zwischen den daran angrenzenden Sondergebieten hergestellt werden. Im zeichnerisch von Baugrenzen umgrenzten Bereich mit dem Planeinschrieb 'Überbaurecht' darf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung so überbaut werden, dass die Durchfahrbarkeit auf Straßenniveau sichergestellt bleibt.

In den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Wegbereich' sind Wegebereiche festgesetzt.

In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Platzbereich' ist ein Fußgängerbereich für einen Quartiersplatz festgesetzt.

In den Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Parkfläche' sind Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen zulässig.

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

### **1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, der an der Straßenverkehrsfläche liegt, ist für Kraftfahrzeuge aller Art die Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, der an der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Straßenbereich' liegt, ist für Kraftfahrzeuge aller Art die Ausfahrt auf diese Verkehrsfläche und für Lieferverkehr (LKW) die Einfahrt von dieser Verkehrsfläche ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist der Zulieferverkehr für den Keller der dortigen Brauerei.

### **1.9 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.

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

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' sind als gärtnerisch gestaltete Parkanlagen festgesetzt.

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Freibad, Sauna, Mini-golf' sind ein Freibad, Saunanutzungen sowie ein Minigolfplatz zulässig.

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

### **1.11.1 Wasserdurchlässige Materialien**

Nicht überdachte Stellplätze außerhalb von Parkdecks, Parkplätze sowie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen die Geh- und Fußwege sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien und entlang der Verkehrsflächen mit Bewuchs (z.B. durch begrünte Wabenelemente) herzustellen. Stellplätze für Mobilitätseingeschränkte sind hiervon ausgenommen.

### **1.11.2 Dachflächenmaterialien**

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

Flachdächer sind zu mindestens 50% zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Dachfläche von bis zu 40 m<sup>2</sup>. Von einer Begrünung der Flachdächer kann ausnahmsweise abgesehen werden, soweit die Dachfläche für die aktive Nutzung von Sonnenenergie gebraucht wird.

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

### **1.12.1 Bepflanzungen in den Baugebieten**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze, deren Zufahrten, der Hauszugänge sind als Grünflächen mit standortgerechten Stauden und Laubgehölzen oder als bepflanzte Hausgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

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 ausreichende Substratschichtdicke und ein ausreichender Wurzelraum 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.

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

Die mit Pflanzgebot 1 (PG1) belegten Flächen sind parkartig zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Neben Wiesen- und Rasenflächen sind lockere Pflanzungen aus Stauden und standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Die mit Pflanzgebot 2 (PG2) belegte Fläche ist entsprechend der Flächen PG1 auszubilden oder an den zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Seiten mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Sträuchern einzufassen und zu untergliedern.

Die mit Pflanzgebot 4 (PG4) belegte Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen und Hecken/Sträuchern zu bepflanzen.

### **1.12.2 Bepflanzungen von und bei Park- und Stellplatzflächen**

Die mit Pflanzgebot 3 (PG3) belegte Fläche 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.

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

### **1.12.3 Bepflanzungen in Verkehrsflächen**

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Straßenbereich' ist im Bereich der Salinenstraße alleeartig beidseitig mit Laubbäumen in Reihe anzulegen.

### **1.12.4 Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen**

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht mit standortgerechten Pflanzungen 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.

### **1.13 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die im Abschnitt 1.12 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

# 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 mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. In den Sondergebieten sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

Die Traufhöhen aneinandergrenzender Doppelhaushälften müssen gleich sein oder sich um mindestens 1 m in der Höhe unterscheiden. Die geneigten Dächer bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Firstrichtung haben; die Dachneigung muss sich bei einer solchen Hausform jeweils aneinander orientieren.

#### **2.1.2 Fassadengestaltung**

Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen. Grelle und glänzende sowie extrem dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

In den Sondergebieten sind Fassadenverkleidungen in gedeckten, nichtglänzenden Materialien zulässig.

Bei Gebäudelängen über 30 m sind die Baukörper durch eine geeignete, farbliche Gestaltung oder durch Vor- und Rücksprünge der Fassade zu gliedern.

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Stellplätze, Garagen und Carports auf Baugrundstücken entlang der Salinenstraße dürfen, wenn möglich und zumutbar, nicht zwischen Gebäude und Salinenstraße liegen.

### **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 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.

In den Sondergebieten sind an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen Einfriedungen als Natursteinmauern bzw. als lockere Staudenpflanzungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

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.

# 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.

### **Geotechnik/Bodensenkungen/Bohrungen**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

Das Gebiet östlich und nördlich der Weinbrennerstraße sowie auch ca. 200 m westlich der vorgenannten Straße liegt im übertägigen Einwirkungsbereich des ehemaligen und jetzigen Solefördergebiets der Kur- und Klinikverwaltung Bad Rapp nau. Innerhalb dieses vermessungstechnisch überwachten Einwirkungsbereichs ist mit geringen Bodensenkungen von wenigen Millimetern pro Jahr 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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 - ggf. unter besonderer Berücksichtigung etwaiger Gelände veränderungen durch nahegelegene Solung - durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstätten-gesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung. Eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der

Hornepage des LGRB ([www.lgrb-bw.de](http://www.lgrb-bw.de)) entnommen werden. Am Nordrand des Plangebiets bestehen gemäß den landesweiten Bohrungsdaten mehrere Aufschlüsse (Brunnen Schwärzbergquelle Bad Rappenau; Bohrung Wasserversorgung Bad Rappenau, Wasserversorgung in Bad Rappenau; Bohrbrunnen ehem. Staatssaline Bad Rappenau, Bohrung Saline Bad Rappenau; Versuchsbohrung, Vereinigte Staatsalinen Bad Rappenau).

Eine Übersicht über im Internet verfügbaren Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:  
<http://lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen>.

### **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 abzuschieben. 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 Vorgewerte 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.

### **Denkmalschutz, Archäologische Funde**

Im Plangebiet bestehen die Kulturdenkmale Salinenstraße 28, 30, 45 (Teile der Sachgesamtheit Ludwigs-Saline).

Im Plangebiet bestehen zudem Teile der ehemaligen Ludwigssaline (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG 1M der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit). Innerhalb des ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereichs (s. nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung) sind grundsätzlich Bodenerkundungen und zugehörige Funde der örtlichen Sachkultur zur neuzeitlichen, frühindustriellen Wirtschaftsgeschichte und Baustruktur, sowie der Erschließung, des Transportwesens und dem 150 Jahre währenden Betrieb der ehemaligen Saline Rappenaу vorhanden, bzw. zu erwarten.

An der Erhaltung des bezeichneten Kulturdenkmals der ehemaligen Ludwigssaline (Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG 1M) besteht ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen hier Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz (jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de), eingereicht werden. Auf dieser Grundlage werden unter Umständen ergänzend bauseits zu beauftragende Prospektionen zum Nachweis, bzw. Ausschluss archäologischer Befunde und Funde notwendig. Sollten relevante archäologische Primärquellen angetroffen werden und der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Bauherren oder Investoren) notwendig werden.

Archäologische Funde und Befunde müssen 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.

### **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 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 und die Kabelschutzanweisung der Telekom hingewiesen.

### **Nähe zu Bahnanlagen**

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Blendungen und Farbgebungen dürfen die Sicherheit des Bahnbetriebes nicht gefährden. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn grundsätzlich entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können, sollte rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchgeführt werden.

# Teil B Begründung

## Teil B - Begründung

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>26</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>26</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>27</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>27</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung	27
3.2 Regionalplanung	27
3.3 Flächennutzungsplanung	28
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	28
<b>4. Bestandsanalyse</b>	<b>28</b>
4.1 Gelände	28
4.2 Erschließungssituation	29
4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen	29
<b>5. Ziele der Planung</b>	<b>30</b>
5.1 Grundzüge der Planung	30
5.2 Nutzungskonzept	30
5.3 Erschließung	32
5.4 Grünordnung	33
5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	34
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>41</b>
<b>B - 3: Umweltbericht</b>	<b>44</b>

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Vor dem Hintergrund der gegenüber den neunziger Jahren veränderten Bedarfs-situation im Kurbereich und zur Quartiersaufwertung werden derzeit im Kur-gebiet von Bad Rappenau verschiedene Umplanungen vorgenommen.

So sollen nordöstlich des zentralen Parkplatzes auf Grundlage eigener, laufender Bebauungsplanverfahren die Bereiche 'Salinencarré' und 'Wohnen am Park' umgestaltet werden. Südlich der Salinenstraße sollen dabei Wohngebäude und ein Wohnheim realisiert werden. Nördlich der Salinenstraße soll ein Hotel mit Anschluss an das Therapiezentrum RappSoDie entstehen. Westlich davon sind im Bereich 'Wohnen am Park' drei Wohngebäude geplant. Die Sophie-Luisen-Klinik mit anschließenden Kurbauwerken, die Rosentrittklinik und mehrere bestehende Wohngebäude sollen entfallen.

Mit dem Entfall der Sophie-Luisen-Klinik besteht die Chance, im Zentrum des Kurbereiches einen Platzbereich auszubilden und den östlichen Teil der Salinenstraße als verkehrlich eigenständigeren verkehrsberuhigten Bereich auszubilden. Ein südlich des Platzbereiches festgesetztes Baufenster soll entfallen. Es sollen weitere zentral gelegene Parkmöglichkeiten geschaffen werden können.

Gemäß der Machbarkeitsanalyse "Klinik 2015" Bad Rappenau von Juli 2013 soll die Schwärzbergklinik vor allem im östlichen Teil umgestaltet und mit der ebenfalls leicht angepassten Salinenklinik unterhalb der Salinenstraße baulich verbunden werden.

Das Therapiezentrum RappSoDie soll um ein Gebäude mit Sauna und Wellnessbereichen im Anschluss an das Freibad erweitert werden.

Vor diesem Hintergrund der geplanten Änderungen im Gebiet ist für eine nachhaltig geordnete Quartiersentwicklung die teilweise Änderung des Bebauungsplans 'Kurbereich' erforderlich, um die zukünftige Entwicklung des Kurbereiches im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu ordnen und zu entwickeln.

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 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 aufgestellt wurde.

Von gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen und einer frühzeitigen Beteiligung, wurde jedoch nicht abgesehen.

Im Teilbereich 'Salinenpark' ist der Bebauungsplan bereits geändert worden. Hier werden u.a. Baufenster aus dem Plan herausgenommen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich im Osten von Bad Rappenau hat eine Gesamtgröße von ca. 19,2 ha. Er beinhaltet die Flurstücke Nr. 2674, 2674/1, 2674/2, 2674/3, 2741, 2742, 2853/1, 2853/2, 2853/7, 2853/8, 2853/9, 3166/1, 3166/4, 3166/5, 3167/1, 3169/2, 3175/1, 3176, 3176/1, 3177, 3178, 3178/1, 3179, 3179/1, 3179/2, 3180, 3180/1, 3180/2, 3180/3, 3180/4, 3180/5, 3181, 3904/1, 3904/5, 3916, 3918, 3919, 3920, 3921, 3921/1, 3921/2, 3921/3, 3921/4, 3921/5, 3922, 3923, 3923/1, 3923/3, 3923/4, 3924, 4767, 4848, 4849, 4850, 4850/1 und teilweise die Flurstücke Nr. 2667, 2668/1, 2668/2, 2669, 2669/1, 2686, 2853, 3169/1, 3905, 3927, 4720.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-4) 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.

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 die im Geltungsbereich liegenden Bauflächen als Wohngebiete, Sondergebiete mit der Zweckbestimmung 'Kur' bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Gesundheitliche Zwecke', 'Altenheim', 'Hallenbad' bzw. 'Kirche' dargestellt. Zudem ist das Straßennetz im und am Gebiet weitgehend als Fläche für den überörtlichen Verkehr/örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Zentral im Gebiet ist ein öffentlicher Parkplatz und am östlichen Gebietsrand sind zwei öffentliche Parkplätze mit dazwischenliegender Grünfläche dargestellt. Im Norden des Geltungsbereichs ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' und Einschrieb 'Minigolf' dargestellt, in der auch je zwei Symbole für Brunnen und Pumpwerk liegen. Diese Grünfläche grenzt an eine außerhalb des Plangebietes liegende Bahnanlage an. Im FNP sind - außer im Westen des Gebiets - Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht.

Die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes "Kurgebiet" von 1993.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Gelände steigt entlang der Salinenstraße von Westen nach Osten an. Der Nordrand des Plangebietes mit Parkanlage, Minigolfplatz und Freibad fällt ab bzw. liegt dem gegenüber abgesenkt. Von der Waldstraße aus steigt das Gelände in die südlich von dieser liegenden Wohngebiete hin an.

## 4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist von Süden über die Wimpfener Straße mit Anschluss an die L 530 und im Westen über einen Kreisverkehrsplatz mit Anbindung zum Stadtzentrum an das Straßennetz angebunden. Westlich neben dem Minigolfplatz besteht eine Unterführung unter der Bahnlinie hindurch. Im Nord-Osten des Plangebietes besteht eine Fußgängerbrücke, die über die Bahnlinie zum Kurpark führt.

Die zentrale Erschließung des Gebiets bildet heute die durchgängig befahrene, weitestgehend verkehrsberuhigte Salinenstraße zwischen einem Kreisverkehrsplatz im Westen und dem Salinenpark im Osten. Zentral im Gebiet liegt ein öffentlicher Parkplatz, der auch über die Salinenstraße, die Waldstraße und die Rosentrittstraße erreichbar ist. Am Ostrand des Gebietes werden weitere Stellplatzbereiche über die Weinbrennerstraße erschlossen. Den Übergang zu den Wohngebieten im Süden bildet die Waldstraße. Im Gebiet bestehen zudem untergeordnete Straßen und Wege zur weiteren Erschließung.

Fußläufig ist das Gebiet über straßenbegleitende Gehwege und über Wege in Parkflächen, die vorgenannte Unterführung unter der Bahnlinie und die Brücke über die Bahnlinie an die Umgebung angebunden.

Anschluss an das städtische Busnetz besteht am Kreisverkehrsplatz am Westrand des Gebietes.

## 4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

### 4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Im Plangebiet bestehen im Wesentlichen kurbezogene Nutzungen (wie Kliniken, Altenheime, ein Therapiezentrum mit Bad- und Sauna-Bereichen und Hotels), eine Kirche mit Gemeindehaus sowie Wohngebäude. Im Norden liegen neben Parkbereichen ein Minigolfplatz und ein Freibad.

In der Grundstruktur überwiegt im Westen des Kurgebiets eine kleinteiligere Bebauung (ergänzt um einen Baukomplex mit Kurklinik und Altenheim außerhalb des Geltungsbereiches), während im Osten größere Baukomplexe das Erscheinungsbild prägen. Im Süd-Osten des Kurgebiets liegt überwiegend kleinteilige Wohnbebauung.

### 4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der Salinenpark mit historischen Salinengebäuden. Im Westen bestehen südlich der Salinenstraße im Wesentlichen Wohnbebauung und ein Baukomplex mit Kurklinik und Altenheim. Nördlich des Geltungsbereiches führt der Salinensteg über die Bahnlinie zum Kurpark am Mühlbach. Südlich der Waldstraße besteht Wohnbebauung.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist, das Gebiet städtebaulich geordnet weiter zu entwickeln. Ein Platzbereich soll die Salinenstraße teilen, Verkehr südlich an diesem vorbeigeführt werden. Zentral und zum Salinenpark hin sollen begrünte Parkplatzbereiche angeordnet werden. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen ein begrüntes Quartiersbild im Bebauungszusammenhang begünstigen. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungszusammenhang fortentwickelt und begrenzt.

### 5.2 Nutzungskonzept

Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der im Kap. 1.1 beschriebenen Planungsvorhaben werden im Einzelnen Planänderungen vorgenommen. Die heutige Grundstruktur des Gebietes (vgl. Kap. 4.3.2) soll dabei fortentwickelt werden. Die textlichen Festsetzungen bauen auf den bestehenden Festsetzungen auf, sind im Einzelnen jedoch angepasst worden; teilweise sind Regelungen aus den örtlichen Bauvorschriften nun im Bebauungsplan festgesetzt. Wesentliche konzeptuelle Änderungen sind in der Folge beschrieben.

Die bauliche Nutzungsstruktur im Gebiet wird klarer gegliedert. Um auf bestehende Nutzungen Rücksicht zu nehmen und auf künftige Nutzungsbedarfe reagieren zu können, sind die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen um mit dem Kurgebiet verträgliche Nutzungen erweitert worden. Dabei wird zwischen dem Osten und dem Westen des Plangebietes sowie zwischen der Lage an der Salinenstraße und dahinter im Nutzungskatalog differenziert. Einzelne bestehende Nutzungen erhalten einen erweiterten Bestandsschutz. Vergnügsstätten und Sexshops werden explizit im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Nord-Westen des Plangebietes bleibt am Park ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort wird Bebauung auf weiteren Grundstücken ermöglicht; gleichzeitig wird nach Norden zum Park hin das Baufenster bestandsorientiert zurückgenommen, um die bestehende Struktur der in Reihe stehenden Gebäude mit zum Park hin ausgerichteten Gärten fortzuschreiben. Nach Osten bleibt der Straßenraum des Prof. Meisinger-Wegs zum Park hin geöffnet. Die dort bestehende kurze Sackgasse wird verbreitert, so dass das Zurückstoßen von den Privatgrundstücken dort einfacher wird und zwei PKW's nebeneinander fahren könnten.

Im Bereich zwischen Salinenstraße und Prof. Meisinger Weg wird auch am Gebietseingang Wohnen zugelassen, jedoch aufgrund der Lage entlang der Salinenstraße in Sondergebieten 'Kurgebiet' (SO3). Der Bereich beinhaltet somit vereinheitlichend nur noch Sonderbauflächen und eine Fläche für den Gemeinbedarf. Die dortigen Baufenster gliedern die mögliche Bebauung, greifen den bestenden konvexen Raum am Prof. Meisinger Weg auf, vermeiden so dort eine beengte Raumwirkung und akzentuieren die Kirche. Sie behalten entlang der Straßen im Regelfall nicht überbaubare Grundstücksflächen bei. Die dortige Fläche zum Anpflanzen von Bepflanzungen (PG2) kann auch als randliche Eingrünung ausgebildet werden, so dass dort ortsbildgerecht auf Stellplatzbedarf der Kirche reagiert werden könnte. Östlich der Kirche wird im SO 3 die Zahl der Vollgeschosse beidseitig der Zufahrt zum Prof. Meisinger Weg auf 3 Vollgeschosse harmonisiert. Im westlichen Anschluss an die Fläche für den Gemeinbedarf werden für zwei Bestandsgebäude bis zu vier Vollgeschosse zugelassen. Die dort errichteten Gebäude und die dortigen überdachten Stellplätze genießen aufgrund ihrer Baugenehmigung Bestandsschutz.

In der offenen Bauweise waren im bestehenden Bebauungsplan nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In Bereichen mit bestehenden Hausgruppen werden diese nun ebenfalls zugelassen.

Im Osten des Plangebietes mit vorwiegend größeren Gebäudekomplexen wird zum Schutz des Charakters als Kurgebiet ebenfalls auf in der Regel straßenbegleitende Freibereiche Wert gelegt. Diese sollen ein strukturiertes Geflecht aus gliedernden Freiräumen bilden. Die GRZ wird in den dortigen Sondergebieten teilweise auf 0,6 zurückgenommen, insbesondere wenn nicht mehr maximal 60% des zusammenhängenden Baugebiets überbaubare Grundstücksflächen sind. Für die Schwärzbergklinik werden Erweiterungsflächen nach Süden geschaffen.

Während im Westen des Plangebiets die zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung die Regel ist, wird im Osten des Plangebietes auch Bebauung mit vier Vollgeschossen oder bestandsorientiert und unter Berücksichtigung des nach den geplanten Umbaumaßnahmen zu erwartenden Bestandes mehr zugelassen. Zum Straßenraum, zu den denkmalgeschützten Gebäuden vor dem Salinenpark und zum tieferliegenden Freibad hin werden weniger als vier Vollgeschosse zugelassen.

Im Bereich der RappSoDie wird die Fläche des Sondergebietes und die überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung des Bestandes und der aktuellen Planungen angepasst. Zwischen Rappsodie und Salinenklinik werden eine bauliche Verbindung und umgrünte, durch Gehölze untergegliederte Stellplätze ermöglicht. Zwischen Salinenklinik und Schwärzbergklinik wird eine Verbindungsmöglichkeit unter der Straße geschaffen.

Das bisherige besondere Wohngebiet östlich des zentralen Parkplatzes (P1) bleibt als solches festgesetzt - es bildet zusammen mit den benachbarten besonderen Wohngebieten einen zusammenhängenden Nutzungsbereich. Zur Erschließung der parkplatzbegleitenden Bebauung wird rückwärtig ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Im Osten des WB im Speziellen und grundsätzlich auch in den Baugebieten werden Tiefgaragen ermöglicht.

Das bestehende Baufenster südlich am künftigen Platzbereiches (als ein Entrée und Aufenthaltsbereich) wird aufgehoben. Dort soll künftig Straße verlaufen. Zur Raumbegrenzung des Platzbereiches sind hier den Platz- und Straßenraum begrenzende Bäume beidseits der Straße von Vorteil und flexibel in den Verkehrsflächen möglich.

Im SO 1e wird ein dem Kurgebiet dienender Reisemobilstellplatz (für das temporäre Abstellen von Wohnmobile und Wohnwägen) ausnahmsweise zugelassen.

### **5.3 Erschließung**

Die Gebietserschließung soll über das bestehende Straßen- und Wegenetz erfolgen. Die Salinenstraße, die Rosentrittstraße und die Waldstraße werden südlich des zentralen Platzbereiches zusammengeführt (vgl. Anlage B-5 Städtebauliches Konzept, Plan 4). Dort sollen zusätzliche Parkplätze (P2, P3) bedarfsweise ermöglicht werden. Um eine Durchwegung mit einem Bus zu ermöglichen, wird an Rand des Salinenparks ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Im Platzbereich soll künftig eine Fußgängerzone entstehen. Für die spätere Platzgestaltung wird empfohlen, den Platz an der Südseite durch Baumpflanzungen und Platzmöblierung räumlich zu fassen und den Bodenbelag in Querrichtung zu gliedern, so dass er breiter als der Straßenraum der Salinenstraße zur Wirkung kommt.

#### **5.4 Grünordnung**

In Ergänzung zu den bestehenden Festsetzungen werden im öffentlichen Straßenraum (wie im Bestand) Baumpflanzungen festgeschrieben. Die heutige Alleestruktur in der Salinenstraße ist für den durchgrünten Charakter des Kurgebietes von Bedeutung.

Die Pflanzgebote PG1 dienen der Gebietsgliederung und -begrünung. Die Pflanzgebote PG2 im Bereich von Park-/Stellplatzflächen sollen diese in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und untergliedern. Dem dient auch die private, weg- begleitende Grünfläche zwischen diesen Park-/Stellplatzflächen.

Als Vorbereich am Salinenpark sind öffentliche Parkanlagen festgesetzt, für den Minigolfplatz und das Freibad und evtl. Saunaanlagen private Grünflächen. Im Freibadbereich bestehen gesetzlich geschützte Biotope.

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 bzw. Hecken festgesetzt. Zudem werden für Stellplätze außerhalb der Baufenster begrünte Materialien vorgegeben.

Zum Schutz des Grundwassers werden bestimmte Dachmaterialien ausgeschlossen.

Da im Plangebiet die Grundflächenzahl insgesamt reduziert wird und den bestehenden Bebauungsplan ergänzende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden, wird davon ausgegangen, dass insgesamt eine angemessene gebietsinterne Kompensation der aufgrund der Planänderung zu erwartenden Eingriffe erreicht wird.

## 5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 5.5.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche für den Gemeinbedarf

Nördlich des Prof. Meisinger-Wegs wird den Park begrenzend vereinheitlichend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Osten wird dadurch ein bestehendes SO3 entsprechend der heutigen Nutzung Wohngebiet; im Westen des Baugebiets besteht so die Möglichkeit zur Aufwertung als Wohngebiet und zur Schließung einer dortigen Baulücke.

Die festgesetzten Sondergebiete unterscheiden sich lagebedingt und bestandsorientiert in ihren Zulässigkeiten. Im westlichen Teil des Gebietsbereichs wird an der Salinenstraße eine Fläche für kirchliche Nutzungen sowie Sondergebiete 'Kurgebiet' SO 3 festgesetzt. Die Zweckbestimmung trägt der Salinenstraße als Hauptachse des Kurgebietes Rechnung. Im SO3 wird eine lebendige Nutzungsmischung mit kuraffinen Nutzungen, belebende Wohnnutzungen, Beherbergung und Versorgung angestrebt.

Westlich des Platzbereiches kann so in Zusammenhang mit Kirche, Gemeindehaus und den Nutzungen südlich der Salinenstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) ein Bereich entstehen, in dem auch Nutzungen für Laufkundschaft/Öffentlichkeit (u.a. Läden, Kirche) liegen. Vor dem Hintergrund der heute Bedarfssituation wird das kurbezogene Nutzungsspektrum flexibilisiert. Öffentliche Therapieeinrichtungen einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen, kurbezogene Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dort allgemein zugelassen. Das bestehende Reisebüro und die bestehende Fahrschule am Gebietseingang im SO 3a erhalten als Ausnahme einen erweiterten Bestandsschutz, da diese das Kurgebiet nicht stören.

Entlang der Salinenstraße werden auch westlich des Platzbereiches einzelne SO3 festgesetzt, um zu den Klinikbereichen und zur Rhapsodie überzuleiten und auch östlich des Platzbereiches solche Nutzungen vorsehen zu können. Im SO 3b besteht traditionell eine Brauerei. Zu deren langfristiger Bestandssicherung wird dort eine solche zugelassen, jedoch nur als Ausnahme, damit dieser besondere Nutzungstyp 'Brauerei' hinsichtlich möglicher Störwirkungen z.B. durch Verkehr und Lärm mit dem Kurgebiet verträglich ist und diesem dient.

Im SO1 finden insbesondere Kliniken und die Rhapsodie sowie weitere Nutzungen des Kurgebietes Platz. Vor dem Hintergrund der heute Bedarfssituation werden zur Nutzungsflexibilisierung Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Wohnen für den Kurbetrieb oder die Rehabilitation, Altenwohnen und betreutes

Wohnen von Behinderten, Pflegebedürftigen oder Kranken im Zusammenhang mit den sonstigen Einrichtungen im Rahmen der Zweckbestimmung zugelassen.

Darüber hinaus werden in den SO 1a - SO 1e bestandsorientiert spezifische Nutzungsregelungen getroffen und Ergänzungsmöglichkeiten geschaffen. Im SO 1e kann ein umgrünter Reisemobilstellplatz für Kurzfristaufenthalte für damit kommende Gäste des Kurggebietes verbessern.

Die SO 2 liegen nicht direkt an der Salinenstraße mit ihren Kliniken und zentralen Therapieeinrichtungen. Sie beinhalten heute zwei Altenheime. In ihnen werden bestimmte, dem Kurggebiet dienende bzw. mit dessen Charakter verträgliche Nutzungen zugelassen.

Wie bisher und wie in den angrenzenden besonderen Wohngebieten werden Tankstellen, Vergnügungsstätten und Ställe für die Kleintierhaltung im WB ausgeschlossen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes dort nur ausnahmsweise zugelassen. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung im WB weiterhin nach § 4a BauNVO.

### **5.5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung wird das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO werden beachtet.

Im WA und im WB wird das zulässig Maß der baulichen Nutzung beibehalten. Am westlichen Gebietszugang mit beidseitigen 'Torbauten' werden Traufhöhen wie bisher als Mindest- und Maximal-Maß festgesetzt.

In den SO 3 westlich der Rhapsodie wird eine GRZ von 0,4, bei heute bereits stärker verdichteten Grundstücken auch 0,5 oder (wenn diese fast vollständig von Hauptgebäuden bestanden sind und eine geringe Tiefe haben) 0,8 festgesetzt. In diesen Baugebieten werden im Regelfall bis zu 3 Vollgeschosse, auf zwei Grundstücken mit höhergeschossigen Gebäuden ausnahmsweise auch 4 Vollgeschosse zugelassen. Die GFZ wird hier unter Berücksichtigung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Hiervon abweichend wird in den Bereichen mit einer GRZ von 0,5 als Übergang zum Wohngebiet die GRZ bis auf 1,2 bzw. 1,8 begrenzt.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches (ab dem SO 1a) wird eine höhe, jedoch städtebaulich verträgliche bauliche Dichte zugelassen aufgrund des dort liegenden zentralen Kurbereichs. Im Regelfall wird hier eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 2,4 und maximal vier Vollgeschosse festgesetzt, bei gebietsbezogen großem

Baufenster auch eine GRZ von 0,8, um die bauliche Nutzung im Baufenster zu ermöglichen. Bestandsorientiert werden hier in verschiedenen Bereichen auch über vier Vollgeschosse zugelassen, für den Bereich der Rappsodie bestandsorientiert teilweise weniger, um das Volumen verträglich zu begrenzen.

Bei den denkmalgeschützten Gebäuden am Park werden entsprechend dem Bestand nur ein Vollgeschoss und eine maximale GRZ von 0,4 zugelassen sowie angrenzend im SO 1c als parknahe Übergangsbereiche max. zwei Vollgeschossen (falls dies dem Bestand nicht widerspricht). Auch bei einem weiteren denkmalgeschützten Gebäude im SO 1c ist die bestehende Zahl der Vollgeschosse (hier drei) festgeschrieben. Ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude mit drei Vollgeschossen ist entsprechend dem Bestand festgesetzt. Im SO 1e wird als Übergang zur Wohnbebauung die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 begrenzt.

### **5.5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden raumbildend festgesetzt. Im südlichen Anschluss an den Prof. Meisinger-Weg wird so ein linsenförmiger Straßenraum geschaffen. Das allgemeine Wohngebiet hat nordseitig nicht überbaubare Bereiche für Gärten am Park. Im östlichen Planbereich bilden die Baufenster geflechtartig Freibereiche/Raumbegrenzungen und schaffen so eine bauliche Auflockerung. Südlich der Schwärzbergklinik wird deren Erweiterung ermöglicht.

Ausnahmen werden ermöglicht für zwei bestehende auskragende Klinik-Eingangsbereiche. Durch Überbau- und Unterbaurechte werden mit der Erschließung verträgliche Verbindungen der Klinik-/Rappsodiebereiche über die Straße ermöglicht.

Auf § 9 Abs. 1 LBO wird hingewiesen, nach der die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wird hingewiesen.

### **5.5.4 Bauweise**

Zur Sicherung von Grenzabständen wird die offene Bauweise festgesetzt bzw. (zwecks der Möglichkeit von Gebäudelängen über 50 m) diese Längenbegrenzung teilweise aufgehoben. In den Wohngebieten werden wie bisher nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

### **5.5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Zum Schutz der Freibereiche werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete ausgeschlossen. Untergeordnete notwendige Nebenanlagen zur Gebietsver- und -entsorgung werden als Ausnahme hierfür zugelassen.

Entlang der Salinenstraße sollen straßenseitigen Bereiche der Baugebiete Stellplätze, Carports und Garagen wenn möglich vermieden bzw. in ihren negativen Auswirkungen auf das Ortsbild begrenzt werden. Entlang dieser zentraler Achse sind Freibereiche mit Begrünung für das Erscheinungsbild des Kurgebietes wichtig.

Der Abstand der Carports und Garagen von der Salinen- und der Waldstraße das Ortsbild in diesen beiden Haupterschließungsstraßen im Gebiet sichern und dient dem Verkehrsfluss aufgrund von Vorbereichen vor diesen Anlagen auf dem Baugrundstück.

Im WB wird der Innenhof, im WA die parkseitigen Grundstücksflächen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes von Stellplätzen freigehalten. Um dem Parkdruck im Kurgebiet zu begegnen und mit dem Ziel, dort KFZ-Abstellmöglichkeiten für die Öffentlichkeit schaffen zu können, ist im WB ist eine Tiefgarage für die Öffentlichkeit festgesetzt mit Zu- und Abfahrt an der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'P1'.

### **5.5.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen ist entsprechend ihrer geplanten Nutzung festgesetzt. Dem Kurgebietscharakter entsprechend sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigt festgesetzt.

Auf die interne zeichnerische Gliederung der einzelnen öffentlichen Verkehrsflächen wird verzichtet, um so eine flexiblere Nutzung und Gestaltung der Verkehrsfläche zu gewährleisten.

### **5.5.7 Anschluss an die Verkehrsflächen, Stützbauwerke**

Nördlich der Brauerei ist wie bisher ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um das Kurgebiet an der Salinenstraße zu schützen und da die Möglichkeit einer rückseitigen Erschließung besteht. Der Zulieferverkehr für den dortigen Brauereikeller ist vertraglich gesichert und entsprechend ausgenommen.

Wie bisher werden Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers am Straßenrand zugelassen.

### **5.5.8 Grünflächen**

Die Parkanlage schafft öffentliche Freiflächen am Gebietsrand. Die private Grünfläche ermöglicht Freiraumnutzungen für das Kurgebiet (Freibad, Sauna, Mini-golf). Bestehende Biotope sind nachrichtlich übernommen.

### **5.5.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### ▸ Wasserdurchlässige Materialien

Die Festsetzung versickerungsfähiger Stellplätze dient der Grundwasserneubildung, dem verzögerten Abfluss des Regenwassers und der Minimierung der Bodenversiegelung. Deren Begrünung dient der Ökologie und dem Ortsbild im Kurgebiet. Stellplätze für Mobilitätseingeschränkte werden hiervon ausgenommen, um den besonderen Anforderungen dieser Personengruppe gerecht werden zu können.

#### ▸ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz des Wassers vor Schwermetalleintrag werden Dachflächen aus unbeschichtetem Kupfer-, Blei-, Zink- oder Titanzink nicht zugelassen.

Wie bisher wird eine teilweise Dachbegrünung (außer bei kleineren Nebenanlagen oder ausnahmsweise falls für die aktive Solarenergienutzung benötigt) festgesetzt, was der Eingriffsminderung bzw. dem Ausgleich dient.

### **5.5.10 Pflanzgebote/-bindungen / Kompensation**

Zur gebietsinternen Durchgrünung (Aufwertung von Orts- und Landschaftsbild) und ökologischen Aufwertung, Qualitätssicherung und Kompensation von Eingriffen sind insgesamt mehr Pflanzgebote/-bindungen als bisher festgesetzt.

In den Baugebieten werden Bepflanzungen für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, Bäume und sonstige Gehölze je nach Überbauung, Laubbäume bei Stellplätzen und begrünte Tiefgaragendächer festgesetzt. Darüber hinaus werden Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt, um das Gebiet durch

parkartige (PG1) bzw. alternativ auch umgrünte (PG2) Bereiche grünordnerisch zu gliedern. Das SO 1e wird durch Gehölze zur Wohnbebauung und zum Park hin beegrenzt (PG4).

Für Park- und Stellplatzflächen bzw. Parkdecks sind darüber hinaus Pflanzgebote (PG3) festgesetzt. Diese werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds bzw. raumbildend mit Gehölzen gegliedert bzw. eingegrünt (z.B. zum Salinenpark oder hin oder um den 'Platzbereich' herum).

Die Salinenstraße wird wie heute als Allee mit beidseitigen Baumreihen festgesetzt.

Zum Schutz der örtlichen Vegetation und Dauerhaftigkeit der Pflanzungen müssen die Anpflanzungen fachgerecht durchgeführt, gepflegt und bei Abgang ersetzt werden.

# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## **B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1 Geltungsbereich und Ziele der Planung**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht jenem des Bebauungsplans "Kurgebiet - 2. Änderung" (s. Teil B-1, Kap. 2). Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild Wert gelegt.

Die örtlichen Bauvorschriften sind weitgehend unverändert übernommen worden. Einzelne Vorschriften sind nun (in leicht modifizierter Form) als Bebauungsplanfestsetzung geregelt (z.B. die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen). Wesentliche Änderung in den örtlichen Bauvorschriften ist die Regelung einer aufeinander bezogenen Dachgestaltung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen sowie im Regelfall dem Ausschluss von Stellplätzen zwischen Gebäude und Salinenstraße.

### **6.2 Dachgestaltung**

Zum Schutz des Ortsbildes und zur gestalterischen Vereinheitlichung wird die Dachform, -neigung, -deckung und -farbe geregelt und Dacheinschnitte ausgeschossen. Letzteres soll einer gestalterischen Zergliederung des Daches und Baukörpers entgegenwirken.

Flachdächer werden nur im räumlich begrenzten östlichen Teilbereich mit seinen Großnutzungen (Kliniken, Rappsoodie, Altenheime) zugelassen (ausgenommen der denkmalgeschützten Kavaliershäuser am Parkzugang).

Die Dächer bei Doppelhäusern und Hausgruppen sollen sich gestalterisch aneinander orientierend oder in der Traufhöhe merklich um mindestens 1 m voneinander abweichen.

### **6.3 Fassadengestaltung**

Zur Förderung eines harmonischen, nicht aufdringlichen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von Ablenkung des Verkehrs werden die Farbgestaltung und Materialität begrenzt. Zur Vermeidung zu langer ungegliederter Baukörper wird eine Fassadengliederung langer Baukörper geregelt.

#### **6.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Stellplätze, Garagen und Carports werden vor den Gebäuden entlang der Salinenstraße zum gestalterischen Schutz des Kurggebietes im Regelfall ausgeschlossen.

#### **6.5 Einfriedungen und Plätze für Abfallbehälter**

Zwecks eines offenen und angenehm gestalteten Erscheinungsbildes werden wie bisher Einfriedungen gestalterisch begrenzt und zu öffentlichen Flächen ausgerichtete Plätze für bewegliche Abfallbehälter eingegrünt.

#### **6.6 Außenantennen**

Außenantennen und Satellitenantennen werden zum Schutz des Ortsbildes in ihrer Lage bzw. Gestaltung reglementiert - die eigentliche Architektur soll so gestärkt werden.

# Teil B - 3 Umweltbericht

## **B - 3: Umweltbericht**

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB verzichtet werden.

Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Belange - diese sind auch unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten -, die der Realisierbarkeit der Planung dauerhaft entgegenstehen, werden nicht erwartet. Denn es handelt sich um ein bereits bebautes Bestandsgebiet, was eine Vorbelastung darstellt.

Eingriffe, die aufgrund der Planänderung zu erwarten sind, gelten aufgrund der überbaubaren Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> jedoch nicht von vorne herein als ausgeglichen.

Da jedoch zusätzliche Bepflanzungen festgesetzt werden, die GRZ im Mittel reduziert wird und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anpassung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse insgesamt verbessert werden, wird für die Planänderung eine ausreichende gebietsinterne Kompensation erbracht und die Eingriffsintensität insgesamt verringert.

Es handelt sich um eine innerörtliche Bestandsfortentwicklung. Auch unter Berücksichtigung des Zieles der Umweltvorsorge werden aufgrund der Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen erwartet, die zu einer UVP-Pflicht führen können. Auf die Ergebnisse der UVP-Vorprüfung (s. Anlage B-7) wird verwiesen.

# Teil B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 5 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	5.235
Besonderes Wohngebiet	8.750
Sondergebiet	78.320
Flächen für den Gemeinbedarf	4.170
Verkehrsflächen	6.285
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	41.070
Private Grünflächen	28.340
Öffentliche Grünflächen	20.125
Gesamt	192.295

# Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

# Teil B - 7 UVP-Vorprüfung

# Teil B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf- und Vermerke, Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

### Planzeichenverordnung

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

### Bundesnaturschutzgesetz

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002 (erschienen im Beuth Verlag)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### Denkmalschutzgesetz

in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Kurgebiet - 2. Änderung"

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am 27.11.2014
<b>2</b>	Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 27.11.2014
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behör- den und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am 27.11.2014
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Be- gründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 27.11.2014
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 05.02.2015
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 22.01.2015 bis 27.02.2015
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 09.02.2015 bis 20.02.2015
2.7	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 21.05.2015
<b>3</b>	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 21.05.2015
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 21.05.2015
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Be- gründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 21.05.2015
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 10.09.2015
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 14.09.2015 bis 21.10.2015
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 21.09.2015 bis 21.10.2015
<b>4</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
4.1	Abwägungsentscheidung	am 14.12.2015
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am 14.12.2015
4.3	Mitteilung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Prüfergebnisses an diejeni- gen, die Anregungen vorgebracht haben	am
<b>5</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif- ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften "Kurgebiet - 2. Änderung"**

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

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

### § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) und

### § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.12.2015 den Bebauungsplan "Kurgebiet - 2. Änderung" sowie die örtlichen Bauvorschriften "Kurgebiet - 2. Änderung" als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff. A-3). Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 19,2 ha und beinhaltet die Flst. Nr. 2674, 2674/1, 2674/2, 2674/3, 2741, 2742, 2853/1, 2853/2, 2853/7, 2853/8, 2853/9, 3166/1, 3166/4, 3166/5, 3167/1, 3169/2, 3175/1, 3176, 3176/1, 3177, 3178, 3178/1, 3179, 3179/1, 3179/2, 3180, 3180/1, 3180/2, 3180/3, 3180/4, 3180/5, 3181, 3904/1, 3904/5, 3916, 3918, 3919, 3920, 3921, 3921/1, 3921/2, 3921/3, 3921/4, 3921/5, 3922, 3923, 3923/1, 3923/3, 3923/4, 3924, 4767, 4848, 4849, 4850, 4850/1 und teilweise die Flst. Nr. Nr. 2667, 2668/1, 2668/2, 2669, 2669/1, 2686, 2853, 3169/1, 3905, 3927, 4720.

### § 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 23.11.2015, M 1:1.000
A - 4	Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

**Teil B**     Begründung

- B - 1     Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2     Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3     Umweltbericht

Anlagen:

- B - 4     Kenndaten der Planung
- B - 5     Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6     Städtebauliches Konzept
- B - 7     UVP-Vorprüfung
- B - 8     Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2015 wird bestätigt.

Stadt Bad Rappenau

Bad Rappenau, den .....

Hans Heribert Blättgen, Oberbürgermeister