

Stadt Bad Rappenau

Bebauungsplan "Kurgebiet - 4. Änderung"

Fassung zur Satzung

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (RgBm.)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Bad Rappenau
im Mai 2022

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 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 UVP-Vorprüfung
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, 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.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstmaße der Wohnbaugrundstücke, Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 3 und 6 BauGB i.V.m. 16 BauNVO)

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, zulässige Grundfläche (§§ 19, 20 BauNVO)

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

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§§ 20 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem jeweiligen Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind entsprechend den Planeinschrieben in der Planzeichnung als maximale Trauf- und 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 senkrecht vor der Mitte der Straßenfassade (bzw. in zweiter Reihe einer entsprechend orientierten Fassade) liegende Geländehöhe an der Gehweghinterkante. Ergeben sich hierbei mehrere Bezugshöhen, ist als Höhenbezugspunkt der nach den Fassadenlängen gewichtete Mittelwert der einzelnen Bezugshöhen festgesetzt.

1.2.4 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

In Wohngebäuden sind maximal sieben Wohneinheiten zulässig.

Ausnahmsweise dürfen durch Umnutzung in einem Bestandsgebäude weitere Wohneinheiten entstehen, soweit dies zur Vermeidung von dauerhaftem Leerstand notwendig wird.

Bestehen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans rechtmäßige Gebäude mit mehr Wohneinheiten, so haben dessen Wohneinheiten im Rahmen der genehmigten Nutzung Bestandsschutz. (Hinweis)

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, abweichende Abstandsflächenmaße (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB)

1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO),

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

Bei überbaubaren Flächen (Baufenstern), die mehr als 15 m tief sind, ist ein Mindestabstand zwischen Vordergebäude und rückwärtigem Gebäude von mindestens 6,0 m gemessen von der jeweiligen Außenwand, einzuhalten.

1.3.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In allen abweichenden Bauweisen gilt eine offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge und Breite der Hausformen auf maximal 20 m x 18 m (Rechtecksfläche) begrenzt sind, wobei die Längsseite nicht straßenseitig liegen muss. Sind diese Abmessungen bereits im rechtmäßigen Bestand überschritten, so bleiben diese für den Bestand ausnahmsweise zulässig.

Dabei sind die Häuser als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen aus drei Gebäuden zu errichten.

1.3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen nicht überdachte Stellplätze auf der Geländeoberfläche (nicht doppeltöckig) außer in den überbaubaren Grundstücksflächen auch in der Straße

zugewandten Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Garagen und Carports jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragen auch in der dafür eigens festgesetzten Fläche zulässig.

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete nicht zulässig ausgenommen einer rückwärtigen Geschirrhütte von max. 20 m² Grundfläche und 3 m Höhe. Ställe für die Kleintierhaltung in Form von Gebäuden sind 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 die nach § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen fernmeldetechnischen Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien. Unterirdische Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung sind als Nebenanlage allgemein zulässig.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'P1' (Parken 1) bzw. 'Parkdeck' und 'Fußweg' sind als öffentliche Flächen festgesetzt.

In den Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Parkdeck' sind Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen zulässig, auch als Parkdeck. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung muss verkehrsberuhigt sein.

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

1.5 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.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche ´G-F-L´ ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Bad Rappenau zu belasten.

1.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Solar-energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei west- über süd- bis ostorientierten Hauptdachflächen der Hauptgebäude ist ein Teil dieser Dächer von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und -häusern und deren Verschattung in für die Solarenergienutzung geeigneter Weise freizuhalten:

- ▶ mindestens 50% der jeweiligen Dachfläche, mindestens jedoch 40 m²,
- ▶ jeweils untergliedert in 1 - 3 rechteckige, ungestörte Teilflächen,
- ▶ Einzelgröße mindestens 1/3 der vorgeschriebenen Gesamtgröße.

Auf diesen Flächen ist mindestens eine Solaranlage anzubringen. Von dieser darf nur als Ausnahme bei nachgewiesener wirtschaftlicher Unzumutbarkeit abgesehen werden.

1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zeichnerisch ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ´Spielplatz´ festgesetzt.

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

1.9.1 Bodenschutz

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.9.2 Wasserdurchlässige Materialien

Stell- und Parkplätze außerhalb von Gebäuden (ohne Fahrgassen) sowie die Nebenwege auf den Baugrundstücken sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien und mit Bewuchs (z.B. begrünte Wabenelemente, Pflaster mit breiten Rasenfugen) herzustellen.

1.9.3 Dachflächenmaterialien

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

1.9.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (empfohlen werden entsprechende LED's) in insektendicht eingehausten Lampen einzusetzen.

Zur Beleuchtung der Wege und Erschließungsflächen sind nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden.

1.10 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

1.10.1 Bepflanzungen im Wohngebiet

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze, deren Zufahrten, der Hauszugänge, Wege und Terrassen sind als bepflanzte Hausgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten. Entlang der Straße müssen dabei zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche auf mindestens ein Drittel der Länge Vorgartenflächen (Vegetationsflächen) angeordnet werden.

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 Substratschichtdicke von im Mittel mindestens 50 cm zur Verfügung zu stellen.

Auf dem jeweiligen Baugrundstück ist je angefangene 500 m² 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. Die nachfolgenden Baumpflanzungen werden darauf angerechnet.

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

1.10.2 Bepflanzung auf Flächen zum Parken

Die mit Pflanzgebot umgrenzte Fläche (PG) 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. Zufahrten sind hiervon ausgenommen.

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

1.10.2 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht mit standortgerechten Pflanzen 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.

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 sowie versetzte Pultdächer sowie Pultdachanbauten mit Lage des Pultdachfirsts am Hauptgebäude zulässig. Die Traufe darf dabei nicht hinter die Außenwand zurückgesetzt werden. Die Dachneigung muss mindestens 25° betragen und ist bei gegenüberliegenden Hauptdachflächen (z.B. den beiden Satteldachflächen) symmetrisch vorzunehmen. Hiervon abweichend ist die Dachneigung bei Pultdächern auf 15° bis 25° begrenzt.

Hiervon abweichend müssen Doppelhäuser und Hausgruppen Satteldächer aufweisen. Eine Ausnahme hiervon kann erteilt werden, wenn öffentlich-rechtlich bzw. bei gemeinsamem Bauantrag gesichert ist, dass alle Häuser der Hausgruppe bzw. des Doppelhauses die gleiche Dachform aufweisen.

Von diesen Vorgaben zur Dachform und Neigung darf abgewichen werden durch untergeordnete Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie in Staffelgeschossen, bei letzteren jedoch nur, sofern die Abweichung nicht mehr als 10% der Dachfläche einnimmt und als Dachterrasse oder Gründach ausgebildet wird.

Untergeordnete Nebengebäude, Carports und Garagen dürfen auch ein begrüntes Flachdach aufweisen. Von der Begrünung darf ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Dachfläche für die aktive Nutzung von Solarenergie gebraucht wird.

Die zeichnerisch vorgeschriebenen Firstrichtungen gelten für die Vorderhäuser. Ab 15 m Gebäudetiefe darf die Firstrichtung nicht entgegen der Gebäudelängsrichtung orientiert sein, bei traufständiger Gebäudestellung ist dort ein Gegen giebel auszubilden.

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

Die Traufhöhen aneinander grenzender Doppelhaushälften müssen gleich sein oder sich um mindestens 1 m in der Höhe unterscheiden. Die geneigten Hauptdächer bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Firstrichtung und Dachneigung haben.

Für Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser gelten die folgenden Vorgaben:

- ▶ Breite maximal 3 m,
- ▶ Abstand von den Giebelseiten des Daches mindestens 1,5 m,
- ▶ Abstand von der Oberkante des Daches mindestens 1,0 m,
- ▶ Abstand vom unteren Rand des Daches mindestens 1,0 m (bei Dachgauben),
- ▶ Gaubenlängen unterschreiten in Summe ein Drittel der Dachseitenbreite.

Bei west- über süd- bis ostorientierten Hauptdachflächen der Hauptgebäude ist ein Teil dieser Dächer von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und -häusern freizuhalten:

- ▶ mindestens 50% der jeweiligen Dachfläche, mindestens jedoch 40 m²,
- ▶ jeweils untergliedert in 1 - 3 rechteckige, ungestörte Teilflächen,
- ▶ Einzelgröße mindestens 1/3 der vorgeschriebenen Gesamtgröße.

Dacheinschnitte sind nur rückseitig (auf der straßenabgewandten Seite) zulässig und nur, sofern in der dortigen Dachfläche keine Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind, der Einschnitt maximal 5 m breit ist und er vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut mindestens 5 m Abstand nach innen einhält und frühestens 1,5 m unterhalb des Dachfirsts in die Dachfläche einschneidet.

2.1.2 Fassadengestaltung

Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Grelle und glänzende sowie Schwarztöne auf mehr als 5% der Fassadenfläche sind nicht zulässig.

Bei Gebäudelängen über 20 m sind die Baukörper durch eine geeignete farbliche Gestaltung, Fassadenbegrünung oder durch Vor- und Rücksprünge der Fassade zu gliedern.

2.1.3 Fassadengestaltung

Hebeanlagen für Fahrzeuge sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

2.2 Unbebaute Flächen und Vorgärten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sind unzulässig.

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, straßenseitig mit max. 1,5 m Höhe, 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.

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.

2.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für Wohneinheiten mit weniger 50 m² Wohnfläche ist mindestens ein KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit, für Wohneinheiten mit mindestens 50 m² Wohnfläche sind mindestens zwei KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Fahrradstellplätze sind in mindestens dieser Anzahl ebenfalls vorzusehen.

Gefangene KFZ-Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und der überfahrene Stellplatz der Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist.

2.6 Versickerungsanlagen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf dem Grundstück ist bei Neubebauung eine Zisterne zur Sammlung von unverschmutztem Niederschlagswasser für die Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) mit einem Volumen von mindestens 5 m³ anzulegen.

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

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

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/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 und aus der näheren Umgebung bekannt. 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. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sicker schächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei 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 bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst. Auf die Ausführungen zum Vorgehen durch DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung wird hingewiesen. 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 Vorsorgewerte 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.

Archäologische Funde

Östlich des Plangebiets liegt der Bereich der ehemaligen Ludwigssaline (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG mit archäologischer Relevanz).

Sollten im Plangebiet archäologische Funde und oder Befunde auftreten, so müssen diese 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 ein-

verstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

Waldabstand

Für Teile des südöstlichen des Plangebiets beträgt der Abstand zum angrenzenden Wald weniger als 30 m, in dem gemäß § 4 Abs. 3 der LBO bauliche Anlagen mit Feuerstätten aufgrund einer erhöhte Gefährdungssituation (z. B. Gefahr durch umstürzende Bäume) nicht zulässig ist. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind. Auf die erhöhte Gefährdungssituation wird hingewiesen.

Soleförderung

Das Gebiet östlich und nördlich der Weinbrennerstraße sowie auch ca. 200 m westlich der vorgenannten Straße liegt im übertätigen Einwirkungsbereich des ehemaligen und jetzigen Solefördergebiets der Kur- und Klinikverwaltung Bad Rappenau. Innerhalb dieses vermessungstechnisch überwachten Einwirkungsbereichs ist mit geringen Bodensenkungen von wenigen Millimetern pro Jahr zu rechnen.

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 Befugnis der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Hierbei wird auf die „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999, verwiesen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass grundsätzlich dezentrale Konzepte des Regenwassermanagements, wie kiesgefüllte oder begrünte Dachaufbauten, durchlässige Flächenbefestigungen, Grünflächen, Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme, in jedem Fall der

Ableitung des Oberflächenwassers im Trennsystem oder Mischwassersystem vorgezogen werden sollten.

Grundwasser

Auf die sensiblen Grundwassernutzungen "Heilwasseruntersuchung in Bad Rappenau" (BO 6720/286) und "Solebohrung 9, Kur- und Klinikverwaltung" (BO 6720/515), welche ca. 300 m östlich der Planfläche liegen, wird hingewiesen.

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

Auf die Vorgaben des Wassergesetz für Baden-Württemberg zu Erdaufschlüssen und Geothermie (§ 43 WG) wird hingewiesen.

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.

Bepflanzungen

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff

BNatSchG.

Gehölzrückschnitt bzw. Rodungsmaßnahmen dürfen zudem im Allgemeinen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, durchgeführt werden.

Artenschutzrechtliche Empfehlungen:

- ▶ Die Außenbeleuchtung sollen auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Keine private Dauerbeleuchtungen.
- ▶ Verwendung gebietsheimischer Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen, um eine Florenverfälschung zu vermeiden und den einheimischen Tierarten ein angepasstes Habitat zu bieten.
- ▶ Einfriedungen sollen zur Durchlässigkeit von Kleintieren in Gartenbereichen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.
- ▶ Vogelschlag: Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter:
https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung und Verschattungsvermeidung, vermehrter Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaik) empfohlen. Gemäß dem von der LUBW überschlüssig ermittelten Solarpotenzial auf Dachflächen sind die Hauptgebäude im Geltungsbereich überwiegend der Eignungsklasse (unter Vorbehalt) sehr gut oder gut zugeordnet. Sind keine Flächenheizungen im Bestandsgebäude vorhanden, so kann bei einer Heizungserneuerung die Möglichkeit einer Hochtemperatur-Wärmepumpe geprüft werden.

Dabei sollten eventuelle Wärmepumpen gestalterisch frühzeitig berücksichtigt

und aufgrund der Lärmschutzanforderungen lärmreduziert ausgeführt werden.

Bzgl. des Ausstoßes von CO₂ (und weiterer Luftschadstoffe) der verschiedenen Energieträger wird auf die Veröffentlichung des Umweltbundesamtes "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger" (2018, <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/emissionsbilanz-erneuerbarer-energetraeger>), CO₂-Äquivalente in den Tabellen des Kapitels 4, hingewiesen, außerdem auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen "Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus" (Umweltbundesamt, Oktober 2019), "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger", Tabellen des Kapitels 4 und 5 (Umweltbundesamt, Juni 2021) sowie die (inzwischen stark gefallen) "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", Abb. 23 (Fraunhofer ISE, Juni 2021) – auch im Vergleich der "Methodenkonvention 3.0 zur Ermittlung von Umweltkosten - Kostensätze", Kapitel 3 (Umweltbundesamt, Oktober 2018).

Auf § 8a des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg und die zugehörige Klimaschutzverordnung wird hingewiesen.

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

B-1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	25
1. Anlass der Planung	25
2. Räumlicher Geltungsbereich	26
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	26
3.1 Landesentwicklungsplanung	26
3.2 Regionalplanung	26
3.3. Flächennutzungsplanung	27
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	27
4. Bestandsanalyse	27
4.1 Gelände	27
4.2 Erschließungssituation	27
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	28
5. Ziele der Planung	29
5.1 Grundzüge der Planung und Nutzungskonzept	29
5.2 Erschließung	29
5.3 Lärmschutz	30
5.4 Grünordnung und Klimaschutz	30
5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	31
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	37
B - 3: Umweltbericht	40

B-1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Im Kurgebiet Bad Rappenau mit dem mehrfach geänderten Bebauungsplan Kurgebiet von 1993 besteht südlich der Kurnutzungen ein Wohngebiet, in dem zu Zeiten, als sich die Kurbetriebe noch stark entwickelten, eine Wohnungsverdichtung vollzogen werden sollte. Insbesondere wurde in zwei Carrés ein besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen, um dort die Ansiedlung von Gewerbe mit Bezug zum Kurbetrieb bzw. zugehörige Dienstleistungen zu ermöglichen. Im Übrigen wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mittlerweile hat sich gezeigt, dass - entgegen der damaligen Erwartung - im besonderen Wohngebiet (WB) keine Gewerbeansiedlungen mit Kurbezug erfolgt sind.

Zuletzt kam es neben der bestehenden, weitgehend kleinteiligen Bebauung vermehrt zu Geschosswohnungsbau, insbesondere in dem Bereich der als besonderes Wohngebiet festgesetzt wurde, aufgrund der nach dem geltenden Bebauungsplan möglichen, erheblichen Verdichtung (GRZ 0,6, GFZ 1,6 und Abstandsflächentiefe 0,2 der Wandhöhe). Dies hatte eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung zur Folge. Auch ist dort letztlich ein (faktisches) allgemeines Wohngebiet (WA) entstanden. Daher und um eine baurechtliche Zulässigkeit trotz der nicht vorhandenen gewerblichen Prägung zu schaffen, soll das besondere Wohngebiet (WB) nun in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden, um für das entstandene (faktische) allgemeine Wohngebiet die Wohnqualität und eine maßvolle Nachverdichtung zu sichern und zu gewährleisten. Gleichzeitig soll Fehlentwicklungen durch zu starke Verdichtung entgegengewirkt werden. Entsprechend den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO soll die GRZ auf maximal 0,4 und die GFZ auf maximal 1,2 reduziert bei gleichzeitiger Erhöhung der Abstandsflächentiefe gemäß der Landesbauordnung auf 0,4 der Wandhöhe. Des Weiteren sollen - auch im Bereich des bereits bestehenden WA - unter Berücksichtigung der vorliegenden Topografie zusätzlich zur Festsetzung von maximalen Firsthöhen auch Traufhöhen angegeben werden und die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude für das gesamte Gebiet geregelt werden. Ebenso ist in den örtlichen Bauvorschriften eine Erhöhung der geforderten Stellplätze auf zwei Stellplätze je Wohneinheit (außer für sehr kleine Wohneinheiten) geplant, um die Deckung des Stellplatzbedarfs auf dem Grundstück im kurnahen Bereich rechnerisch sicherzustellen und den öffentlichen Raum zu schützen.

Der Bereich des Parkplatzes / Parkdecks ist Teil des Geltungsbereichs, da dieser als Abschluss des Baublocks angesehen werden kann und über diesen eine potenzielle Tiefgarage im angrenzenden Wohngebiet erschlossen werden soll.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 70.000 m² handelt, soll der Bebauungsplan vor dem Hintergrund einer durchgeführten UVP-Vorprüfung 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-RL¹ aufgestellt wurde. Von einer frühzeitigen Beteiligung, wurde jedoch nicht abgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 12,16 ha wird umgrenzt von der Rosentrittstraße im Westen, der Waldstraße im Norden, der Kurstraße im Osten und der Wimpfener Straße im Süden.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) 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.

¹⁾ RICHTLINIE 2001/42/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (2001/42/EG)

Die bebauten Teile des Plangebiets sind als 'Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)' nachrichtlich in der Raumnutzungskarte übernommen.

Der Regionalplan nennt eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha. Bezogen auf den Geltungsbereich wären dies ca. 608 Einwohner (wobei der Bereich für die Parkgarage jedoch eigentlich nicht dem Plangebiet zuzurechnen ist). Dies ergibt bezogen auf die heutige Grundstückszahl im Mittel etwa 4-5 Einwohner pro Grundstück, was mit den Nachverdichtungsmöglichkeiten und der zulässigen Zahl an Wohneinheiten bei einer üblichen Belegungsdichte der Wohneinheiten berücksichtigt worden ist.

3.3. Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 1993/94 des Verwaltungsraums Bad Rappenau, Teilplan Bad Rappenau, sind im Geltungsbereich Wohnbauflächen (Bestand), im Südosten eine davon umfasste Grünfläche 'Spielplatz' und im Nordwesten öffentliche Parkplätze, außerdem Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes "Kurgebiet" von 1993 bzw. im Nord-Westen im Bereich des Bebauungsplans 'Kurgebiet - 2. Änderung' von 2016.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage und steigt von der Waldstraße aus nach Süden und von der Rosentrittstraße nach Osten hin an.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Wimpfener Straße mit Anschluss an die L 530 an das überörtliche Verkehrsnetz und nordwestlich über einen Kreisverkehrsplatz mit Anbindung zum Stadtzentrum an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Westlich neben dem Minigolfplatz (Piaweg 15) besteht eine Unterführung unter

der Bahnlinie hindurch. Nordöstlich besteht eine Fußgängerbrücke im Bereich der S-Bahn Haltestelle 'Bad Rappenau Kurpark', die vom Kurpark über die Bahnlinie führt.

Die zentrale Erschließung des Kurgebiets bildet heute die Salinenstraße zwischen einem Kreisverkehrsplatz im Westen und dem Salinenpark im Osten. Zentral im Gebiet liegt ein öffentlicher Parkplatz, der Teil des Plangebietes ist. Den Übergang zu den Wohngebieten im Süden mit seinen bestehenden Erschließungsstraßen bildet die Waldstraße.

Fußläufig ist das Gebiet über straßenbegleitende Gehwege an die Umgebung angebunden. Der für einen Spielplatz im Südosten ausgewiesene Fläche hat eine eigene Fußzuwegung aus den umliegenden Straßen.

Anschluss an das städtische Busnetz besteht am vorgenannten Kreisverkehrsplatz. Die S-Bahnhaltestelle Kurpark liegt in fußläufiger Entfernung im Nordosten, der Bahnhof Bad Rappenau mit Busanschluss in fußläufiger Entfernung im Nordwesten.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Im Plangebiet bestehen faktische allgemeine Wohngebiete, im Nordwesten ein Parkplatz und im Südwesten innerhalb von Bebauung ein öffentlich zugänglicher, ausgewiesener Spielplatz. Das Plangebiet ist vorwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser mit geneigtem Dach (meist Wohnhäuser rot-bräunlich gedecktem Satteldach, nicht selten mit Sockel) bis zu zwei Vollgeschossen geprägt. Im Nordwesten des Plangebiets im Bereich der Karl-Rausch-Straße, der Waldstraße und der Dr.-Münz-Straße bestehen einzelne zuletzt entstandene untypisch große Mehrfamilienhäuser zwischen der niedrigeren Bebauung.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nördlich des Plangebietes bestehen die zumeist höheren Therapie- und Klinik-einrichtungen des Kurgebiets. Nordwestlich besteht eine Kirche und gemischte Nutzungen am Kurgebietseingang (teilweise in geschlossener Bauweise) sowie in fußläufiger Entfernung der Ortskern und Bahnhof von Bad Rappenau. Im Nordosten liegt der Salinenpark. Östlich des Plangebiets grenzt eine größere nicht überdachte und durch Bäume gegliederte PKW- und Wohnmobil-Stellplatzfläche an sowie ein Gebäude für Gesundheitsdienstleistungen, der Ortsrand und ein

Wald. Südlich des Plangebiets liegt der Ortsrand mit offener Landschaft und Wald, die L 530 und ein Parkplatz im Bereich, in dem die Wimpfener Straße in die L 530 einmündet.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung und Nutzungskonzept

Planerisches Ziel ist es, eine moderate und verträgliche bauliche Dichte im Plangebiet zu regeln. Außerdem werden zur langfristigen Entwicklung des Gesamtareals die bestehenden Festsetzungen und Bauvorschriften, wenn sinnvoll, überarbeitet und zeitgemäß angepasst.

Die Bereiche, die bisher als besondere Wohngebiete festgesetzt waren, sollen aus Mangel an bestehenden gewerblichen Nutzungen in allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, die Begrenzung Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden, eine erhöhten Stellplatzverpflichtung und eine Bauweise, welche die maximalen Gebäudegrößen regelt, zu großen Bauvolumina und einer damit einhergehenden zu starken Verdichtung im Quartier entgegengewirkt. Mit der Widmung als allgemeines Wohngebiet ist eine Reduktion der GRZ auf 0,4 und der GRZ auf 1,2 entsprechend der Orientierungswerte nach § 17 Baunutzungsverordnung verbunden sowie eine Abstandsflächentiefe von 0,4 der Wandhöhe.

Auch im Bereich des bestehenden WA soll unter Berücksichtigung der vorliegenden Topografie zusätzlich zur Festsetzung von maximalen Firsthöhen auch Traufhöhen angegeben werden und durch die Festsetzungen einer Bauweise, die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung und die Begrenzung Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden einer zu starken Verdichtung vorgebeugt werden.

Die Baufenster orientieren sich bestandssichernd an den bestehenden; jedoch werden mehrere teilweise sehr tiefe Baufenster im Gartenbereich zurückgenommen mit dem Ziel der Bebauung der durch die Grundflächenzahl begrenzten Gebäude in Straßennähe und des Schutzes der Gärten. Die Festsetzungen orientieren sich im Übrigen weitgehend an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bzw. seiner 2. Änderung.

5.2 Erschließung

Das bebaute Plangebiet ist bereits erschlossen, ein raumbildendes Parkdeck zentral im Kurgebiet bleibt möglich. Die Erschließungsstruktur soll beibehalten

werden. Der Übergang von Parkplatz/Parkdeck zum Wohngebiet soll ganzheitlich betrachtet werden, indem eine mögliche Tiefgarage im angrenzenden Wohngebiet über die öffentliche Fläche angebunden können werden soll.

Der private Stellplatzbedarf soll auf den Privatgrundstücken gedeckt werden. Zum Schutz des öffentlichen Raums im Kurgebiet wird die Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Bei einer Neubebauung wird dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Niederschlagswassernutzung oder -versickerung Rechnung getragen.

5.3 Lärmschutz

Von einer Lärmschutzuntersuchung ist abgesehen, da das Plangebiet bereits mit Wohnbebauung bebaut ist und sich insofern - und da die Vorgaben der DIN 4109 vom Bauherrn einzuhalten sind - im Bebauungsplan kein besonderer Regelungsbedarf besteht.

5.4 Grünordnung und Klimaschutz

In Ergänzung zu den bestehenden Festsetzungen werden in einem ortsüblichen Umfang Begrünungen auf den Privatgrundstücken festgeschrieben. Diese beinhaltet insbesondere auch den Schutz begrünter Garten- und Vorgartenbereiche.

Der Gebietsgliederung und -begrünung, der Integration in das Ortsbild sowie dem Schutz der Angrenzer dienen auch die Begrünungen im Bereich des Parkplatzes/ Parkdecks.

Ergänzend bleibt ein Spielplatz als Grünfläche festgesetzt.

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 / Gehölze festgesetzt. Zudem werden für Stellplätze außerhalb der Baufenster begrünte Materialien vorgegeben.

Zum Schutz des Grundwassers werden bestimmte Dachmaterialien ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Versiegelung wird teilweise eine (zeitgemäße) Versickerungsfähigkeit der Materialien gefordert. Zum Schutz der Insekten und Vögel wird insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt.

Da im Plangebiet insgesamt die Versiegelungsmöglichkeit reduziert (insbesondere aufgrund der Begrenzung der GRZ auf 0,4) und den bestehenden Bebauungsplan ergänzende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden, wird davon ausgegangen, dass insgesamt eine angemessene gebietsinterne Minimierung bzw. Kompensation der aufgrund der Planänderung zu erwartenden Eingriffe erreicht wird.

So kommt auch die UVP-Vorprüfung (s. Anlage B-6) zu dem Ergebnis, dass es sich um eine innerörtliche Bestandsfortentwicklung mit Wohnnutzung handelt und auch unter Berücksichtigung des Zieles der Umweltvorsorge aufgrund der Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen erwartet werden, die zu einer UVP-Pflicht führen können.

Der Realisierbarkeit der Planung dauerhaft entgegenstehende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erwartet, da das Plangebiet bereits bebaut und insofern realisiert ist, die Straßen bereits bestehen und im Bedarfsfall auf den Grundstücken Maßnahmen auf Gartenflächen ausgeführt werden könnten.

Bezüglich Klimaschutz werden Vorkehrungen für Solaranlagen getroffen und kompakte Nachverdichtungen zugelassen. Der Klimaanpassung dienen die Sicherung von Freiflächen, die Einschränkung der Versiegelung bzw. Dachbegrünung und die Vorgabe einer Zisterne zum Schutz des Grundwassers.

5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche für den Gemeinbedarf

Städtebaulich vereinheitlichend wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auch da es für die bisherigen besonderen Wohngebiete der für diese nötigen gewerblichen Bestandsnutzungen ermangelt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden dem kleinteiligen und ruhigen Gebietscharakter nicht entsprechen und sind daher ausgeschlossen.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten

Zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung wird das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden nicht überschritten. Vereinheitlichend wird im bisherigen WB die GRZ auf 0,4 festgesetzt und – im Übergang nahe der Platzbereiche und der dortigen Bebauung – die GFZ ent-

sprechend dem Orientierungswert auf 1,2 zurückgenommen und so den Übergängen der baulichen Dichte Rechnung getragen.

Die bisher Firsthöhen werden um Traufhöhen ergänzt und der Höhenbezugspunkt wird straßen- und gebäudebezogen festgelegt, um die Gebäudevolumina in der Topografie und untereinander verträglich zu bestimmen und ein geordnetes Ortsbild und den Gebietscharakter zu sichern. Im WA 1 wird auch mit den größeren Höhen der raumbildenden Akzentuierung an diesem Bereich Rechnung getragen. Flexibilisierend darf das tiefliegenden Parkdeck maximal 3 Vollgeschosse haben.

Städtebauliches Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung. Maximal 7 Wohneinheiten werden für Neubauten hierfür noch als städtebaulich vertretbar eingestuft (z.B. bei einem Zweispänner mit drei Vollgeschossen oder einem Dreispänner mit zwei Vollgeschossen und einer Dachgeschosswohnung). Zur Vermeidung städtebaulich störender dauerhafter Leerstände wird eine Ausnahmeregelung geschaffen, auch vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnraummangels. Der Bestandsschutz der Baugenehmigung gilt ergänzend.

5.5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster orientieren sich bestandssichernd an den bestehenden; jedoch werden mehrere teilweise sehr tiefe Baufenster im Gartenbereich zurückgenommen mit dem Ziel der Bebauung der durch die Grundflächenzahl begrenzten Gebäude in Straßennähe und des Schutzes der Gärten.

Um eine zu starke Verdichtung im Gebiet zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schützen, wird bei großen Bautiefen eine Unterbrechung der Bebauung gefordert (abgerücktes Hinterhaus).

Waldseitig im Südosten rücken keine Baufenster näher als nach geltendem Bebauungsplan an den Wald heran. Ergänzend gelten die Vorgaben nach LBO zum Waldabstand, die im Konkreten auch Einzelfallentscheidungen zulassen, die bestandssichernd nicht von vorne herein im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen, zumal am Waldrand bereits auf die bestehenden Bebauung und die Verkehrssicherheit auf der Straße zu achten ist.

5.5.4 Bauweise

Entsprechend dem zu schützenden Gebietscharakter bleibt die offene Bauweise festgesetzt und wird die Maximalgröße der Hausformen begrenzt mit bestandssichernder Sonderregelung (nur) für den Bestand. Dabei sind die zulässigen

Hausformen entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan bzw. bei Hausgruppen bestandsorientiert festgesetzt.

Die Größe von 20 m x 18 m stellt ein Maximalmaß dar zur Verhinderung von Auswüchsen, keine angestrebte Gebäudegröße. Sie soll aber beispielsweise ein eingeschossiges Atriumhaus oder ein zweigeschossiges Winkelgebäude möglich lassen.

5.5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zum Schutz des Ortsbilds sowie der Freibereiche und Wohnqualität in Kurgebietsnähe und um eine zu starke Zergliederung im Plangebiet ordnend zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Wesentlichen auf die Baufenster eingeschränkt. Ergänzend wird für Tiefgaragen eine zeichnerische Ausweisung vorgesehen. Eine kleine rückwärtige Geschirrhütte auf dem Grundstück bleibt städtebaulich verträglich. Stallgebäude werden zum Schutz des Wohngebietscharakters ausgeschlossen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 23 Abs. 5 BauNVO werden hierdurch begrenzt.

Zum Schutz der Freibereiche werden Stellplatzflächen im Vorgartenbereich zugelassen, Carports jedoch analog der Garagen behandelt.

Untergeordnete notwendige Nebenanlagen zur Gebietsver- und -entsorgung werden als Ausnahme hierfür zugelassen. Unterirdische Regenwasserzisternen werden aufgrund ihres ökologischen Nutzens allgemein zugelassen.

5.5.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen ist entsprechend ihrer geplanten Nutzung festgesetzt. Dem Kurgebietscharakter entsprechend ist das Parkdeck 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 Stützbauwerke, Dienstbarkeiten

Wie bisher werden Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers am Straßenrand zugelassen und zur Erschließung Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Bad Rappenau ermöglicht.

5.5.8 Maßnahmen für Solarenergie

Für Solaranlagen sind zwecks regenerativer Stromerzeugung geeignete Dachflächen vorsorgend freizuhalten, ohne die Dachlandschaft zu stark zu zergliedern. Das Anbringen einer Solaranlage (sofern wirtschaftlich zumutbar) ist nicht unverhältnismäßig, zumal nach dem aktualisierten Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg die Anforderungen im Regelfall höher sein dürften und ergänzend zu beachten sein werden.

5.5.9 Grünflächen

Der Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche gesichert.

5.5.10 Ökologische Maßnahmen

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen wird der Verlust von belebtem Oberboden verringert. Durch die Bodenlockerung werden Bodenfunktionen wieder hergestellt.

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.

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

Dem Schutz von Insekten und anderen Tieren sowie zur Vermeidung von Lichtverschmutzung dienen die Beleuchtungsvorgaben.

5.5.11 Bepflanzungen und Kompensation

Zur gebietsinternen Durchgrünung (Aufwertung von Orts- und Landschaftsbild) und ökologischen Aufwertung, Qualitätssicherung und Kompensation von Eingriffen werden zeitgemäße Pflanzgebote/-bindungen festgesetzt.

Im Wohngebiet werden Bepflanzungen für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, Bäume und sonstige Gehölze je nach Überbauung, Laubbäume bei Stellplätzen und begrünte Tiefgaragendächer festgesetzt.

Die Bepflanzungen am Parkdeck bleiben unverändert festgesetzt.

Zum Schutz der örtlichen Vegetation und Dauerhaftigkeit der Pflanzungen müssen die Anpflanzungen in zeitlichem Zusammenhang mit der Baumaßnahme 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

Zum Bebauungsplangebiet werden auch die örtlichen Bauvorschriften erneuert. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht jenem des Bebauungsplans "Kurgebiet - 4. 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 Vorschriften orientieren sich im weitgehend an denen zum bestehenden Bebauungsplan bzw. seiner 2. Änderung. Neu aufgenommen ist insbesondere die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit.

6.2 Dachgestaltung

Zum Schutz des Ortsbildes und zur gestalterischen Vereinheitlichung werden die Dachform, -neigung, -deckung und -farbe geregelt und nur rückwärtig kleine Dacheinschnitte mit ausreichend Abstand zum Dachrand zugelassen. Letzteres soll einer gestalterischen Zergliederung des Daches und Baukörpers entgegenwirken. Damit die Dächer nicht zu dominant werden, ist bei tiefen Gebäuden die Firstrichtung in Gebäudelängsrichtung, ggf. mit Gegengiebel, vorgeschrieben. Dem dienen auch die Maßvorgaben für Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser. Letztere sind dadurch gekennzeichnet, dass sie den unteren Dachrand durchstoßen, weshalb diese zu diesem anders als Gauben keinen Abstand einhalten müssen. Für Solaranlagen sind zwecks regenerativer Stromerzeugung geeignete Dachflächen vorsorgend freizuhalten, ohne die Dachlandschaft zu stark zu zergliedern.

Für Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie in Staffelgeschossen wird eine gewisse Flexibilisierung zugelassen, die jedoch stark untergeordnet bleiben soll. Mehr Freiheit gibt auch die städtebaulich verträgliche Möglichkeit, untergeordnete Nebengebäude, Carports und Garagen mit begrüntem Flachdach oder Solaranlagen auszustatten. Die Dächer bei Doppelhäusern und Hausgruppen sollen sich gestalterisch aneinander orientierend oder in der Traufhöhe bei Doppelhäusern 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 Grundstücks-/Stellplatzgestaltung

Hebeanlagen für Fahrzeuge sind – da nicht ortsüblich – nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

6.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung werden 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.

6.7 Erhöhte Stellplatzverpflichtung

Eine Erhöhung der geforderten Stellplätze auf zwei Stellplätze je Wohneinheit (außer für sehr kleine Wohneinheiten) ist geplant, um die Deckung des Stellplatzbedarfs auf dem Grundstück im kurnahen Bereich rechnerisch sicherzustellen und den öffentlichen Raum zu schützen. Ein gefangener zweiter Stellplatz der gleichen Wohneinheit ist tatsächlich durch Wohnungsinterne Schlüsselübergabe nutzbar und daher anrechenbar.

6.8 Versickerungsanlagen

Die vorgeschriebene Zisterne – z.B. zur Gartenbewässerung – dient der Vermeidung der Abwasseranlagen und der Schonung des Grund- und Trinkwassers.

Teil B - 3 Umweltbericht

B - 3: Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen insgesamt weniger als 70.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 m² nicht von vorne herein als ausgeglichen. Da jedoch zusätzliche Bepflanzungen festgesetzt werden, die GRZ im Mittel reduziert wird, 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.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen werden die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Auswirkungen auf die Landschaft und die biologische Vielfalt als vertretbar erachtet. Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der Hessischen Bauordnung eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht.

Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen in Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht ersichtlich.

Auf die Ergebnisse der UVP-Vorprüfung (s. Anlage B-6) wird ergänzend verwiesen.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Allgemeines Wohngebiet	85.885
Öffentliche Verkehrsflächen	33.940
Öffentliche Grünflächen	1.740
Gesamt	121.565

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 UVP-Vorprüfung

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB Bebauungsplan "Kurgebiet - 4. Änderung"

1	Merkmale des Bebauungsplans	Überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<p>Mit der Bebauungsplanänderung soll eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 3,5 ha zugelassen werden, d.h. zwischen 20.000 m² und 70.000 m² (vgl. § 13a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Der Geltungsbereich ist bereits vollständig überplant, weitgehend überbaut und zum Teil stark verstiegt. Eine Reduzierung der zulässigen Überbauung und eine Verhinderung zu großer Gebäudekörper ist ein wesentliches Ziel der Planung. Hierzu wird u.a. die zulässige GRZ im Plangebiet reduziert (im geplanten WA 1 von 0,6 auf 0,4) oder weiterhin mit 0,4 geregelt (im geplanten WA 2). Dies bedeutet gegenüber dem bestehenden Planungsrecht insgesamt eine Verringerung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Zusätzlich führt eine Begrenzung der Baukörpergröße insgesamt zu einer geringeren zulässigen Inanspruchnahme und die Umwidmung des besonderen in ein allgemeines Wohngebiet (im geplanten WA 1) zu größeren Abstandsflächen zwischen den Gebäuden (von 0,2 der Wandhöhe auf 0,4).</p> <p>Die zulässige Nutzung orientiert sich am bestehenden Planungsrecht und den Vorgaben der BauNVO.</p>

		<p>weiteren Planungen (z.B. Nahverkehrsplanung, Bushaltestellen), sind auf Grund der bestehenden Bebauung schwierig abzuschätzen. Es wird aber auf Grund der gleichbleibenden Baugrenzen und gleichen ermöglichten Anzahl der Vollgeschosse von geringen Auswirkung ausgegangen. Zudem ist die bei der Aufstellung der bestehenden Bebauungspläne beabsichtigte Entwicklung des besonderen Wohngebiets mit Kurbezug nicht eingetreten und auch die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung erfolgte nicht.</p> <p>Im Geltungsbereich sind bereits unter Umweltaspekten vergleichbare Nutzungen vorhanden und zulässig. Dadurch sind aufgrund der Planung keine Auswirkungen zu erwarten, die zu einer UVP-Pflicht führen.</p>
<p>1.3</p>	<p>Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.</p>	<p>Die Bebauungsplanänderung dient einer nachhaltigen Innenentwicklung. Mit der Planung werden die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO verringert, in Summe mehr Baumpflanzungen festgesetzt und die innenliegenden Gartenbereiche gestärkt. Da die Planung insofern für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden rechnerisch insgesamt eine Verbesserung darstellt, wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Planung auch rechnerisch kein zusätzlicher externer Kompensationsbedarf entsteht.</p> <p>Negative gesundheitsbezogene Auswirkungen der Bebauungsplanung sind nicht ersichtlich.</p>

		<p>Grund der bestehenden Bebauung ist eine konkrete Aussage schwierig, inwiefern die zulässige Ausnutzung der Grundstücke tatsächlich umgesetzt werden würde. Es wird aber insgesamt auf Grund der gleichbleibenden Baugrenzen und gleichen möglichen Anzahl der Vollgeschosse von geringen Auswirkungen ausgegangen. Zudem ist die bei der Aufstellung der vorigen Bebauungspläne beabsichtigte Entwicklung des besonderen Wohngebiets mit Kurbezug nicht eingetreten, auch die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung erfolgte nicht.</p> <p>Es besteht keine besondere Sensibilität des betroffenen Gebietes, keine relevanten kumulativen Auswirkungen, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen, keine besonderen Risiken für die Umwelt und den Menschen.</p> <p>Fazit: Keine erhebliche Beeinträchtigung.</p>
2.1.2	Wasser	<p>Durch die Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich besteht bereits eine Überbauung der versickerungsfähigen Flächen. Durch die Reduktion der zulässigen Überbaubarkeit der Grundstücke entsteht für diese Bereiche eine planungsrechtliche Aufwertung der Infiltrationsflächen. Zusätzliche planungsrechtliche Aufwertungen ergeben sich aus der Stärkung der innenliegenden Gartenflächen, den Vorgaben zu versickerungsfähig herzustellenden Stellplätzen und den Ausschluss von unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Titanzink- oder Zinkeindeckungen als Dachflächenmaterialien.</p>

		<p>Es besteht keine besondere Sensibilität des betroffenen Gebietes selber, die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im 'Kurgebiet' werden im Bebauungsplan berücksichtigt, keine relevanten kumulativen Auswirkungen, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen, keine besonderen Risiken für die Umwelt und den Menschen.</p>
2.1.4	Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Die Flächen sind daher vorbelastet. Bestehende Biotopflächen werden nicht berührt.</p> <p>Insgesamt wird die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO gegenüber den bestehenden Planungsrecht reduziert, zudem werden Maßnahmen, die den allgemeinen Artenschutz unterstützen, festgeschrieben (z.B. insektenfreundliche Beleuchtung) und die begrünten Blockinnenbereiche planungsrechtlich gestärkt. Daher geht rechnerisch eine Verringerung der Eingriffsintensität in das Schutzgut Tiere/Pflanzen und die biologische Vielfalt einher.</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die der dauerhaften Realisierbarkeit der Planung entgegenstehen, sind nicht bekannt und werden aufgrund der vorbelasteten Lage im bebauten Gebiet auch nicht erwartet. Sie werden zudem soweit für konkrete Ausführungsplanungen erforderlich im Genehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Es besteht keine besondere Sensibilität des betroffenen Gebietes, keine relevanten kumulativen Auswirkungen, keine grenz-</p>

		Es handelt sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan, dem Genehmigungsverfahren nachgelagert sind. Es besteht keine besondere Sensibilität des betroffenen Gebietes, der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im 'Kurgebiet' wird im Bebauungsplan berücksichtigt, keine relevanten kumulativen Auswirkungen, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen, keine besonderen Risiken für die Umwelt und den Menschen.
2.2.1	Natura 2000-Gebiete	Süd-östlich grenzt das FFH-Gebiet "Heuchelberg und östlicher Kraichgau" an. Keine Betroffenheit.
2.2.2	Naturschutzgebiete	Keine Betroffenheit.
2.2.3	Nationalparke	Keine Betroffenheit.
2.2.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Keine Betroffenheit.
2.2.5	Gesetzlich geschützte Biotope	Keine Betroffenheit durch die Planänderung.
2.3.6	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit.
2.3.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Keine Betroffenheit durch die Planung.
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte	Das Unterzentrum Bad Rappenau befindet sich in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und soll in Teilen auch mittelzentrale Funktionen wahrnehmen. Keine Betroffenheit.

Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Kurgebiet - 4. Änderung"

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	24.09.2020
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	01.10.2020
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Vorentwurf	am	21.06.2021
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	21.06.2021
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	01.07.2021
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	bis	13.08.2021
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	28.06.2021 13.08.2021
3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	27.01.2022
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	27.01.2022
3.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	10.02.2022
3.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	18.02.2022 21.03.2022
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	08.02.2022 22.03.2022
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	19.05.2022
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am	19.05.2022
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	09.05.2022
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am	23.06.2022

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Kurgebiet - 4. Änderung"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 19.05.2022 den Bebauungsplan "Kurgebiet - 4. Änderung" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A	Bestandteile
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 03.05.2022
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 UVP-Vorprüfung
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Kurgebiet - 4. Änderung" werden die bestehenden Bebauungspläne mit den örtlichen Bauvorschriften zu diesen Bebauungsplänen im jeweiligen Überlagerungsbereich ersetzt.

§ 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 19.05.2022 wird bestätigt.

Stadt Bad Rappenau

Bad Rappenau, den **20. Juni 2022**


Sebastian Frei, Oberbürgermeister

