BAD RAPPENAU **LANDKREIS HEILBRONN**

Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

K A N D E L

T E X T T E I L

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 10.10.2017

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB

Dipl.-Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Baden-Württemberg
Liste der Beratenden Ingenieure Nr. 1509

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

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I S. 1748).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Raubach“, rechtskräftig seit dem 20.02.1974 und den Bebauungsplan „Engeloch und Klebersäcker“, rechtskräftig seit dem 20.04.1964.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO)
In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

s. Planeinschrieb

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

2.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

- Bei Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD), Dachneigung 20°- 40°:
  Traufhöhe TH:
  Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: siehe Planeinschrieb.
  Firsthöhe FH:
  Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum First: siehe Planeinschrieb.
- Bei Flachdach (FD) und bei Pultdach (PD), Dachneigung 8°- 15°:
  Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut) muss mindestens 1,2 m unter der im Plan als Firsthöhe (FH) festgesetzten Höhe liegen.

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1)2 BauGB)

Die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen zu wählen. Abweichungen bis zu 25º sind zulässig.

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

Abweichende Bauweise a1: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

Abweichende Bauweise a2: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 22 m Länge.

Abweichende Bauweise a3: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 30 m Länge.

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

Im Plangebiet A sind je Einzelwohnhaus max. 3 Wohnungen, je Doppelwohnhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

Im Plangebiet B sind je Einzelwohnhaus max. 8 Wohnungen, je Doppelwohnhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

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

6.1. Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen wird separat in Regenwasserkanälen erfasst und dem Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes zugeführt und dort zwischengepuffert bevor es dem Vorfluter zugeführt wird.

6.2. Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

6.3. Wasserdurchlässige Beläge:

PKW-Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.4. Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes

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

6.5. Grünfläche am westlichen Gebietsrand

Die Feldhecke am Kandelweg bleibt vollständig erhalten.

Auf der südlichen, ca. 2300 m² großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 6724 ist eine Obstwiese anzulegen. Dazu werden 20 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten gepflanzt.

Die übrige Fläche wird mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese eingesät.

Die Vorgaben für die Bepflanzung unter C.7.8 sind zu beachten.

7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

7.1. Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken und Flächige Anpflanzung FA 1

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 10-12 cm haben. Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.
Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm
In den Grundstücken, in denen das Anpflanzen von Einzelbäumen punktuell festgelegt ist, sind die Bäume an dieser Stelle zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
In den Grundstücken am östlichen Gebietsrand, sind Flächen für das Anpflanzen (FA 1) festgesetzt. Die o.g. Anpflanzungen sind bevorzugt hier vorzunehmen. In der Fläche ist, entsprechend der Darstellung im Lageplan, die zusätzliche Anpflanzung von Einzelbäumen bindend. Von der punktuellen Festlegung der Bäume kann geringfügig abgewichen werden.
Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung zu vollziehen. Die Artenlisten unter C.7.8. sind zu beachten.

7.2. Baum- und Strauchpflanzungen in der Gemeinbedarfsfläche

Auf dem Grundstück sind mindestens 5 gebietsheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 10-12 cm haben. Mindestens 5 % der Gemeinbedarfsfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.
Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm
Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung zu vollziehen. Die Artenlisten unter C.7.8. sind zu beachten.

7.3. Flächige Anpflanzung FA2

Die Fläche wird mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese eingesät. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Auf der südlichen, ca. 2.300 m² großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 6724 ist eine Obstwiese anzulegen. Dazu werden 20 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten gepflanzt. Sie sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenlisten unter C.7.8. sind zu beachten.

7.4. Öffentliche Grünfläche am Südrand

Der Grünstreifen mit Spielplatz und Fußweg am südlichen Gebietsrand ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Landschaftsrasen einzusäen. Die Flächen sind 2-3-mal jährlich oder nach Bedarf zu mähen und das Schnittgut abzuräumen. In der Fläche sind 5 gebietsheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenlisten unter C.7.8. sind zu beachten.

7.5. Öffentliche Grünfläche am westlichen Gebietsrand

Die Feldhecke am Kandelweg bleibt vollständig erhalten (s. C.8.1).
Im Norden der Fläche wird das Regenrückhaltebecken 1 als Erdbecken angelegt. Sohle und Böschungen sind mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte (Saatgut gesicherter Herkunft) einzusäen. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

7.6. Regenrückhaltebecken 2 im Nordosten

Die Fläche wird insgesamt zu einem Regenrückhaltebecken. Sohle und Böschungen des Erdbeckens sind mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte (Saatgut gesicherter Herkunft) einzusäen. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

7.7. Einzelbäume, Pflanzbeete und Verkehrsgrün

Die Pflanzbeete an den Erschließungsstraßen und die Verkehrsgrünflächen entlang der Fußwege sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Landschaftsrasen einzusäen. Die Flächen sind 2-3-mal jährlich bzw. nach Bedarf zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. In den Pflanzbeeten bzw. im Verkehrsgrün sind 24 gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind im Zuge der Verkehrserschließung zu vollziehen. Die Artenlisten unter C.7.8 sind zu beachten.

7.8. Artenlisten

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	**Verwendung**	
	Sträucher	Einzelbäume
Acer campestre (Feldahorn)	●	
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *	●	
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *		●

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzelbäume
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Tilia platiphyllos (Sommerlinde) *	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta”	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho”	Winterlinde

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel , Welschiser, Zabergäu Renette

Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzer Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Verkehrsgrünflächen, Pflanzbeete, öffentliche Grünfläche Spielplatz	RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräuter
Regenrückhaltebecken	Ufermischung wechselfeuchter Standorte
Öffentliche Grünfläche West, Fläche für das Anpflanzen	Fettwiese mittlerer Standorte

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

8. ERHALTUNG VON BEPFLANZUNGEN (§ 9(1)25b BauGB)

8.1. Erhalt der Feldhecke

Die Feldhecke, westlich angrenzend an den Kandelweg wird vollständig zum Erhalt festgesetzt. Die hohen Einzelbäume werden regelmäßig bezüglich ihrer Verkehrssicherheit überprüft. Ggf. sind Pflegemaßnahmen in den Kronen notwendig.

Die Strauchschicht ist regelmäßig auf den Stock zu setzen. Dabei sollte in einem zeitlichen Abstand von 3 Jahren jeweils ein 1/3 Abschnitt der Hecke einbezogen werden.

Bei der Anlage des RRB 1 ist die Hecke im angrenzenden Bereich mit einem Bauzaun vor Betreten und Befahren zu schützen. Ein Rückschnitt der Äste ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig. Bei unvermeidlichen Eingriffen in den Wurzelraum, sind die Wurzeln schonend freizulegen und durchtrennte Wurzeln mit einem scharfen Werkzeug glatt abzuschneiden.

8.2. Erhalt der Einzelbäume und Pflanzbeete an der Raubachstraße

Die kleinen Pflanzbeete mit Rasen bleiben als Verkehrsgrün festgesetzt und werden weiterhin regelmäßig gemäht.

Die Mehlbeeren werden erhalten. Sie werden regelmäßig bezüglich ihrer Verkehrssicherheit überprüft. Ggf. sind Pflegemaßnahmen in den Kronen notwendig. Bei natürlichem Abgang sind sie zu ersetzen.

9. MASSNAHMEN ODER FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1a) BauGB)

Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans dient die Grünfläche am westlichen Gebietsrand dem Ausgleich. Die Feldhecke am Kandelweg bleibt erhalten. Im Norden der Fläche wird das RRB 1 angelegt.

Die übrige Fläche wird als Fettwiese eingesät und genutzt bzw. gepflegt. Auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 6724 wird eine Obstwiese angelegt.

Die Maßnahme wird den Grundstücken bzw. Flächen auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der neu versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.
Den Verkehrsflächen werden dabei 31,0 % (6619 m² Neuversiegelung), den Baugrundstücken 69 % (14920 m² überbaubare Fläche) der Maßnahme zugeordnet.
Außerhalb des Geltungsbereichs wird die Maßnahme Bodenausgleich durchgeführt. Zur Bodenverbesserung von rd. 9900 m² Ackerfläche wird nur Oberboden aus den Flächen der Verkehrserschließung verwendet. Die Aufwertung um 39600 Ökopunkte wird deshalb allein den Verkehrsflächen bzw. dem Eingriff, der durch sie entsteht, zugeordnet.
Das verbleibende Kompensationsdefizit von 254008 Ökopunkten wird durch die anteilige Zuordnung der Maßnahme Amphibienleiteinrichtung an der K3947 ausgeglichen. Entsprechend dem oben aufgeführten Verteilungsschlüssel entfallen unter Berücksichtigung des Bodenausgleichs auf die Verkehrsflächen 51418 Ökopunkte und auf die Baugrundstücke 202589 Ökopunkte.
Die Stadt Bad Rappenau beteiligt sich mit einem Betrag in Höhe von 64000 € an den Herstellungskosten der Amphibienleiteinrichtung. Auf die Verkehrsflächen entfallen davon 12955 €, auf die Baugrundstücke 51045 €.

10. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig, ebenso die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen bis zu einer Tiefe von max. 3 m.

D. HINWEISE

1. GRUNDWASSER

In Baugruben und Gräben sind Zutritte von betonangreifendem Schicht- oder Grundwasser nicht auszuschließen. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).

2. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

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

3. BARRIEREFREIE BAUWEISE

Angesichts der steigenden Zahl älter werdender Menschen und Menschen mit körperlichen als auch sensorischen Einschränkungen wird empfohlen, die geplanten Wohngebäude und das Wohnumfeld in barrierefreier Bauweise auszuführen. Barrierefreies Bauen ist die Voraussetzung für Prävention, Erhalt und Förderung einer selbständigen Lebensführung auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf in allen Lebens- und Altersphasen.
Es wird empfohlen, frühzeitig im Vorfeld archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.

4. KULTURDENKMAL GEM. § 2 DSCHG

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: neolithische, bronzezeitliche und eisenzeitliche Siedlungen (Nr. 4). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

5. BAUFELDRÄUMUNG

Im Vorfeld von Baumaßnahmen dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gerodet werden. Auch die sonstige Vegetation und sonstige zur Brut geeignet Strukturen in den Bau- und Erschließungsflächen sind in dieser Zeit vollständig zur räumen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6. BODENSCHUTZ

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).
Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z. B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.)
Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

7. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden. Aus Immissionsschutzgründen ist auf die Einhaltung ei-

nes ausreichenden Abstandes von der Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Flächen zu achten.

8. REGELMÄSSIGE MAHD

Liegt die Fläche für das RRB 1 in der Vegetationsperiode (März-September) bis zum Baubeginn über längere Zeit brach, so ist sie vom Beginn der Vegetationsperiode an regelmäßig zu mähen oder zu mulchen um zu verhindern, dass Bodenbrüter in einer aufkommenden Vegetation Nester anlegen.
Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

9. SCHWARZBRACHEN IM VORFELD DER BAUARBEITEN

Für die Erschließung und Bebauung der großen Ackerfläche im Osten gilt, dass wenn die Arbeiten zur Brutzeit von Feldlerche und Schafstelze beginnen sollen, die betroffenen Ackerflächen ab dem Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn als Schwarzbrachen anzulegen sind. Damit wird verhindert, dass Nester angelegt werden. Liegt der Baubeginn nach dem 15. April sind im Baufeld zusätzlich Pfosten mit Flatterband mit einer Endhöhe von 1,5 m in einem 15-m-Raster zu installieren. Beginnen die Arbeiten erst nach der Brutperiode, kann auf die Vergrämungsmaßnahmen verzichtet werden.
Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

10. GEOTECHNIK

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
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 eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

E. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

F. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Raubach“, rechtskräftig seit dem 20.02.1974 und den Bebauungsplan „Engeloch und Klebersäcker“, rechtskräftig seit dem 20.04.1964.

G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dächer in den Plangebieten A, B und C

1.1.1 Dachform

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

1.1.2 Dachgauben

Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. 1,5 m abgerückt sein.
Der obere Anschluss der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss min. 0,6 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

1.1.3 Dachfarben

Farbgebung der geneigten Dachflächen: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun sowie mittelgrau bis anthrazit.
Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

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

3. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 LBO)

Bewegliche Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen so zu verdecken, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§74(1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB		am 08.10.2015
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB		am 08.10.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2(1) BauGB		am 19.11.2015
Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB		am 19.11.2015
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB		am 20.11.2015
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB		am 04.05.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB		am 11.05.2017
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	vom 19.05.2017	bis 19.06.2017
Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB		am 28.09.2017
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB		am .....

Ausfertigung: Bad Rappenau, den .....

.....
Oberbürgermeister Blättgen

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

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

.....
Oberbürgermeister Blättgen