

STADT BAD RAPPENAU

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

LERCHENBERG, 1. ÄNDERUNG

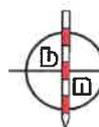
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 01.03.2023

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 Nr. 6).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Lerchenberg“, rechtskräftig seit dem 28.04.1994.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

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

1.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen EFH (Fertigfußbodenhöhen) sind Höchstgrenzen.

1.2 GEBÄUDEHÖHE (§ 16 und § 18 BauNVO)

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußboden) bis zum obersten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut) als Höchstgrenze: 8,50 m.

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

Wie offene Bauweise, ohne Längenbegrenzung.

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

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume bis max. 40 m³ und Stellplätze zulässig. Die Festsetzungen unter G.2. sind zu beachten.

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

4.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:

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

4.2 Wasserdurchlässige Beläge:

Stellplätze und ihre Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

4.3 Insektenschonende Beleuchtung des Plangebiets:

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

4.4 Niederschlagswasserabfluss

Der Niederschlagswasserabfluss der Dach- und Hofflächen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

4.5 Vorgezogene Maßnahme (CEF):

Vor dem Fällen der beiden Bäume sind an den zu erhaltenden Bäumen und im Baumbestand der Kindertagesstätte 2 Nistkästen mit Fluglochweite 45 mm und Marderschutz sowie 2 Nistkästen mit Fluglochweite 26 mm und Marderschutz aufzuhängen.

Die Maßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn, rechtlich zu sichern.

5. LEITUNGSRECHT (§ 9(1)21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht belastete Fläche ist zugunsten der Gemeinde zur Führung von Entwässerungsleitungen festgesetzt.

6. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

6.1 Einzelbäume:

Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen. (Aufteilung und Inhalt der hiervon betroffenen Flächen sind unverbindlich.)

Die ausgewiesenen Standorte sind innerhalb des Baugrundstückes variabel, falls Verschiebungen aus funktionalen Gründen erforderlich sind.

D. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

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

2. GRUNDWASSER

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

3. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

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

4. 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.

5. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden 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 lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, dies ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. BERGBAU

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Solekonzessionsfeld Bad Rappennau II“ und „Bad Rappennau III“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigen. Rechtsinhaberin der Berechtigungen ist die Bad Rappennauer Touristikbetrieb GmbH.

Eine Gewinnung von Sole findet in diesen Feldern durch die Bad Rappennauer Touristik und Bäder GmbH statt.

Das Planungsgebiet liegt im potentiellen Einflussbereichs des Solebetriebes. Langfristig können an der Tagesoberfläche geringfügige Senkungen von wenigen Millimetern pro Jahr auftreten. Nähere Auskünfte zu den bergbaubedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche im Bereich der Solegewinnung erteilt der vorgenannte Bergbauunternehmer.

Für Schäden am Grundeigentum (Bergschäden i. S. von § 114 des Bundesberggesetzes – BBergG – vom 13.08.1980, BGBl. I S. 1310), die durch die Solegewinnung verursacht werden, wird vom Schadenersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

7. VOGELSCHUTZMASSNAHMEN

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

Die Erforderlichkeit von Vogelschutzglas ist bei den Einzelbaugenehmigungen zu überprüfen.

8. ARTENSCHUTZ

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG).

Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG).

9. SCHUTZFRIST

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

Bei Eingriffen in die Verblendungen am bestehenden Kita-Gebäude sind diese im Zeitraum März bis November sehr vorsichtig abzunehmen, damit potentielle Einzelfledermäuse im Tagesquartier flüchten können.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

E. RECHTSGRUNDLAGE

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

F. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Lerchenberg“, rechtskräftig seit dem 28.04.1994.

G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

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

2. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 74(1)3 LBO)

Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig. Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke sind zu vermeiden. Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden.

3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74(1)3 LBO)

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) aufweisen. Um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten, darf dieser Bodenabstand max. 0,08 m betragen.

4. MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE (§ 74(1)3 LBO)

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z. B. durch Eingrünungen abzuschirmen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

6. **RETENTIONSZISTERNEN (§ 74(3)2 LBO)**

Der Niederschlagsabfluss der Dach- und Hofflächen ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Hierfür ist auf jedem Grundstück zur Aufnahme des Dach- und Hofflächenwassers eine Retentionszisterne bereit zu stellen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind min. 1,0 m³ Volumen für die Regenrückhaltung bereitzustellen. Das spezifische Retentionsvolumen für die Regenrückhaltung beträgt 25 Liter je m² Dach und Hoffläche, der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,5 Liter pro Sekunde. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau vollständig wieder entleert. Das Retentionssystem (mit Notüberlauf) ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystem sind im Baugesuch verbindlich nachzuweisen (Lageplan, Längsschnitt und hydraulische Berechnung).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 27.01.2022
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 27.01.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am 10.06.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am 10.06.2022
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am 02.06.2022
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 19.05.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 10.06.2022
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 20.06.2022 bis 22.07.2022
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a(3) BauGB am 29.09.2022
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 24.11.2022
- Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs gem. § 4a(3) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 02.12.2022 bis 05.01.2023
- Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 27.04.2023
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 27.04.2023

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


.....
Oberbürgermeister Frei 

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

am **15. Juni 2023**

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


.....
Oberbürgermeister Frei 