



Stadt
Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

**STERNEMANN
UND GLUP**

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Boppengrund II, 2. Änderung, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld

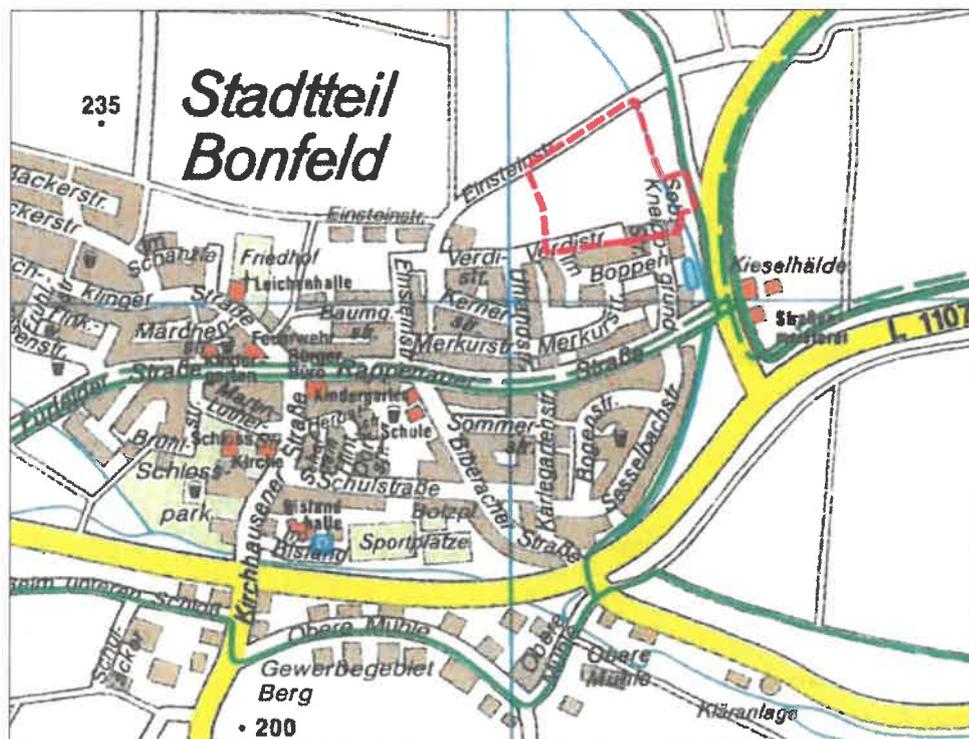
I. Lage des Baugebietes „Boppengrund II“

Das zwischenzeitlich erschlossene Neubaugebiet „Boppengrund II“ befindet sich im Nord-Osten des Stadtteiles Bonfeld und schließt unmittelbar an das Baugebiet „Boppengrund“ an.

Die östliche Abgrenzung bildet der Verlauf des „Seelesbach“.

Im Westen grenzt das Plangebiet an eine hier vorhandene Obstbaumplantage an.

Das Plangebiet ist über die Erschließungsstraße „Im Boppengrund“ an die „Rappenauer Straße“ angebunden. Die zukünftigen Bewohner erreichen von hier aus auf kurzem Wege die K 2120 und damit auch die Kernstadt bzw. über die L 1107 die Zu- und Abfahrt der Bundesautobahn.



II. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Boppengrund II“ der Stadt Bad Rappenau und die Örtlichen Bauvorschriften konnten nach den erfolgten Satzungsbeschlüssen am 04.04.2019 durch die ortsübliche Bekanntmachung am 18.07.2019 in Kraft treten.

Auf der Grundlage des hieraufhin erstellten Umlegungsplanes wurde das Baugebiet zwischenzeitlich erschlossen.

Mit der am 09.03.2023 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes ging die Stadt Bad Rappenau auf die im Zuge der Straßenplanung konkretisierten und realisierten Höhenlagen der Erschließungsstraßen ein.

Hintergrund der im Zuge der Entwurfsplanung zur Erschließung des Baugebietes gegenüber dem ursprünglichen Planungsgedanken vorgenommenen Anhebung der öffentlichen Verkehrsfläche war der Wunsch der Stadt Bad Rappenau, das Gebiet im Freispiegelgefälle zu entwässern und bei Starkregenereignissen einen Abfluss des gesamten Regenwassers über die öffentlichen Verkehrsflächen in den „Seelesbach“ zu gewährleisten.

Mit der im Zuge der ersten Planänderung vorgenommenen punktuellen Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein Entstehen von Gebäuden mit sichtbaren, sich nicht einfügenden hohen Außenwänden und damit das Entstehen städtebaulicher Diskrepanzen zwischen benachbarten Gebäuden, insbesondere im Bereich der möglichen Doppelhaus-Bebauung, vermieden werden.

III. Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ein weiteres „Nachjustieren“ einzelner Festsetzungen im Hinblick auf eine „Bestimmtheit“ der getroffenen Formulierungen. Hierdurch sollen für die Grundstückseigentümer und deren Architekten unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten vermieden und damit eine Eindeutigkeit im Sinne der mit den Festsetzungen verbundenen Planungsabsichten gewährleistet sein.

Des Weiteren möchte die Stadt Bad Rappenau für das bisher noch nicht aufgesiedelte Baugebiet „Boppengrund“ ergänzende Vorgaben im Hinblick auf die Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den einzelnen Bauflächen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieses wird ermöglicht durch die Zulassung von Flachdächern bzw. flacher geneigten Dächern, welche dann verbindlich zu begrünen sind.

IV. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die erneute Planänderung Erhaltungsziele und Schutzzwecke von „NATURA 2000-Gebieten“ beeinträchtigt werden.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Mit der erneuten Modifizierung des Planungsrechtes ändert sich weder der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch die zukünftig zulässige „Art der baulichen Nutzung“. Somit kann die Feststellung getroffen werden, dass auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchartd – Siegelsbach angesehen werden kann.

Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Von der Änderung betroffen sind sowohl die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen als auch die Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Als Rechtsgrundlage für die vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen innerhalb der Örtlichen Bauvorschriften gilt die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), letztmalig geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. I S. 422).

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Gemäß der formulierten Zielsetzung werden im Zuge der 2. Änderung des Planwerkes sowohl die Schriftlichen Festsetzungen als auch die der Satzung über Örtliche Bauvorschriften fortgeschrieben.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind von der Planänderung nicht betroffen.

Zur Verdeutlichung, welche einzelnen Formulierungen Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind, werden diese für das Verfahren durch eine rote Schrift hervorgehoben.

Folgende Änderungen/Verdeutlichung sind Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes / der Örtlichen Bauvorschriften :

- Gemäß der derzeit rechtskräftigen Fassung der Örtlichen Bauvorschriften sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ Sattel- und Walmfächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 8° und 12° zulässig.

Durch die vorgenommene Änderung sind hier zukünftig auch Flachdächer zulässig.

Gleichzeitig entfällt die bisher gültige Mindestdachneigung von 8° für Pultdächer.

Das damit zukünftige zulässige, ergänzte Spektrum an Dachformen und Dachneigungen ist als „städtebaulich vertretbar“ einzustufen.

Mit dieser Änderung verbunden ist die verbindliche Vorgabe, dass Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 8°, auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm, extensiv zu begrünen sind. Dieses gilt im Plangebiet zukünftig sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Nebengebäude und Garagen.

Durch die Fortschreibung dieser Festsetzungen wird sich, im Vergleich zur Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes, die Anzahl begrünter Dachflächen im Plangebiet deutlich erhöhen. Diese werden dazu beitragen, dass mehr Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten und hier, zur Verbesserung des Kleinklimas, aber auch zur Entlastung des Vorfluters, zur Verdunstung gebracht wird. Mit diesem Hintergrund lässt der Bebauungsplan zukünftig auch die Ausbildung von Dachgeschossen in Form eines Staffelgeschosses mit flach geneigten, begrünten Dächern zu. Auf die in das Planwerk ergänzend eingebrachte Systemskizze (Seite 3 der Schriftlichen Festsetzungen) wird ergänzend verwiesen.

- Die im Baugebiet „Boppengrund II“ gebildeten Grundstücke weisen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus betrachtet, teilweise größere Höhenunterschiede auf. Dieses gilt insbesondere auch für die Bereiche, welche zukünftig, gemäß der zwischenzeitlich vorgenommenen Parzellierung, aller Voraussicht nach eine Doppelhaus-Bebauung aufweisen werden. Um auch auf den gemeinsamen Grenzen dieser Grundstücke ein Garagenbauwerk errichten zu können, werden gegenüber der Vorgabe in der Landesbauordnung größere Wandflächen zugelassen.
Die Ziffer 4. der Schriftlichen Festsetzungen wird um eine Benennung der Flächenanteile, welche bei der Berechnung unberücksichtigt bleiben können, ergänzt und dieser Sachverhalt durch eine erläuternde Skizze verdeutlicht.
- Aufgrund der sich für einzelne Grundstücke ergebenden Höhenunterschiede, wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes noch eine ergänzende Festsetzung hinsichtlich der maximal zulässigen Höhe einer sichtbaren Wandscheibe in den Bebauungsplan aufgenommen.
Zur Vermeidung unterschiedlicher Interpretationsmöglichkeiten wird die Ziffer 2.5. der Schriftlichen Festsetzungen inhaltlich konkretisiert und eine erläuternde Systemskizze in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.
- Es ist das Bestreben der Stadt Bad Rappenau in Bebauungsplänen gleicher Zeitepochen und vergleichbarer städtebaulicher Strukturen, auch gleichlautende baurechtliche Festsetzungen zu formulieren. Mit diesem Hintergrund wird die zulässige Höhe von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen angehoben. Statt dem bisherigen Maß von 1,00 m dürfen diese nunmehr eine maximale Höhe von 1,25 m aufweisen.

Anlage 1

Darstellung der im Zuge des Verfahrens geänderten Planungsinhalte

- **Schriftliche Festsetzungen**
- **Örtliche Bauvorschriften**

Des Weiteren wird ein nicht zu überschreitendes Höhenmaß für Heckenanpflanzungen ergänzend in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

- Gemäß dem § 37 der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind bei Gebäuden mit Wohnungen Fahrradstellplätze gemäß dem zu erwartenden Bedarf nachzuweisen und zu errichten. Eingehend auf diese Vorgabe werden die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften um die Forderung ergänzt, dass im Plangebiet „Boppengrund II“ je Wohneinheit mindestens 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen und baulich zu errichten sind.
- Ergänzend werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, zu der Ziffer 7.1. der Schriftlichen Festsetzungen, die von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke grafisch dargestellt und die von dieser Festsetzung betroffenen Flächen gekennzeichnet.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann aus formalen, aber auch inhaltlichen Gründen abgesehen werden.

Die im Zuge der Erschließung und der Aufsiedlung des Plangebietes entstehenden Eingriffe wurden im Zuge der Aufstellung der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes durch das Büro Walter Simon, Mosbach, detailliert dargestellt und beschrieben. Festgesetzt wurden die für eine Kompensation erforderlichen Maßnahmen auf internen sowie externen Flächen des Plangebietes.

Die im Zuge der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Boppengrund“ vorgenommenen Änderungen betreffen die Formulierungen einzelner Festsetzungen. Sie werden eher positive Auswirkungen auf die im Jahr 2018 erstellte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung haben. Diese Einschätzung resultiert aus dem Umstand, dass nunmehr von einer größeren Anzahl begrünter Dachflächen auszugehen ist und die Planänderung damit positive Auswirkungen auf die Schutzgüter „Wasser“ und „Klima“, aber auch die Artenvielfalt und damit die Biodiversität im Plangebiet haben wird.

Auf eine Neuberechnung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird verzichtet.

Aufgestellt : Sinsheim, 04.03.2024 – GI/Ru



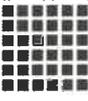
Sebastian Frei, Oberbürgermeister

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt



Stadt
Bad Rappenau
Landkreis Heilbronn

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Schriftlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Boppengrund II“, 2. Änderung,
Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 4 Abs. 2 unter der Ziffer 2 genannten Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO).

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) unter den Ziffern 3., 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Die Sockelhöhe kann ausnahmsweise zu Lasten der Traufhöhe erhöht werden. Das Gesamtmaß Sockelhöhe + Traufhöhe darf jedoch nicht überschritten werden.
Die Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe gelten nicht nur für die Hauptgebäude, sondern auch für Garagen, Carports und andere Parkieranlagen und -einrichtungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

2.1. Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
Sie ist definiert als die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH max).

Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt, wenn nicht anders angegeben, die Mittelachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Baugrundstück.

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage mit einem Pfeil gekennzeichnete Straße maßgebend.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist jede Doppelhaus-Hälfte für sich allein zu betrachten.

Bei Doppelhäusern gilt außerdem:

Zur Vermeidung von hohen Stützwänden zwischen benachbarten Grundstücken wird für einzelne Bauflächen zusätzlich „EFH min.“ festgesetzt. Diese ist definiert als die tiefste zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.

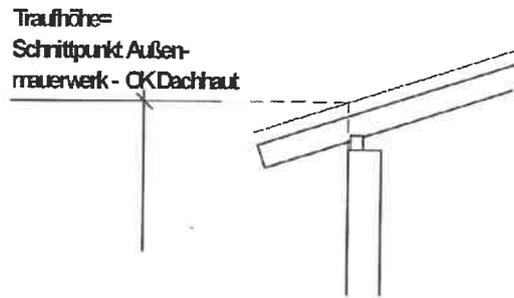
Sie wird entsprechend der „EFH max.“ vom gleichen Bezugspunkt aus gemessen.

Die Festsetzungen zu den Erdgeschoss-Fußbodenhöhen gelten nicht nur für die Hauptbaukörper, sondern auch für Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebengebäude.

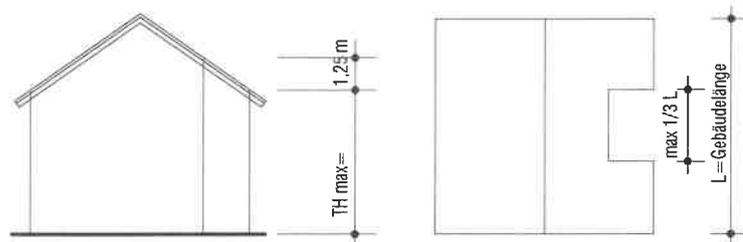
2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Bezugshöhe ist die unter der Ziffer 2.1. genannte zulässige Sockelhöhe.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.

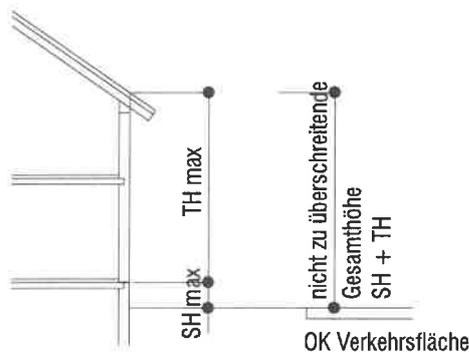


Durch Gebäuderücksprünge sind Überschreitungen um bis zu 1,25 m zulässig, wenn hiervon nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betroffen ist.



Hinweis :

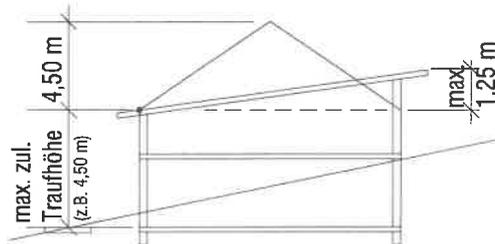
Im Einzelfall kann bei der Wahl einer niedrigeren Traufhöhe ein entsprechender höherer Sockel ausgebildet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass hierbei die Summe aus den im zeichnerischen Teil angegebenen Einzelmaßen für die Sockel- und Traufhöhen nicht überschritten wird.



2.3. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern : 4,50 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern : 1,25 m

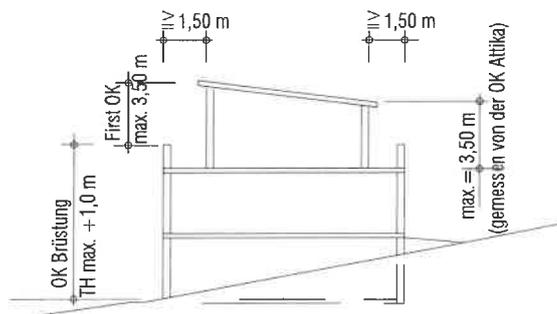


- bei Flachdächern (= OK Attika)
 (für den Fall, dass es sich nicht um ein
 Staffelgeschoss handelt) : 1,00 m
- bei Staffelgeschossen : 3,50 m

2.4. Sonderregelung bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses

Die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einer um 3,50 m von der Festsetzung der Ziffer 2.2. abweichenden Traufhöhe ist zulässig, wenn die Außenwände des Dachgeschosses an allen Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und die Oberkante der Brüstung einer Dachterrasse die festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 1,00 m überschreitet. Bei der Errichtung von Treppenhäusern mit einer Breite von maximal 5,00 m kann auf einen Rücksprung der Außenwand des Dachgeschosses verzichtet werden.

Im Einzelfall können Ausnahmen von der „Rücksprungregelung“ zugelassen werden. Dies gilt insbesondere für untergeordnete Bauteile wie z.B. Treppenhäuser, Aufzüge und technische Anlagen.

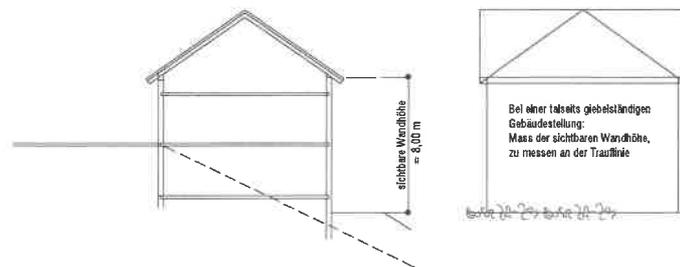


Die zulässige Firsthöhe darf bei einem Staffelgeschoss, gemäß der Vorgabe der Ziffer 2.3., die geplante Höhe der Attika um nicht mehr als 3,50 m überschreiten.

2.5. Sichtbare Wandhöhe

Die sichtbare Höhe der Außenwand eines Gebäudes darf, gemessen an der Trauflinie, maximal 8,00 m betragen. Dieses Maß darf in Bereichen von Treppenhäusern mit einer Breite von maximal 5,00 m und Einfahrten, z. B. für Tiefgaragen, mit einer Breite von maximal 4,50 m um maximal 1,50 m überschritten werden.

Das Maß wird gemessen von der an das Gebäude angrenzenden zukünftigen Geländehöhe bis zur **Unterkante der tragenden Dachkonstruktion** (Dachsparren).

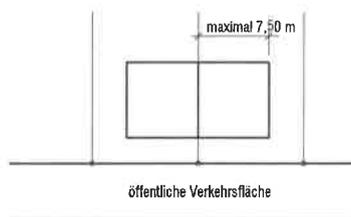


3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Gemäß den Planeinschriften wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ mit folgenden Abweichungen :

- a₁ zulässig sind Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 15,00 m
- a₂ zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, maximal zulässige Gebäudelänge
 - bei Einzelhäusern 15,00 m
 - bei Doppelhäusern maximal 7,50 m je Haushälfte



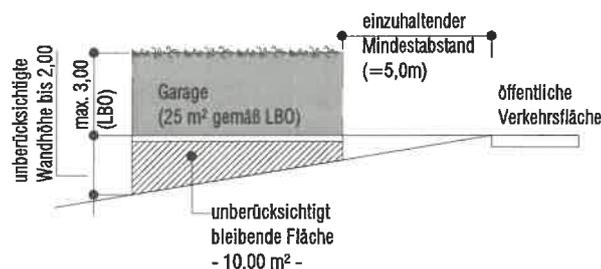
- a₃ zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 30,00 m

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20,00 m² zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

Hauseingangs- und Keller-Außentreppen sowie Überdachungen dürfen die überbaubare Fläche um bis zu 1,50 m überschreiten.

Bei der Errichtung von Garagen auf Grundstücksgrenzen bleibt gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 a BauGB, bei der Berechnung der Wandhöhe bzw. Wandfläche nach § 6 LBO der Stützwandanteil der Wand, der sich unterhalb des Garagenbodens befindet, mit einem Höhenmaß von 2,00 m und einem Flächenmaß von 10,00 m² unberücksichtigt.



5. Flächen für PKW- und Fahrrad-Stellplätze sowie Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB und § 23 (5) BauGB)

5.1.

Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder sind oberhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Sie dürfen jedoch die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes keine andere Vorgabe getroffen wurde.

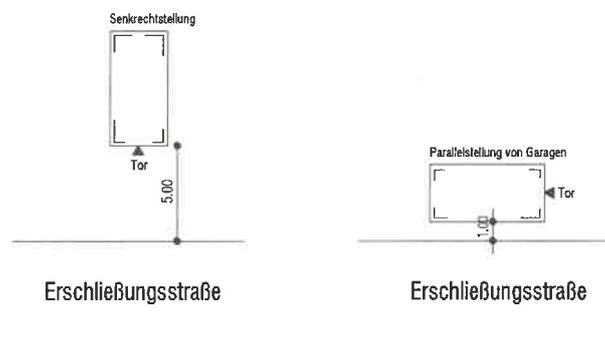
Tiefgaragen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garagen stehen parallel zu Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 5,00 m.

Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern) müssen bei der Tragkonstruktion (Stütze) und der Dachfläche einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



Mehrstöckige Parkieranlagen sind entlang des Gehweg- bzw. Straßenrandes nicht zulässig, sondern müssen einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5,00 m einhalten und innerhalb der überbaubaren Flächen des Grundstückes liegen.

5.3.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Grundstück in der Summe bis zu einem umbauten Raum von insgesamt 40 m³ zulässig.

6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Je Einzelhaus sind, wenn durch Planeinschrieb nicht anders festgesetzt, maximal drei Wohneinheiten, je Doppelhaus-Hälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Als Mehrfamilienhäuser werden in dem in der Planunterlage gekennzeichneten Bereich bis zu maximal 6 Wohneinheiten zugelassen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

7.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

8. Verkehrsflächen sowie der Anschluss privater Bauflächen an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

8.1. Aufteilung von Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Leitlinie für den Straßentwurf zu verstehen.

8.2. Zu- und Abfahrtsverbote

Über die im zeichnerischen Teil als „öffentliche Parkplätze“ ausgewiesenen Flächen darf nicht auf privaten Bauflächen ein- und ausgefahren werden.

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

9.1. naturnahe Gestaltung der Grünfläche am „Seelesbach“

Die ausgewiesene Grünfläche am „Seelesbach“ ist mit einem geschwungenen Verlauf naturnah auszugestalten. Die Sohlschale wird entfernt, die Sohlfläche verbreitert und die Bachböschung mit wechselnden Neigungen angelegt.

Die Uferböschung ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als gewässerbegleitende Hochstaudenflur einzusäen.

Entlang des Bachlaufes ist ein gewässerbegleitender Auwald-Streifen aus Erlen- und Eschenheister und aus Strauchreihen anzupflanzen. Die Artenliste (siehe Anlage) ist zu beachten.

Die verbleibende öffentliche Grünfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und ist 2–3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut wird abgeräumt.

In dem Bereich der Grünfläche, der westlich des Fuß- und Radweges liegt, sind 7 gebietsheimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen. Die Artenverwendungsliste (siehe Anlage) ist zu beachten.

Die Pflanzungen haben im Zuge der Renaturierung des Baches zu erfolgen.

9.2. Einzelbäume auf öffentlichen Flächen

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Standorten sind gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen. Die Artenverwendungsliste für „Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich“ (siehe Anlage) ist zu beachten.

Die Pflanzbeete der Parkbuchten sind mit saatgutgesicherter Herkunft mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung einzusäen.

9.3. Straßenbeleuchtung

Zum Schutz der 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.

9.4. Regenwasserableitung

Das von Dachflächen und Hofflächen abfließende, nicht verunreinigte Regenwasser ist getrennt abzuleiten und über zu verlegende Regenwasserkanäle in das östlich des Plangebietes anzulegende Regenrückhaltebecken einzuleiten.

9.5. Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flach geneigte Dachflächen mit einer Neigung $\leq 8^\circ$ (Haupt- und Nebengebäude) sind, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder Balkon ausgestaltet werden, bzw. ein Glasdach erhalten (Wintergärten), auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Mit dem Baugesuch ist ein **Bepflanzungsplan** einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Festsetzungen dargestellt sind.

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 einem Drittel der Länge Vorgartenflächen (Vegetationsflächen) angelegt 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 Substratstärke von im Mittel mindestens 50 cm zur Verfügung zu stellen.

10.1. Pflanzgebot je Baugrundstück (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Je Baugrundstück ist, ab einer Grundstücksgröße von 400 m², auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen.

Darüber hinaus sind mindestens 5 % der Grundstücksflächen mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,00 m² Pflanzfläche vorzusehen.

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und ansonsten eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winter-Halbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

Pflanzabstand : 1,50 m, Pflanzgröße : 2 x v, 60-100 cm

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen.

Der Standort kann frei gewählt werden.

Die Anpflanzungen gemäß der Ziffer 10.2. werden angerechnet.

10.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen **Stützbauwerke** und zulässige Einfriedungen gemäß den Örtlichen Bauvorschriften, sind auf den mit einem „Pflanzgebot“ ausgewiesenen Flächen unzulässig.

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist die nachfolgend beschriebene Bepflanzung mit standortgerechten Baum- und Straucharten der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) in Form eines geschlossenen Gehölzstreifens vorzunehmen :

- zwischen den Bäumen : Pflanzabstände 10,00 m bis 15,00 m
- Stammumfang der Bäume : mindestens 12-14 cm

- Heckenpflanzung aus Sträuchern : Pflanzabstände 1,50 m

Nadelgehölze sind auf diesen Grundstücksflächen unzulässig.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

11.1. Böschungsflächen

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 und einer Tiefe von maximal 3,0 m erforderlich.

11.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 30 cm und einer Tiefe von maximal 50 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen). Sie verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung auf den privaten Grundstücken und sind entschädigungslos zulässig.

Auf den privaten Bauflächen sind darüber hinaus zugelassen die für die Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung notwendigen unter- und oberirdischen Anlagen bis maximal 0,40 m Breite und maximal 1,50 m Tiefe.

12. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1 a) BauGB)

Der Bebauungsplan formuliert unter den Ziffern 9.1. und 9.2. der „Schriftliche Festsetzungen“ naturschutzrechtliche Kompensations-Maßnahmen. Diese Maßnahmen werden den Grundstücken bzw. den Flächen, in denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der neu versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 37,4 %, den Baugrundstücken 62,6 % der Maßnahme zugeordnet.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist die im Umweltbericht beschriebene Maßnahme „Bodenausgleich“ durchzuführen. Zur Bodenverbesserung wird nur Oberboden aus den Flächen der Verkehrserschließung verwendet. Die Aufwertung wird gemäß der Darstellung im Umweltbericht deshalb den Verkehrsflächen bzw. den Eingriffen, der durch sie entsteht, zugeordnet.

Das verbleibende Kompensations-Defizit wird durch eine anteilige Zuordnung der außerhalb des Plangebietes durchzuführende Maßnahme „Amphibien-Leiteinrichtung an der K 3947“ ausgeglichen und ist gemäß dem o. g. Verteilerschlüssel den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den privaten Bauflächen zuzuordnen.

B Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

Das **Fällen von Gehölzen** ist zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) zugelassen.

Außerhalb dieses Zeitraumes beschränkt sich der zulässige Rückschnitt von Hecken und Sträuchern auf den Sommerzuwachs.

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung ist im Vorfeld der Baumaßnahmen komplett zu räumen und im Anschluss hieran zur Verhinderung von Bodenbruten regelmäßig zu mähen (auf § 44 BNatSchG wird verwiesen). Dieses gilt auch für das Abräumen vorhandener Holzlager im Plangebiet.

Die Vorgabe gilt insbesondere auch für die geplante Renaturierung des „Seelesbach“.

Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bauarbeiten

Liegen die Bachböschungen im Gewässerabschnitt bis zum Beginn der Bauarbeiten zur Renaturierung längere Zeit brach, so sind sie von Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn regelmäßig, alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass sich eine krautige Vegetation einstellt, in der Bodenbrüter ihre Nester anlegen.

Sollten die Erschließungsarbeiten zur Brutzeit der Feldlerche (Anfang April bis Mitte Juli) erfolgen, so sind die Ackerflächen des gesamten Baufeldes vom Beginn der Vegetationsperiode an als Schwarzbrachen anzulegen.

Ab dem 01. April sind zur Vergrämung im Baufeld zusätzlich Pfosten mit Flatterband mit einer Endhöhe von 1,50 m in einem 15,00 m-Raster zu installieren.

Nach der Erschließung des Gebietes sind keine Bruten mehr im Baufeld zu erwarten. Bei der anschließenden Bebauung sind somit keine Maßnahmen mehr erforderlich.

Fällt der Beginn der Arbeiten auf das Spätjahr, wenn die Brutperiode bereits abgeschlossen ist, kann auf die Vergrämungs-Maßnahmen verzichtet werden.

Belange des Bodenschutzes

- 2.1. Oberboden, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (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 an den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Umweltamt des Landkreises Heilbronn unverzüglich zu benachrichtigen.

- 2.2. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 2.3. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

1. Belange des Grundwasserschutzes

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit einer Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt Heilbronn, als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

2. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, archäologische Denkmalpflege, Stuttgart, zu melden.

~~3. Nutzung von Sonnenenergie~~

~~Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen aufzubringen.~~

4. Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer ($\leq 8^\circ$) sind gemäß der Ziffer 9.5. mit einer extensiven, dauerhaft zu erhaltenen Dachbegrünung zu versehen, um hierdurch den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und dabei gleichzeitig positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erzielen.

5. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.



Stadt
Bad Rappenau
Landkreis Heilbronn

Entwurf

Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Boppengrund II“, 2. Änderung

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am _____ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Boppengrund II“, 2. Änderung, Ortsteil Bonfeld, beschlossen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

1.1. Gestaltung der Dachflächen (bisher : Dachgestaltung der Hauptbaukörper)

1.1.1 Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer sowie **Flachdächer, sofern diese entsprechend der Schriftlichen Festsetzungen begrünt werden.**

Tonnendächer sind unzulässig.

Doppelhäuser sind mit symmetrischen Satteldächern zu errichten.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachform im Sinne dieser Festsetzung erhalten.

1.1.2 Dachneigung

Zulässig sind folgende Dachneigungen :

- Satteldächer und Walmdächer 28° bis 40°
- **Flachdächer**/Pulldächer bis 12°

Bei der Errichtung von Doppelhäusern beträgt die Dachneigung zwingend 35°. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachform im Rahmen dieser Festsetzung erhalten.

1.1.3 Dachfarbe/-material

Dächer sind mit Ton-Dachziegeln oder Beton-Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun, Anthrazit oder Grau einzudecken.

Ausdrücklich zugelassen sind begrünte Dächer sowie das Aufbringen von Anlagen zur photovoltaischen und technischen Nutzung von Sonnenenergie. Werden hierfür geeignete Systeme in die Dacheindeckung integriert, so sind diese Ergänzungsziegel in der Systemfarbe zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung grundsätzlich unzulässig sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei).

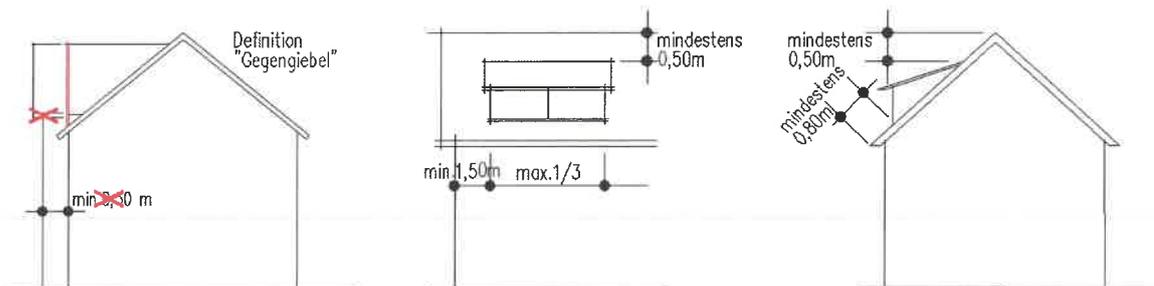
1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Gegengiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und Gegengiebel dürfen in ihrer Summe bei einer Einzelhaus-Bebauung je Dachseite ein Drittel, bei einer Doppelhaus-Bebauung die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Bei Ausbildung von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf die Traufe nicht unterbrochen werden.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- | | |
|--|-------------------|
| ▪ vom Ortgang | mindestens 1,50 m |
| ▪ zwischen mehreren Dachaufbauten | mindestens 1,50 m |
| ▪ von der Traufe (gemessen in der Dachschräge) | mindestens 0,80 m |
| ▪ vom First (senkrecht gemessen) | mindestens 0,50 m |



2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

2.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedungen darf an der öffentlichen Verkehrsfläche das Maß von 1,25 m (bisher : 1,00 m) nicht überschreiten.

Das nicht zu überschreitende Maß für Hecken beträgt 1,80 m (siehe auch Abschnitt „B – Ziffer 1.“ der Schriftlichen Festsetzungen mit dem Hinweis auf Heckenrückschnittzeiten).

Das Maß wird gemessen von der an das Grundstück angrenzenden Gehweg-/Straßenhinterkante.

2.1.2

Zulässig sind ausschließlich Hecken aus heimischen Arten (siehe Artenverwendungsliste – Anlage der Schriftliche Festsetzungen) sowie **nicht blickdichte** Zäune in Form von Holz-, Maschendrahtzäunen bzw. Doppelstabmattenzäunen.

2.2. Stützmauern

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Zulässig sind bepflanzte Böschungen sowie Stützmauern mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,50 m. Sollte dieses geländebedingt im Einzelfall nicht möglich sein, kann ausnahmsweise die Verwendung bepflanzter Böschungssteine zugelassen werden.

Die Vorgabe gilt auch für erforderlich werdende Stützbauwerke entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

Ausnahmen können zur Absicherung grenznaher Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätze bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

Ist eine bauliche Terrassierung mit mehreren hintereinander angeordneten Stützwänden vorgesehen, müssen diese untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.

2.3. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

2.4. Unbebaute Flächen, Vorgärten

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

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

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 Abs. 1 LBO, **auf 2,0 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit erhöht**.

Je Wohneinheit sind 2 Fahrrad-Stellplätze gemäß den Vorgaben des § 37 Abs. 2 LBO herzustellen.

§ 3 Bestandteile

Der beigefügte Lageplan vom 01.03.2017 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

