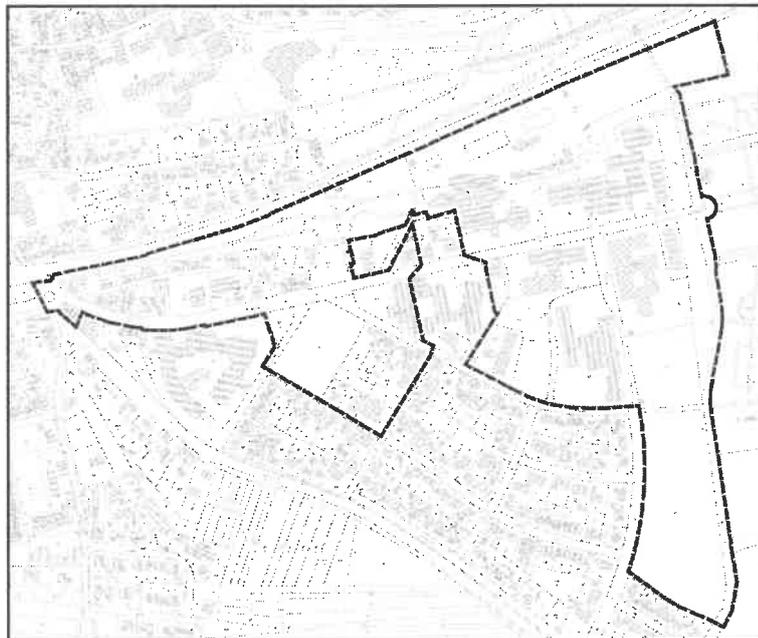


Stadt Bad Rappenau

Bebauungsplan "Kurgebiet - 2. Änderung"

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe
November 2015

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

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

WA:

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

WB:

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

SO 1:

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

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

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

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

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

SO 2:

Im SO 2 sind allgemein zulässig:

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

SO 3:

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

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

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

Im SO 3b ist ausnahmsweise eine Brauerei zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen baulicher Anlagen ist entsprechend Planeinschrieb in der Planzeichnung als Trauf- oder Firsthöhen festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt und der Oberkante des Firstes.

Höhenbezugspunkt ist die im Mittel gemessene Geländehöhe an der Grenze von Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche.

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

1.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

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

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

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

1.4.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

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

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

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

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

In den Wohngebieten sind Ställe für Kleintierhaltung nicht zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

1.6 Stellplätze und Garagen

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

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

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

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

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

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang der Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

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

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

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

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

1.11.1 Wasserdurchlässige Materialien

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

1.11.2 Dachflächenmaterialien

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

Flachdächer sind zu mindestens 50% zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Dachfläche von bis zu 40 m². Von einer Begrünung der Flachdächer kann ausnahmsweise abgesehen werden, soweit die Dachfläche für die aktive Nutzung von Sonnenenergie gebraucht wird.

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

1.12.1 Bepflanzungen in den Baugebieten

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

Die Tiefgaragendächer sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als Terrasse, Platz, Weg oder Stellplatz gestaltet werden, dauerhaft intensiv zu begrünen. Dafür ist den Bäumen und Sträuchern eine ausreichende Substratschichtdicke und ein ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.

Auf dem jeweiligen Baugrundstück ist je angefangene 500 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.

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

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

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

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

1.12.2 Bepflanzungen von und bei Park- und Stellplatzflächen

Die mit Pflanzgebot 3 (PG3) belegte Fläche ist mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen dicht zu umpflanzen. Im Falle dortiger Stellplätze sind diese durch Laubbäume zu untergliedern. Die dort mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind zu pflegen und dauernd zu unterhalten; bei Abgang dieser Bäume sind gleichartige Bäume nachzupflanzen.

Parkdecks sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen dicht zu umpflanzen bzw. mit einheimischen rankenden Gewächsen zu bepflanzen.

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

1.12.3 Bepflanzungen in Verkehrsflächen

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

1.12.4 Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

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.

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

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

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachgestaltung

In den Wohngebieten sind auf den Gebäuden nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. In den Sondergebieten sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

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

2.1.2 Fassadengestaltung

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

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

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

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

2.3 Einfriedungen und Plätze für Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In den Wohngebieten sind entlang der zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen tote Einfriedungen auf max. 0,3 m Höhe über

Gelände zu beschränken. Höhere Einfriedungen sind dort nur zulässig, wenn sie

- ▶ als aus heimischen oder landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehende Hecken oder
- ▶ als durch Büsche oder Hecken verdeckte Holzzäune bis max. 1,0 m Höhe, die mindestens 1,0 m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen, errichtet werden.

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

Als Hecken sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Zu öffentlichen Flächen ausgerichtete Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzugrünen.

2.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind nur auf Gebäudedächern zulässig. Satellitenantennen sind nur in gedeckten und nicht glänzenden Farben zulässig.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Gesamtgestaltung

Die positive Wirkung eines Kurgebietes nach außen beruht auf der harmonischen Gestaltung der Baukörper und der Bauflächen. Um eine gute Einbindung in das Gesamtbild zu gewährleisten, sollen bei der äußeren Gestaltung der Gebäude möglichst wenig unterschiedliche Materialien und hauptsächlich ortsübliche Gestaltungselemente verwendet werden.

Geotechnik/Bodensenkungen/Bohrungen

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

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

Das Gebiet östlich und nördlich der Weinbrennerstraße sowie auch ca. 200 m westlich der vorgenannten Straße liegt im 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.

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

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

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

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

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Anforderungen der VWV Boden zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die 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.

Denkmalschutz, Archäologische Funde

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

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

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

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

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden (§ 20 DSchG). Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenerkundungen hinzuweisen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind vom Bauherrn nachzuweisen und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis erforderlich.

Leitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 und die Kabelschutzanweisung der Telekom hingewiesen.

Nähe zu Bahnanlagen

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

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

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