



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

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Kurgebiet – 6. Änderung“,
Stadt Bad Rappenau

Planungsstand : 12.06.2025 / 04.09.2025

A Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind :

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

B Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kurgebiet – 2. Änderung“

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kurgebiet – 2. Änderung“ bestehenden Festsetzungen werden aufgehoben und durch die schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurgebiet – 6. Änderung“ ersetzt.

Für die Flächen außerhalb des Bebauungsplanes „Kurgebiet – 6. Änderung“ gelten die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurgebiet – 2. Änderung“ unverändert fort.

C 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 Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.

Gleiches gilt für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke dienende Anlagen (§ 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO).

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

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

2.1. Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Angaben erfolgen in ...m über Normalhöhennull (NHN).

Sie sind definiert als die Oberkante des Firstes einer Bebauung bzw. die Oberkante der Attika.

Anlagen zur Erzeugung von Energie, wie beispielsweise Photovoltaik-Anlagen, dürfen das genannte Höhenmaß überschreiten. Dieses gilt auch für sonstige technische Anlagen, sofern diese das angegebene Maß um nicht mehr als 1,50 m überschreiten.

2.2. Sonderregelung bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses

Das oberste Geschoss einer Bebauung im „Allgemeines Wohngebiet“ muss, unter Berücksichtigung der im zeichnerischen Teil festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen, zwingend als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Ein Obergeschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn die Außenwände auf mindestens zwei von der „Waldstraße“ aus einsehbaren Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Für Absturzsicherungen darf die Gebäudehöhe durch massive bzw. nicht massiv ausgebildete Brüstungen um bis zu 1,10 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

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

Festgesetzt wird die „offene Bauweise“, in welcher Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden, neben den unter der Ziffer 5. genannten Nebenanlagen und Stellplätzen, Zuwegungen, Anleiterflächen für den Brandschutz sowie Lüftungseinrichtungen für Tiefgaragen zugelassen.

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

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

Die Fläche, die mit einer Tiefgarage unterbaut werden darf, ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nebenanlagen sowie überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder sind auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Unzulässig ist die Errichtung von Garagen oberhalb der Geländeoberfläche.

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

6.1. Begrünung der Dachflächen von Tiefgaragen

Die Dachflächen von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden bzw. mit privaten Erschließungs- und Funktionsflächen überbaut werden, müssen ein durchwurzelfähiges Pflanzsubstrat in einer Mindeststärke von 50 cm aufweisen. Die Flächen sind zu begrünen. Der Anteil, der mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen muss hierbei bei mindestens 25 % liegen.

6.2. Dachbegrünung

Die Dachflächen sind, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder Balkon bzw. als erforderliche Aufstellfläche für den Brandschutz ausgestaltet bzw. zu befestigen sind, auf einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Sie sind zu pflegen und als begrünte Dächer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Vordächer bis zu einer Größe von 8,00 m².

6.3. Material zur Dacheindeckung

Als Material für Dacheindeckungen dürfen unbeschichtete Metalle – wie Kupfer, Zink und Blei – nicht verwendet werden.

6.4. Zuwegungen auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

Zuwegungen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind zum Beispiel wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

Bei den Flächen, die diese Eigenschaft nicht aufweisen, ist das anfallende Niederschlagswasser in den hierfür angrenzenden Freiflächen über eine belebte, 30 cm starke Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen.

6.5. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

6.6. Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tieren ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3,00 m² eine kleinteiligere Gliederung vorzunehmen bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/Grafiken oder anderen hochwirksamen Markierungen zulässig.

7. 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 PKW-Stellplätze, deren Zufahrten, der Hauszugänge, Wege, Terrassen und Aufstellflächen für den Brandschutz – sind als bepflanzte Grünflächen anzulegen und andauernd zu unterhalten.

7.1. Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf den gekennzeichneten Flächen sind gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang $\geq 18\text{-}20\text{ cm}$) gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind zulässig, sofern sich darauf keine wesentliche Änderung des beabsichtigten Gesamterscheinungsbildes ergibt.

Die Anzahl der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.

7.2. 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 eine Bepflanzung mit standortgerechten Straucharten der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) vorzunehmen :

- Heckenpflanzung aus gemischten Sträuchern, 2-reihig, Pflanzabstände 1,20 m bis 2,00 m

Nadelgehölze sind auf diesen Grundstücksflächen unzulässig.

D Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

Das **Fällen von Gehölzen** ist zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) zugelassen. Außerhalb dieses Zeitraumes beschränkt sich der zulässige Rückschnitt von Hecken und Sträuchern auf den Sommerzuwachs.

Vorsorglich sollten Bauflächen im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode an regelmäßig gemäht werden. Damit wird verhindert, dass Strukturen entstehen, die gegebenenfalls für Bodenbrüter, wie Zilpzalp, geeignete Brutmöglichkeiten bieten.

Die Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise außerhalb der Brutzeit der Gebäudebrüter, d. h. im Zeitraum von Mitte September bis Ende Februar beginnen. Bei einem Beginn der Abbrucharbeiten zwischen Anfang März und Mitte September ist das Gebäude unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten nochmals von einem Fachkundigen auf Nester zu kontrollieren. Werden brütende Vögel festgestellt, ist mit dem Abbruch des Gebäudes bzw. des Gebäudeteils das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten.

An neuen Gebäuden wird im Sinne des Naturschutzes die Montage von Nistkäsen/Nistmöglichkeiten für Vögel und von künstlichen Fledermauskästen empfohlen.

2. 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 und wieder zu begrünen.

2.3. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

3. Belange des Bergbaus

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im potenziellen Einwirkungsbereich des Solebetriebs Bad Rappenau. Innerhalb des vermessungstechnisch überwachten Einwirkungsbereiches können Bodensenkungen von wenigen Millimetern pro Jahr auftreten.

Nähere Auskünfte zu den solebedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche sind bei der Bad Rappenauer Touristik und Bäder GmbH einzuholen.

4. 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.

5. 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.

Aufgestellt : Sinsheim, 12.06.2025 / 04.09.2025 – Föh/GI/Ru

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

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste

Verwendung gebietsheimischer Gehölze

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatzbereich und im Norden des Plangebietes

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