

STADT BAD RAPPENAU

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

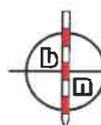
**HINTER DEM SCHLOSS -
3. ÄNDERUNG**

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

TEXTTEIL

Eberstadt, den 16.04.2014

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

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hinter dem Schloss – 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 10.07.2003.

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

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

1.1 GEWERBEGEBIET, EINGESCHRÄNKT GE/E2 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1(4) BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungspflichtig sind, sowie Nutzungen mit gleichen oder größeren Emissionen, sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1(9) BauNVO nur zulässig mit folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze u. ä. (ohne Kinderbekleidung)
- Elektrogroßgeräte, (weiße Ware), z. B. Öfen, Herde einschl. Zubehör
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsmaterial
- Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
- Campingartikel, Zelte, Zubehör
- Möbel, Küchen-, Badeeinrichtungen, Matratzen, Roste, Bettgestelle
- Sanitätsartikel, Artikel des medizinischen Fachhandels
- Teppiche, Bodenbeläge
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitärerzeugnisse (Keramik, Stahl, Installation), Badausstattungen, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten, Rolläden, Rollos, Gitter, Markisen
- Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u. ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher (inkl. Ersatzteile), Einbauprodukte, Ausstattungsprodukte, Fahrrad- und Motorradzubehör (exkl. Fahrrad- und Motorradbekleidung)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer

Die nach § 8(3)1 und § 8(3)2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind im Baugebiet allgemein zulässig (§ 1(6) BauNVO). Ausnahmen nach § 8(3)3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6) BauNVO).

1.2 WERBEANLAGEN (§ 1(9) BauNVO)

Der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig. Der Eigenwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung (Anlagen an der Stätte der Leistung) sind zulässig (vgl. jedoch ergänzend die planungsrechtlichen Festsetzungen C.5.1 und C.6.3 sowie die örtliche Bauvorschrift F.3).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grund- und Geschoßflächenzahl sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bzw. die Anzahl der Geschosse festgesetzt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB und § 18 BauNVO)

2.2.1 Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.

In den Planbereichen, in denen keine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt ist wird als Höhenbezugspunkt die Sockelhöhe = Fußbodenoberkante EG festgesetzt. Diese Sockelhöhe soll min. 0,15 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte liegen, sie darf jedoch 0,80 m nicht übersteigen.

2.2.2 Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte und auf die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. den festgelegten Bezugspunkt (Sockelhöhe) bezogene maximale Traufhöhe TH

Die Traufhöhe wird festgelegt für

1.) geneigte Dächer GD:

Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut

2.) flache Dächer FD

Traufhöhe = OK Attika

Die Traufhöhe ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

2.2.3 Für die Firsthöhe gilt:

Von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First als Höchstgrenze: s. Planeinschrieb

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

Wie offene Bauweise, zulässig sind Gebäude bis max. 80 m Länge.

An die östliche Gebäudeseite von Riemenstraße 10 darf angebaut werden (geschlossene Bauweise).

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

Die Hauptgebäude sind parallel oder rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu erstellen.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN (§ 9(1)4 BauGB); ANLAGEN IN NICHT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind, soweit sie die Kleintierhaltung betreffen, nicht zulässig.

Werbeanlagen als Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des §14(2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen werden als Ausnahme zugelassen.
- 5.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.4 Stellplätze und Ausstellungsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1)15 BauGB, FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN (§ 9(1)25 BauGB)

- 6.1 Flächige Anpflanzung (§ 9(1) 25a BauGB)
Auf den festgesetzten Flächen ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern, z. B. Traubeneiche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Esche, Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen und Schneeballsträucher in unregelmäßiger Anordnung anzulegen.
- 6.2 Pro 100 m² Stellplatzfläche ist min. 1 mittelgroßer Laubbaum im Bereich dieser Stellplätze zu pflanzen.
Für übrige, nicht bebaute Freiflächen ist jeweils 1 mittelgroßer Laubbaum oder Obsthochstamm pro 500 m² dieser Fläche zu pflanzen.
Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bauantrag nachzuweisen und wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- 6.3 Auf den als privaten Grünflächen (PG) und flächigen Anpflanzungen (FA) festgesetzten Flächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.
Die privaten Grünflächen (PG) dürfen auf einer Gesamtbreite von 12 m je Grundstück für Zufahrten unterbrochen werden.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9(1)26 BauGB)

- 7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen, bzw. zu dulden.
- 7.2 Betonfuß bei Straßenabgrenzungen
Betonfundamente und Rückenstützen zur Sicherung von Straßenabgrenzungen dürfen bis max. 15 cm in die Grundstücke hineinragen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

D. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).

E. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hinter dem Schloss – 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 10.07.2003.

F. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74(1)1 LBO)

Gemäß der Eintragung im Plan werden flache Dächer und geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone eingetragen. Für die Dachdeckung dürfen nur nicht glänzende Materialien verwendet werden. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

2. AUSSENANLAGEN

2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen in Form von Mauern, sowie aus undurchsichtigen Eternit- und Bretterwänden (oder ähnliches Material) sind unzulässig.

Türen und Tore dürfen nicht nach außen auf den Gehweg oder in den Straßenraum aufgehen.

Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren, sowie zur Unterbringung von Abfallbehältern zulässig.

Hinter den Einfriedigungen bzw. entlang den Straßenbegrenzungen sind durchgehende Pflanzbeete mit einer Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Diese Pflanzbeete dürfen nur von den Zufahrten unterbrochen werden.

2.2 Sicherheitszäune

Sind Sicherheitszäune mit Höhen von über 2,0 m erforderlich, so sind sie auf oder hinter die Baugrenzen zurückzusetzen.

3. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

3.1 Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig (keine Leuchtfarben etc.). Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.2 Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 22 m² nicht überschreiten.

3.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m über OK Straße nicht überschreiten.

3.4 Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von 1,30 m sind zulässig.

G. HINWEISE

1. **Duldungen (§ 126(1) BauGB)**
Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.

2. **Anzeigepflicht über „zufällige Funde“**
Gemäß § 20 DSchG sind Funde, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 29.04.2010/
10.07.2014

Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 29.04.2010/
10.07.2014

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 24.07.2014

Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit
über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkun-
gen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb
einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am 24.07.2014

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am 24.07.2014

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB
und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 10.07.2014

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 24.07.2014

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 04.08.2014 bis 12.09.2014

Bebauungsplan als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 23.10.2014
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 23.10.2014

Ausfertigung: Bad Rappenau, den 08.12.2014


.....
Oberbürgermeister Blättgen



Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse
und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am 11.12.2014

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den 15.12.2014


.....
Oberbürgermeister Blättgen





Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

„HINTER DEM SCHLOSS - 3. ÄNDERUNG“

IN BAD RAPPENAU

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Das Bauquartier „Hinter dem Schloss“ ist nahezu vollständig überbaut. Im Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Talweg 1 ein aufgegebener Lebensmittelmarkt, der an einen innenstadtnahen Standort in den Schlossarkaden umgezogen ist. Für das bereits leerstehende Gebäude ist als Nachfolgenutzung die Verlagerung des bisher in der Raiffeisenstraße 29 ansässigen Kraichgau Raiffeisen Zentrums beabsichtigt.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Weiternutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

2. Regionalplanung

Aus regionalplanerischer Sicht befindet sich das Plangebiet im Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im direkten Anschluss an das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Unterzentrum Bad Rappenau.

Die günstige verkehrstechnische Anbindung des Gebiets sowie die vorhandene fußläufige Anbindung an die Innenstadt durch den Schlosspark haben zur Abgrenzung als Ergänzungszone beigetragen.

Die geplanten Umnutzung zum Kraichgau Raiffeisen Zentrum fügt sich ein in die regionalplanerische Festlegung, da dort ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente zum Verkauf angeboten werden.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Dort war die Planfläche als bestehendes Gewerbegebiet dargestellt. Mit der 4. Änderung des FNP wurden 2003 das Plangebiet analog zur Festsetzung im Bebauungsplan „Hinter dem Schloß 2. Änderung“ als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird momentan komplett fortgeschrieben. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet wieder als bestehende, gewerbliche Baufläche darzustellen.

4. Planverfahren

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Außerdem wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Dies ist möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20000 m² beträgt, nämlich nur ca. 4990 m² (8317 m² X 0,6 = 4990 m²).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH - Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5. Lage und Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Gewerbegebiet „Hinter dem Schloss“ im Westen von Bad Rappenau.

Im Norden grenzen die Babstadter Straße und Wohnquartiere nördlich der Babstadter Straße an. Ansonsten ist die Planfläche eingebettet in gewerbliche Bauflächen.

Die Planfläche umfasst die Flurstücke mit den Nummern 5903 und 5897 sowie einen Teilbereich der Babstadter Straße. Im weiteren Verlauf der Riemenstraße nach Westen befinden sich einige Autohäuser und ähnliche Betriebe („Automeile Bad Rappenau“). Insofern fügt sich das beabsichtigte Kraichgau Raiffeisen Zentrum mit Landtechnikwerkstatt und Landtechnikfahrzeugen auch thematisch in die nähere Umgebung ein.



Planbereich lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)



Übersichtsplan, Planbereich eingefärbt (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

6. Städtebauliche Situation

Das bisher festgesetzte Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² wird analog der angrenzenden Festsetzungen als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Das vorhandene Gebäude im nördlichen Grundstücksteil soll erhalten werden und künftig für Büros, Sozialräume, Ersatzteillager und Verkaufsfläche für Ersatzteile genutzt werden.

Für den südlichen Grundstücksteil muss von den umgebenden Festsetzungen zur Traufhöhe abgewichen werden, da dort die Errichtung der Landmaschinenwerkstatt projektiert ist. Die Höhe der Landmaschinen, die in der Werkstatt gewartet werden sollen, und die notwendige Kranlaufbahn in der Werkstatthalle erfordern eine Traufhöhe von 9,1 m. Deshalb ist für diesen Grundstücksteil im Vergleich zur umgebenden Bebauung eine um 2,6 m höhere Traufhöhe zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe und Traufhöhe).

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss – 2. Änderung“ wurden mit Blick auf eine harmonische Weiterentwicklung des Bauquartiers beibehalten.

7. Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind voll erschlossen. Eine zusätzliche Verkehrsanbindung an die Babstadter Straße mit Abbiegespur ist vorgesehen.

8. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange

Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner Veränderung der bereits bestehenden Situation hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes. Es sind offensichtlich keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten, die artenschutzrechtliche Vorschriften oder Verbote betreffen. Deshalb wird von einer Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen.

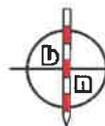
9. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	0,97 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e2	0,83 ha
Verkehrsfläche	0,14 ha

Eberstadt, den 16.04.2014



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

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