

BAD RAPPENAU - HEINSHEIM

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

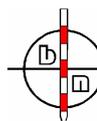
NECKARBlick

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 21.08.2023

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

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

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

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 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1(4) BauNVO)

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für ausschließlich nicht-zentren-relevante Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sogenannter Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung sind:

- der Annexhandel steht in unmittelbarem baulichem und betrieblichem Zusammenhang mit dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb
- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet
- das Warenangebot besteht aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden.

1.2 WERBEANLAGEN (§ 1(9) BauNVO)

Der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung sind in allen Baugebieten unzulässig.

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

2.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen EFH (Fertigfußbodenhöhen) sind Höchstgrenzen. Es kann bis zu 1,5 m nach unten abgewichen werden.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

Maximale Traufhöhe TH:

Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußboden) des Gebäudes bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: siehe Planeinschrieb.

Maximale Firsthöhe FH:

Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußboden) des Gebäudes bis zum First: siehe Planeinschrieb.

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

Die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen zu wählen.

- 4. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 9(1)2 BauGB i. V. m. § 22(4) BauNVO)**
Abweichende Bauweise a1:
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens 15 m Länge und Doppelhäuser mit höchstens 7,5 m Länge je Doppelhaushälfte.
Abweichende Bauweise a2:
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens 20 m Länge und Doppelhäuser mit höchstens 10 m Länge je Doppelhaushälfte.
- 5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9(1)4 BauGB)**
Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1)6 BauGB)**
In den Plangebiet A und D sind je Einzelwohnhaus max. 3 Wohnungen, je Doppelwohnhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.
In den Plangebiet B und C sind je Einzelwohnhaus max. 6 Wohnungen, je Doppelwohnhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.
- 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)**
 - 7.1. Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:**
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig.
 - 7.2. Wasserdurchlässige Beläge:**
Zufahrten, Wege und Stellplatzflächen sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
 - 7.3. Getrennte Erfassung und Ableitung des Regenwassers**
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach- und privaten Hofflächen ist getrennt zu erfassen und in das geplante Retentionsbecken im Süden zu leiten.
 - 7.4. Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes**
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.
 - 7.5. Öffentliche Grünfläche mit Retentionsbecken**
In der Fläche im Süden wird ein Retentionsbecken (Erdbecken) angelegt.
Die Vorgaben für die Bepflanzung unter C.10.5. sind zu beachten.
 - 7.6. Öffentliche Grünfläche / Ausgleich**
Die Fläche im Osten ist zu den Baugrundstücken hin mit einer 4-5-reihigen Hecke aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Die Vorgaben für die Bepflanzung unter C.10.6. sind zu beachten.
- 8. BAULICHE MASSNAHMEN FÜR DEN EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN INSBESONDERE SOLARENERGIE (§ 9(1)23b BauGB)**
Im gesamten Plangebiet sind bei Gebäuden mit einer Einzeldachfläche größer als 20 m² die Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer (Dachneigung kleiner 20°) und die stärker geneigten (Dachneigung zwischen 20° und 60°) und nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichteten Dächer zu min. 60 % mit Photovoltaikanlagen zu versehen und zu nutzen. Auf Dachflächen kleiner als 50 m² müssen keine Photovoltaikanlagen installiert werden.

Auf die Erfüllung der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gem. § 23 KlimaG BW wird hingewiesen. Die in der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) getroffenen ergänzenden Bestimmungen zum § 23 KlimaG BW sind zu beachten.

9. BAUSEITS NOTWENDIGE LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN (§ 9(1)24 BauGB)

- 9.1.** Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2018 dimensioniert werden.

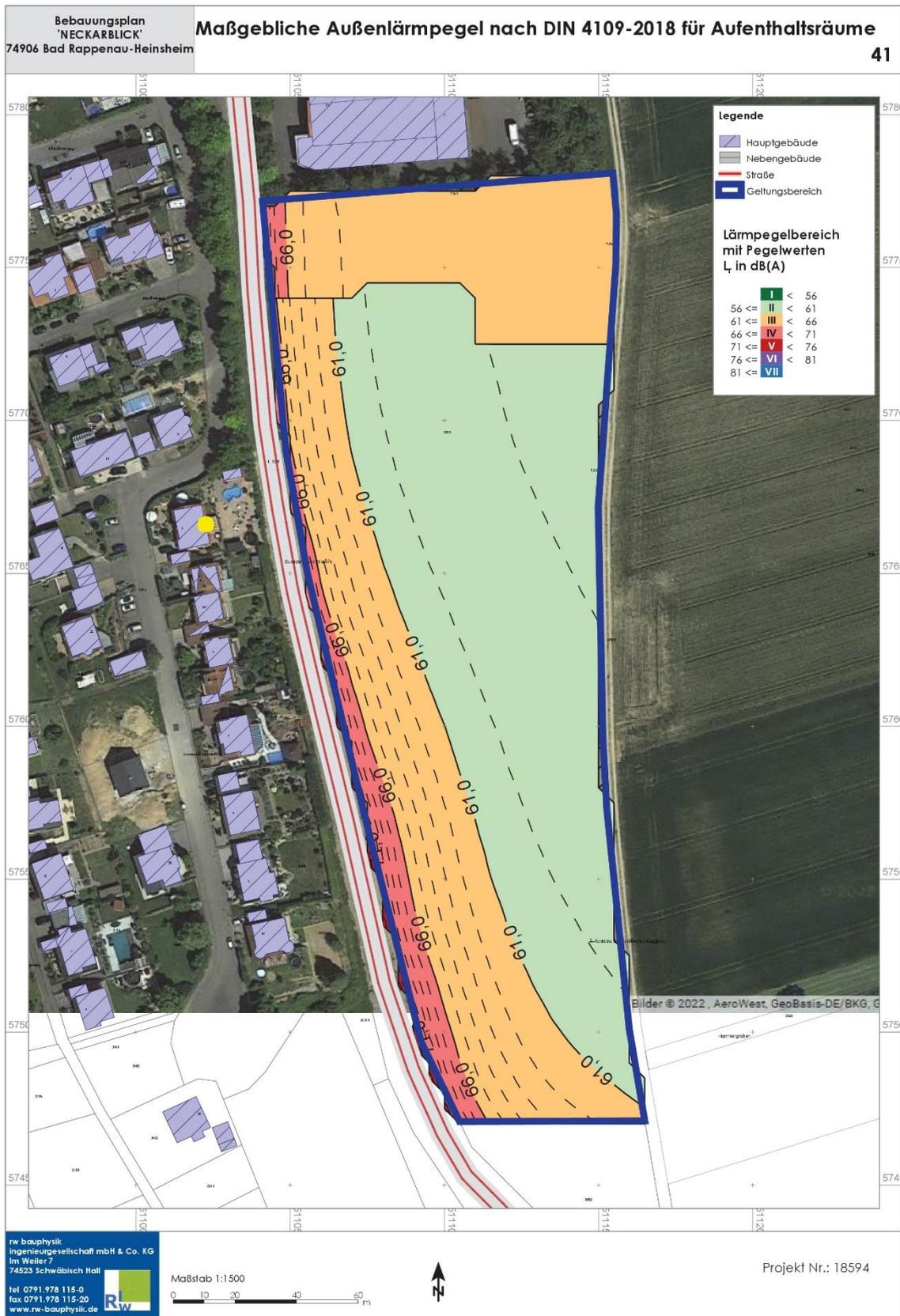
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind aus den nachfolgend abgebildeten Karten 1 und 2 „Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2018“ in Verbindung mit der Geräuschimmissionsprognose S18594_SIS_04 vom 07.08.2023 abzuleiten, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die der Geräuschimmissionsprognose zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

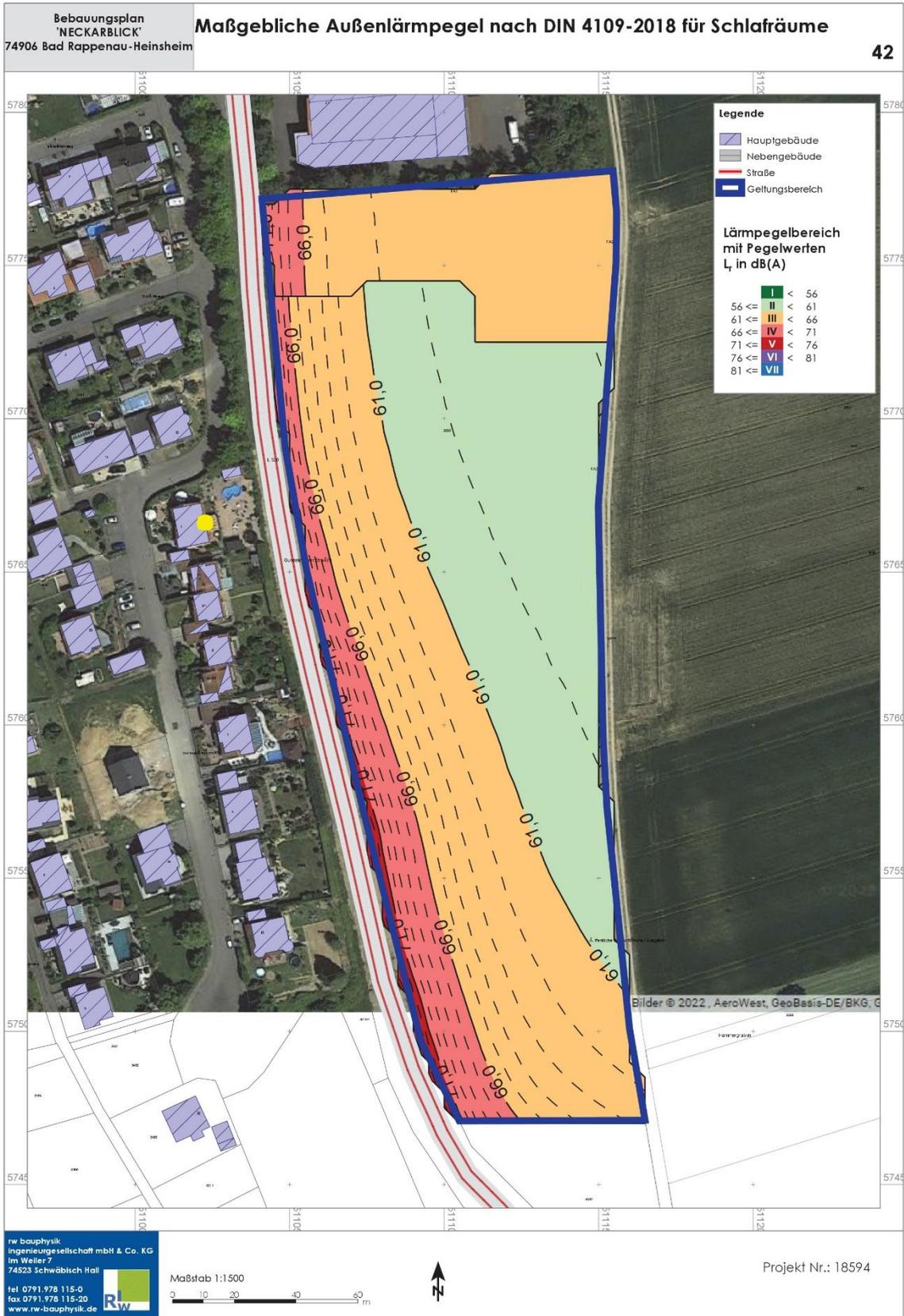
Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109-2018, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Beurteilungspegel ergeben sich aus den nachfolgend abgebildeten Karten 3 und 4 „Rasterlärmkarte Verkehr 2030 Tag / Nacht“.

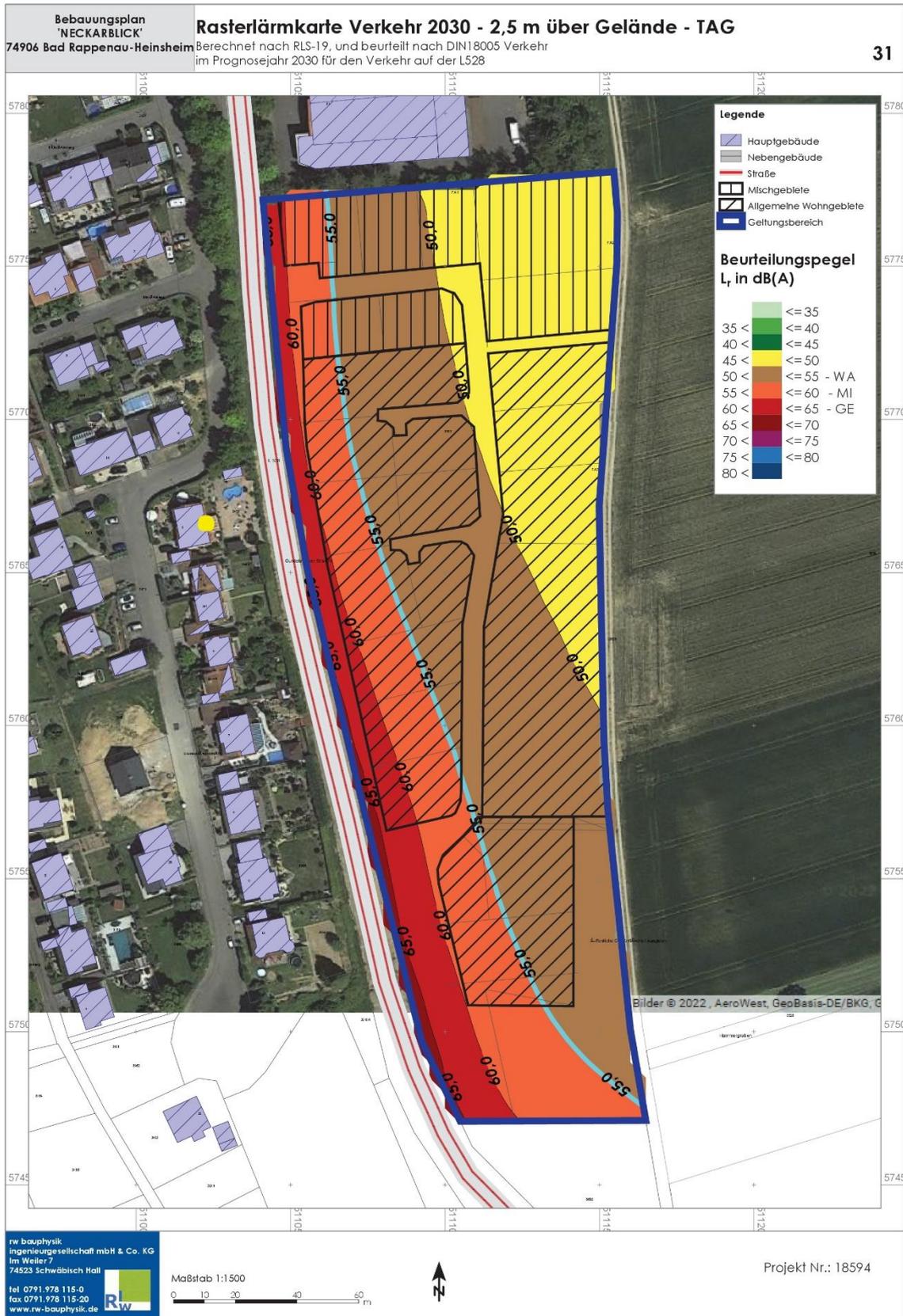
Die nachfolgenden Karten 1 bis 4 sind der Geräuschimmissionsprognose S18594_SIS_04 vom 07.08.2023 des Büros rw Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG entnommen.

9.2. Karten der Geräuschimmissionsprognose S18594_SIS_04 vom 07.08.2023

Karte 1









10. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

10.1. Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken, flächige Anpflanzungen FA2 und FA3

Je Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei der Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen.

Je Strauch ist eine Pflanzfläche von 2,0 m² anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Bei Grundstücken, in denen Flächen für das Anpflanzen (FA2) festgesetzt sind, sind die Anpflanzungen der Sträucher zwingend hier vorzunehmen.

Bei Grundstücken, in denen Flächen für das Anpflanzen (FA3) festgesetzt sind, sind die Anpflanzungen der Sträucher vorzugsweise hier vorzunehmen.

Die Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezug zu vollziehen.

Die Artenlisten unter C.10.6. sind zu beachten.

10.2. Flächige Anpflanzung FA1 an der nördlichen Gebietsgrenze

Die vorhandene Hecke ist zu erhalten. Bis auf randliche Rückschnitte ist eine Pflege nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht notwendig.

Die verbleibende Fläche ist flächig mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei Bäume einen Anteil von 5 % der Pflanzenmenge ausmachen sollen.

Die Artenlisten unter C.10.6. sind zu beachten.

10.3. Kleine Grünflächen

Die Grünflächen an der Erschließungsstraße, den Fußwegen und an den Parkplätzen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft, mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen und zwei- bis dreimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

In den Grünflächen sind an den im Lageplan eingetragenen Stellen gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben unter C.10.6. sind zu beachten.

10.4. Öffentliche Grünfläche mit Retentionsbecken

In der Fläche im Süden ist ein Retentionsbecken (Erdbecken) anzulegen.

Sohle und Böschungen sind mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte aus Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen. Es ist einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

25 % der Fläche um das Becken sind mit Gruppen aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Je Strauch ist eine Pflanzfläche von 2 m² anzunehmen.

Pflanzabstand: 1,5 m, Pflanzgröße Str. 2 x v, 60-100 cm.

Die Restfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben unter C.10.6. sind zu beachten.

10.5. Öffentliche Grünfläche / Ausgleich

Die Fläche im Osten ist zu den Baugrundstücken hin mit einer 4-5-reihigen Hecke aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bäume sind als Heister zu pflanzen.

Pflanzabstand: 1,5 m, Pflanzgröße Str. 2xv, 60-100 cm, Pflanzgr. Hei. 125-150 cm. Zum östlichen Weg sind 5 gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Die Restfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben unter C.10.6. sind zu beachten.

10.6. Artenlisten

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzelbäume
Acer campestre (Feldahorn)		●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *	●	
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *		●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweiggr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *		●

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzelbäume
Ulmus minor (Feldulme)		●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
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

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Grünflächen	Mehrjährige kräuterreiche Saatgutmischung gesicherter Herkünfte
Retentionsbecken	Ufermischung wechselfeuchte Standorte Saatgut gesicherter Herkünfte
Öffentliche Grünflächen	Fettwiese mittlerer Standorte Saatgut gesicherter Herkünfte

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

- 11. FLÄCHEN MIT ERHALTUNG VON ANPFLANZUNGEN FE1 (§ 9(1)25b BauGB)**
Die vorhandene Hecke ist zu erhalten. Bis auf randliche Rückschnitte ist eine Pflege nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht notwendig.
- 12. MASSNAHMEN ODER FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1a) BauGB)**
Zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden sind Maßnahmen erforderlich, die das festgestellte Defizit von 174.728 Ökopunkten ausgleichen.
Zur Kompensation des Eingriffs ist folgende externe Maßnahme vorgesehen:
- Anlegen einer Streuobstwiese an der Brudersteige
Aus dem städtischen Ökokonto werden folgende externe Maßnahmen dem Eingriff durch den Bebauungsplan zugeordnet:
- M018 Amphibienleiteinrichtung an der K 3947 (komplett)
- M008 Fledermausquartier „Zimmersteige Heinsheim“ (komplett)
- M010 Baumpflanzungen Ortseingänge Wollenberg (komplett)
- M015 Baumpflanzung Salinenpark (komplett)
- M016 Keltischer Baumkreis Salinenpark (komplett)
- M019 Entwicklung von Ackerrandstreifen zur Verbesserung von Rebhuhnhabitaten (komplett)
- M020 Artenschutzprojekt Kiebitz Wiesenackerhof Hüfingen Sumpfohren (anteilig)
Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der neu versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.
Den Verkehrsflächen werden dabei 30 % (3.380 m² Neuversiegelung), den Baugrundstücken 70 % (7.800 m² überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zur Kompensation zugeordnet.
- 13. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)**
Entlang der Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind zulässig:
- die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe,
- die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen bis zu einer Tiefe von max. 3 m,
- die für die Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung notwendigen unter- und oberirdischen Anlagen bis max. 0,4 m Breite und max. 1,5 m Tiefe.

D. HINWEISE

1. GRUNDWASSER

In Baugruben und Gräben sind Zutritte von betonangreifendem Schicht- oder Grundwasser nicht auszuschließen. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 218. Im Osten grenzt das Planareal an die Zone II.

Auf bereichsweise hoch stehendes Grundwasser wird hingewiesen.

2. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

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

3. BARRIEREFREIE BAUWEISE

Angesichts der steigenden Zahl älter werdender Menschen und Menschen mit körperlichen als auch sensorischen Einschränkungen wird empfohlen, die geplanten Wohngebäude und das Wohnumfeld in barrierefreier Bauweise auszuführen. Barrierefreies Bauen ist die Voraussetzung für Prävention, Erhalt und Förderung einer selbständigen Lebensführung auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf in allen Lebens- und Altersphasen.

4. BODENSCHUTZ

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 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. (z. B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.)

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

5. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden. Aus Immissionsschutzgründen ist auf die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von der Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Flächen zu achten.

6. DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Nr. 1(HEIN001): Altneolithische und eisenzeitliche Siedlungen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit zahlreichen archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen finden Sie unter Denkmalpflege Baden-Württemberg: Pilotprojekt flexible Prospektionen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

7. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation. Eventuell können diese Gesteine am Hangfuß von Älterem Auenlehm unbekannter Mächtigkeit verdeckt sein.

Im Bereich des Älteren Auenlehms muss mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes gerechnet werden. Ggf. können dort vorhandene organische Anteile zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann dort bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

8. HOCHWASSER

Zur Vermeidung von Schäden an den geplanten Gebäuden sowie einer Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses, wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen der östlichen Gebäudereihe direkt an die HQextrem-Überflutungsfläche der Hochwassergefahrenkarte angrenzen, die Gartenflächen in diese hineinreichen.

9. VORGEZOGENE RODUNG UND RÄUMUNG DES BAUFELDES

Im Vorfeld von Baumaßnahmen dürfen die Heckengehölze nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zurückgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder gerodet werden.

Die krautige Brachevegetation in den jeweiligen Baufeldern ist im Vorfeld von Bauarbeiten vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

10. VOGELSCHUTZMASSNAHMEN

Größere Glasflächen ab 2 m² erfordern Vogelschutzglas der Kategorie A. (Informationen hierzu sind zu finden unter:

https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

11. AMPHIBIENSCHUTZ

Natürlich vorkommende und zuwandernde Amphibien stehen unter dem Schutz des Naturschutzgesetzes und sind unabhängig von der Art der Gewässer in Gartenteichen wie auch in ihren natürlichen temporären und dauerhaften Lebensräumen in der Talaue des Neckars geschützt. Die Lautäußerungen der Tiere sind zu allen Tages- und Nachtzeiten zu dulden; ein Umsiedeln von Amphibien ist auf Grund der Ortstreue der Tiere zu ihren Laichgewässern nicht möglich.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9(6) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 218 (WSG Zweckverband WVG Mühlbach und Offenau).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

F. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

G. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

H. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dächer in den Plangebieten A, B, C und D

1.1.1 Dachform

Für die Hauptgebäude sind nur Geneigte Dächer zulässig. Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen sind andere Dachformen zulässig. Bei Doppelhaushälften sind einheitliche Dachformen zu wählen. Falls Garagen mit Flachdach ausgeführt werden, dann sind die Flachdächer extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss min. 10 cm betragen (§ 9(1)20 BauGB).

1.1.2 Dachaufbauten: Dachgauben / Zwerchgiebel

Die einzelne Dachaufbautenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge, die Summe der Dachaufbautenlängen je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachaufbauten müssen vom Ortgang min. 1,5 m abgerückt sein.

Der obere Anschluss der Dachfläche eines Dachaufbaus an das Hauptdach muss min. 0,6 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

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).

Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

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

3. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 LBO)

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

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

4. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)

Einfriedigungen sind entlang öffentlicher Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

5. STÜTZMAUERN (§ 74(1)3 LBO)

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Zulässig sind bepflanzte Böschungen sowie Stützmauern mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,00 m. Sollte dieses im Einzelfall geländebedingt nicht möglich sein, kann ausnahmsweise die Verwendung bepflanzter Böschungssteine zugelassen werden

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

7. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 26.10.2017
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 26.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2(1) BauGB	am 09.05.2018
Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB	am 09.05.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3(1) BauGB	vom 09.05.2018 bis 15.06.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	am 07.05.2018
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	am 04.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB	am 23.07.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	vom 01.08.2019 bis 16.09.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB	am 01.08.2019
Beschluss über die erneute und inhaltlich eingeschränkte öffentliche Aus- lage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a(3) BauGB	am 29.09.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB	am 02.02.2023
Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs gem. § 4a(3) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 10.02.2023 bis 17.03.2023
Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB	am 28.09.2023
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB	am 28.09.2023

Ausfertigung: Bad Rappenau, den

.....
Oberbürgermeister Frei

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

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den

.....
Oberbürgermeister Frei