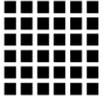




Stadt  
**Bad Rappenau**

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel, Mittlere Flur“,  
Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Zimmerhof

Planungsstand : Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1. Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“

Im ausgewiesenen „Sondergebiet“ ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von maximal 1.100 m<sup>2</sup> zugelassen.

Die genannte Verkaufsfläche schließt einen Backshop, einschließlich eines Café ein, dessen Verkaufs- bzw. Bewirtungsfläche eine Gesamtgröße von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

Zulässig ist im „Sondergebiet“ der Verkauf von Artikeln der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege an Endverbraucher.

Darüber hinaus dürfen bis zu 10 % der zulässigen Verkaufsfläche dem Verkauf anderer zentrenrelevanter Sortimente dienen.

Der Geschäftsbetrieb und eine Anlieferung der Waren sind nur während des Tageszeitraumes von 6.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr abends zulässig.

Im Nachtzeitraum kann **ausnahmsweise eine Anlieferung** unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass im Bauantrag der gutachterliche Nachweis geführt wird, dass die Orientierungswerte der TA-Lärm sowohl im bestehenden, als auch in dem süd-westlich des Geltungsbereiches geplanten Wohngebiet eingehalten werden.

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

##### 2.1. maximal zulässige Grundfläche

Im ausgewiesenen „Sondergebiet“ darf durch die Errichtung baulicher Anlagen die Grundfläche von 1.700 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche bleiben die im § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen unberücksichtigt. Sie dürfen hinsichtlich ihres Umfangs der Darstellung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes entsprechen.

## **2.2. zulässige Gebäudekubatur**

Gemäß den Vorhabenplänen ist die Errichtung eines einseitig geneigten Pultdaches vorgesehen.

### **2.2.1 Traufhöhe (TH max)**

Die maximal zulässige Traufhöhe darf an der nach Süd-Westen ausgerichteten Fassade das Maß von 5,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses. Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Viertel der Gesamtgebäuelänge zulässig.

### **2.2.2 Gebäudehöhe (GH max)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf an der nach Nord-Osten hin ausgerichteten Fassade das Maß von 8,75 m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, nicht überschreiten.

Die sich aus den Vorgaben der Ziffern 2.2.1 und 2.2.2 ergebende zulässige Höhe der Dachfläche darf durch betrieblich erforderliche technische Anlagen, auf einem Flächenanteil von maximal 5 % der Gebäudegrundfläche, überschritten werden.

## **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Im „Sondergebiet“ wird die „abweichende Bauweise“ (§ 22 (4) BauNVO) festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäuelängen bis 66,00 m zulässig sind.

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Darüber hinaus werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Werbezwecken Fahnenmasten sowie eine freistehende Werbeanlage auf einem der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Standorte bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m zugelassen.

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

### **5.1. Dachbegrünung**

Die Dachfläche ist mit einer Substrataufbaustärke von mindestens 12 cm zu begrünen, extensiv zu pflegen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten.

Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Die Errichtung aufgeständerter Photovoltaikanlagen auf begrünnten Dächern ist zulässig.

Die in Satz 1 geforderte Substrataufbaustärke kann, unter der Voraussetzung, dass mindestens 50 % der entstehenden Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen belegt werden, auf ein Mindestmaß von 8 cm reduziert werden.

### **5.2. Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

### **5.3. Wasserdurchlässige Oberflächen**

Die Versiegelung ist entsprechend § 15 Abs. 1 BNatSchG zu minimieren, um die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in die Natur und in die Landschaft zu reduzieren.

PKW-Stellplätze sind, wenn die geologischen Verhältnisse dieses zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Der Unterbau ist hierauf abzustimmen.

### **5.4. Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Die nicht bebauten bzw. gemäß dem Vorhabenplan versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und als solche zu unterhalten. Das Verlegen von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z.B. Folien, Vlies) ist unzulässig.

Die Vorgabe schließt das Anlegen eines Rieselstreifens um das Gebäude herum mit einer Breite von bis zu 1,00 m nicht aus.

### **5.5. Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszuführen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind schwachbeleuchtete Werbeschilder.

## **6. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

### **6.1. Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen**

Auf der mit einem „Pflanzgebot“ ausgewiesenen Fläche ist eine geschlossene Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern der Artenliste (siehe Anlage) anzupflanzen. Die Hecke ist mindestens zweireihig auf Lücke gepflanzt anzulegen.

- Pflanzabstände zwischen Reihen : 1,00 m
- Pflanzabstände in Reihe : 1,50 m
- Pflanzgröße : Sträucher 2 xv, 60-100 cm; Heister 125-150 cm

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Hecke kann alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

### **6.2. “Pflanzgebot“ für Einzelbäume**

In die Grünflächen, die mit Wildstauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen sind, sind auf den ausgewiesenen Einzelstandorten Laubbäume der Artenliste mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Eine gleiche Vorgabe gilt für die auf der Parkplatzfläche zu pflanzenden Einzelbäume.

### **6.3. Verkehrsgrün**

Die Verkehrsgrünflächen sind mit einer niederwüchsigen, salzverträglichen Bankettmischung gesicherter Herkunft gemäß der Saatgutliste (siehe Anlage) einzusäen.

#### **6.4. private Grünfläche**

In der „private Grünfläche“ sind zwei hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Fläche, einschließlich der Versickerungs-/Verdunstungsmulde, ist mit einer Blühwiesenmischung gesicherter Herkunft einzusäen.

Die Fläche wird zweimal jährlich gemäht. Das Mähgut ist abzuräumen.  
Die Randflächen zu den Wegen können nach Bedarf öfter gemäht werden.

Die Saatgut- und Artenlisten (siehe Anlage) sind zu beachten.

## **B Hinweise, Empfehlungen**

### **1. Artenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten und der Bebauung ist die Ackerfläche im künftigen Baubereich vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mulchen, um zu verhindern, dass sich eine krautige Vegetation einstellt, in der Bodenbrüter Nester anlegen könnten.

### **2. Belange des Bodenschutzes**

2.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

2.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Er ist in kulturfähigem, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und zur Reaktivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z. B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,50 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.

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

2.3. 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 der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).

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

### **3. Belange des Grundwasserschutzes**

3.1. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3.2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landkreis Heilbronn anzuzeigen.

3.3. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die hierzu geführt haben unverzüglich einzustellen und die zuständige Fachbehörde des Landkreises Heilbronn zu verständigen.

#### 4. **Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt gemäß § 2 DSchG Nr. 11 vollständig im Bereich des Kulturdenkmales „Bandkeramische und mittelneolithische Siedlung“. Bei Bodeneingriffen sind daher archäologische Funde und Befunde nicht auszuschließen.

Mit diesem Hintergrund wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine archäologische Prospektion durchgeführt. Hierbei sind keine archäologischen Befunde zutage getreten.

#### 5. **Auswirkungen durch Solebohrung B14**

Das Plangebiet liegt im Senkungsbereich der Solebohrung B14. Es ist daher mit Senkungen von bis zu ca. 22 mm (bis zum Jahr 2044 in 175m Abstand zur Bohrung) zu rechnen.

Zukünftige Auswirkungen auf das geplante Bauwerk sind daher nicht auszuschließen. Es muss auch mit einseitigen Setzungen gerechnet werden.

Die Setzungen können grundsätzlich durch bautechnische Maßnahmen aufgefangen werden. Daher sollten durch Baugrundgutachter und Statiker bei der Planung zusätzliche bautechnische Maßnahmen bei der Gründung des Gebäudes (z.B. biegesteife Bodenplatte) berücksichtigt werden.

#### 6. **Nutzung von Sonnenenergie**

Die Schriftlichen Festsetzungen formulieren unter der Ziffer 5.1. die verbindliche Vorgabe, die Dachflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu begrünen.

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, dass eine Kombination aus Dachbegrünung und dem Aufbringen von Anlagen zur photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen möglich und auch sinnvoll ist.

Das Aufbringen entsprechender Anlagen auf die Dachfläche wird empfohlen.

#### 7. **Einfriedigung**

Eine Einfriedigung des Sondergebietes ist gemäß der Darstellung im Vorhabenplan nicht vorgesehen.

#### 8. **Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen**

Die an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Hierdurch wird es auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu Staub-, Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen. Auch ist das Abdriften von Pflanzenschutzmitteln nicht gänzlich auszuschließen. Entsprechende Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Aufgestellt : Sinsheim, 16.07.2020/06.06.2021/23.07.2021

redaktionelle Ergänzung : 14.01.2022 – 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

**Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen**

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Sträucher / Heister	Einzelbaum
<b>Acer campestre (Feldahorn)</b>	●	○
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
<b>Carpinus betulus (Hainbuche) *</b>	●	●
<b>Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</b>	●	
<b>Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)</b>	●	
Crataegus lacvigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
<b>Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</b>	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
<b>Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)</b>	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		○
<b>Prunus spinosa (Schlehe)</b>	●	
<b>Quercus petraea (Traubeneiche) *</b>	●	●
<b>Quercus robur (Stieleiche) *</b>	●	●
<b>Rosa canina (Echte Hundsrose)</b>	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *	●	●
<b>Ulmus minor (Feldulme)</b>	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

● = gut geeignet      ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden.

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

**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

**Empfohlene Saatgutmischungen**

Bereich	Saatgutmischung
Flachdach	Dachbegrünung, Sprossen, z. B. von Rieger-Hofmann oder vergleichbares Saatgut.
Öffentliche Grünfläche	Wildblumenmischung, z. B. Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger-Hofmann oder vergleichbares Saatgut
Verkehrsgrünflächen	Niederwüchsige Mischung z. B. Salzverträgliche Bankettmischung von Rieger-Hofmann oder vergleichbares Saatgut

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Berg- und Hügelland“ sein.