

S T A D T    B A D    R A P P E N A U

**Örtliche Bauvorschriften**  
**Sonstiges Sondergebiet**  
**Biomasse Heinsheimer Höfe**

Bräunlingen, den 03.06.2020

bearbeitet von

**ARCUS** Ing.-Büro

Stadtplanung  
CAD + GIS

Landschaftsplanung  
Bioenergienutzung

Gumpstr. 15  
78199 Bräunlingen

Fon 0771-1859 6357  
arcus-ok@gmx.de

# INHALTSVERZEICHNIS

## I. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

erfolgt im Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Biomasse Heinsheimer Höfe“  
vom 03.06.2020

## II. RECHTSGRUNDLAGEN

Seite 2

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach Landesbauordnung (LBO)

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)      | Seite 2 |
| 2. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)             | Seite 2 |
| 3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)                  | Seite 2 |
| 4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)                 | Seite 2 |
| 5. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) | Seite 3 |

## IV. BEGRÜNDUNG

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Vorbemerkung                               |         |
| 1.1 Veranlassung                              | Seite 4 |
| 1.2 Auftragsvergabe                           | Seite 4 |
| 2. . Vorgaben und Rahmenbedingungen           |         |
| 2.1 Regelungsbedarf                           | Seite 4 |
| 2.2 Abgrenzung                                | Seite 4 |
| 3. Städtebauliches Konzept                    | Seite 4 |
| 4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften   |         |
| 4.1 Dachform und Dachneigung                  | Seite 4 |
| 4.2 Äußere Gestaltung                         | Seite 5 |
| 4.3 Werbeanlagen                              | Seite 5 |
| 4.4 Einfriedungen                             | Seite 5 |
| 4.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen | Seite 6 |

## II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die örtlichen Bauvorschriften für das Sonstige Sondergebiet „Biomasse Heinsheimer Höfe“ wurden auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- 📖 **Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung vom 5.03.2010 (GBL., S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 18.07.2019 (GBL Nr. 16, S 313), in Kraft getreten am 1.08.2019
- 📖 **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO)** in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz v. 19.06.2018 (GBL. S.221) in Kraft getreten am 30.06.2018

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ( § 74 LBO) nach LBO und GO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften Sonstiges Sondergebiet „Biomasse Heinsheimer Höfe“ entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet „Biomasse Heinsheimer Höfe“ i. d. Fassung vom 03.06.2020. Darin ist die zeichnerische Darstellung der Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften nach LBO neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB wiedergegeben. Der Lageplan ist mit seinen Festsetzungen zur Abgrenzung und seinen Festsetzungen nach der Landesbauordnung Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften.

### **1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 35°. Für Folienspeicher zum Zwecke der Biogasspeicherung können abweichende Dachneigungen Anwendung finden.
- 1.2 Bei Dächern mit einer Dachneigung von 0 bis 3° Dachneigung entspricht die Firsthöhe der maximalen Gebäudehöhe.

### **2. ÄUßERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 2.1 Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen (z.B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude für Dächer und Fassaden nicht zulässig. Die Farbgebung der Fassaden und der Dacheindeckung ist an den Bestand anzupassen.

### **3. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind im Geltungsbereich ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. An drei Fassaden ist ein Werbeschild mit jeweils 20m<sup>2</sup> Fläche am Gebäude zulässig.

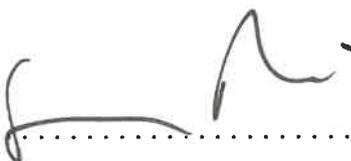
### **4. EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 4.1 Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen beträgt 1,00m. Soweit betriebliche Bedürfnisse dies erfordern, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. In diesem Fall ist ein Abstand von mindestens 0,50m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 4.2 Bei allen Einfriedungen ist auf eine Tierdurchlässigkeit zumindest auf 25-30% ihrer Länge mit 10-15cm hoher Durchlässigkeit (vom Bodenniveau, abschnittsweise verteilt auf die Gesamtlänge) zu achten (Igel, Amphibien usw.).

**5. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN UND VORGÄRTEN**  
**(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 5.1 Nicht bzw. wenig genutzte Freiflächen und Baumscheiben sind gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen.
- 5.2 Eine Flächengestaltung mit losen Material- und Steinschüttungen ist unzulässig.
- 5.3 Bewegliche Abfallbehälter sind auf den Privatgrundstücken so anzuordnen und durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen so zu verdecken, dass diese von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

Bad Rappenau, den **18. Dez. 2020**



.....

Oberbürgermeister

**Frei**

## **IV. BEGRÜNDUNG**

### **1. VORBEMERKUNG**

#### **1.1 Veranlassung und Ziel**

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sondergebietsnutzung am Standort des zu erweiternden Unternehmens Biomasse Heinsheimer Höfe geschaffen werden.

#### **1.2 Auftragsvergabe**

Dazu wurde im Frühjahr 2019 der Auftrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes an das Ing.-Büro ARCUS vergeben. Inhaltlich umfasst die Bearbeitung neben dem Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Biomasse Heinsheimer Höfe“ auch die Erarbeitung der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften zur erforderlichen Vervollständigung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

### **2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Regelungsbedarf**

Zur städtebaulichen Ordnung sind die bauplanungsrechtlichen Vorschriften an dieser Stelle durch bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu ergänzen.

#### **2.2 Abgrenzung**

Der Geltungsbereich der Satzung der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet „Biomasse Heinsheimer Höfe“ in der Fassung vom 03.06.2020

### **3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Das städtebauliche Konzept im bauordnungsrechtlich-gestalterischen Bereich sieht die Erweiterung der bestehenden Betriebsbereiche (6,3 ha) um weitere 3,7 ha vor. Damit soll der Betrieb mit Flächenoptionen für technische und marktorientierte Innovationen und Optimierungen und für den geplanten Generationenübergang zukunftsfähig gemacht werden. Die gestalterische Leitlinie für die Weiterentwicklung ist der Bestand. Die Offenheit für abweichende bauliche Gestaltung soll aber aufgrund der nicht vorhersehbaren zukünftigen Marktanforderungen soweit als möglich gewährleistet sein..

### **4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

#### **4.1 Dachform und Dachneigung**

Die Beschränkung auf eine Dachneigung von bis zu maximal 35° und den Dachformvorgaben mit Sattel- und Flachdach entspricht dem Bestand und soll so fortgeführt werden. Als Ausnahme werden der Gasspeicherung dienende Folien- oder vergleichbare Speicher benannt.

## 4.2 Äußere Gestaltung

Die Festlegung der textlichen Festsetzung stellt auf nicht glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien ab. Damit sollen eine weit über das Gebiet hinaus wirkende optische Beeinträchtigung eingeschränkt und Blendeffekte z.B. in Bezug zu Verkehr und Naherholung (z.B. Neckarsteig) vermieden werden.

Nicht mehr ausgenommen werden Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien und Bestandteile zu Energieeinsparung. Dies entspringt der Einschätzung, dass z.B. entspiegelte Solarthermie- und Solarstromanlagen mittlerweile als Stand der Technik anzusehen sind.

## 4.3 Werbeanlagen

Im Außenbereich, indem das Sonstige Sondergebiet gelegen ist, sollen Werbeanlagen grundsätzlich nicht zulässig sein mit Blick auf Freihaltung der Landschaft von nicht erforderlichen Störungen im Regionalen Grünzug mit seiner u.a. Erholungsfunktion. Gleichwohl soll die bestehende Werbeanlage mit 20m<sup>2</sup> (s. Abb. 1) auch durch die örtlichen Bauvorschriften abgedeckt sein : sie bietet über orientierende Navigationssysteme in den Kfz hinaus eine rasche Orientierung für die Logistiker. Außer dieser Werbeanlage sollen zwei weitere in der Größe der bestehenden zulässig sein, jeweils ausschließlich an den Gebäuden, der baulichen Anlage und Einrichtung, wo die beworbene Leistung erbracht wird. Die heutige Werbeanlage ist gut wirksam. Sie ist aber mit Blick auf die Produktionsgebäude angemessen und für den durchschnittlichen Betrachter durchaus als zurückhaltend gestaltet zu bezeichnen, wie das folgende Bild Abb. 1 veranschaulicht. Keinesfalls ist *sie* ausschließlich und ursächlich für eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes verantwortlich zu machen. In dieser gestalterischen Angemessenheit wird das Unternehmen Bauer Kompost auch in Zukunft Werbeanlagen mit Bedacht einsetzen, sodass auf die Verbote von beweglichen, beleuchteten und grellen Werbeanlagen mit Blick auf die Unternehmerfamilien verzichtet werden kann.



Abb.1 Bestehende Werbeanlage der Fa. Bauer Kompost am Heizkraftwerk

## 4.4 Einfriedungen

Hinter den entsprechenden Festsetzungen steht die Überlegung von *offeneren* Einfriedungen durch die Höhenbegrenzung auf 1m von Grenz-Einfriedungen oder – alternativ, mit einem grünen Abstandstreifen von 0,5m auch höhere Einfriedungen zuzulassen.

Die Tierwelt findet Berücksichtigung mittels einer durchlässigen Gestaltung der Einfriedung für Kleintiere wie z.B. Igel durch anteilige "Bodenfreiheit" mit ca. 15 cm. Damit wird die Bebauungsfläche nicht aus dem übrigen Lebensraum "ausgesperrt". Dies gilt insbesondere für die naturnah anzulegenden Sichtschutzwälle.

#### **4.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen und Vorgärten**

Zu Mindestanforderungen an eine optische Verträglichkeit auch eines Sonstiges Sondergebietes mit den Vorstellungen der Bürgerschaft gehört die ästhetisch angemessene Gestaltung von Freiflächen und wenig/nicht genutzten Flächen, indem auf diesen Flächen eine gärtnerische bzw. "naturnahe" Gestaltung erfolgen soll.

Dementsprechend sind Flächengestaltungen mit losen Material- und Steinschüttungen unzulässig. Diese Flächen sind als lebensfeindlich anzusehen. Durch die regelmäßig zur Beikraut-Unterdrückung eingesetzten Folien unter losen Material- und Steinschüttungen muss von einer Versiegelung der Flächen mit Störungen des Wasserhaushaltes ausgegangen werden. Alternativ ist der ebenfalls unerwünschte, weil dann optisch notwendige Einsatz von Unkrautvernichtungsmitteln wie z.B. Glyphosat die Folge.

Aus optischen Gründen sind bewegliche Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken so anzuordnen und durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen zu verdecken, dass diese von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

Bräunlingen, den 03.06.2020

Dipl.-Ing. Otto K. Körner

ARCUS – Ing.-Büro