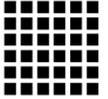




Stadt
Bad Rappenau
Landkreis Heilbronn

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

Vorentwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „In der Au“,
Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Wollenberg

Planungsstand :
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit
gemäß § (2) BauGB

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im ausgewiesenen „Mischgebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 6 Abs. 2 unter den Ziffern 5., 7. und 8. genannten Nutzungen (Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten) **nicht** zulässig.

Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Letztverbraucher unzulässig.

Sie sind jedoch in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb oder mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, soweit diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und die Gesamtverkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten, ausnahmsweise zulässig

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im „Mischgebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO die im § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

1.2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die im § 8 (2) unter den Ziffern 3 und 4 genannten Anlagen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind die im § 8 (2) 1. BauNVO genannten öffentlichen Betriebe.

Darüber hinaus sind folgende Gewerbebetriebe unzulässig :

- selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze
- Speditionen
- Kies- und Schotterverarbeitende Betriebe

Im „GE1“-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Letztverbraucher unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit produzierenden Betrieben oder Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, soweit diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und die Gesamt-Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 (3) BauNVO)

1.2.2.1 Wohnungen (§ 8 (3) 1. BauNVO)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber sind im Gewerbegebiet zugelassen, wenn

- sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und weniger als 40 % der Gebäudegrundfläche zu Wohnzwecken genutzt werden.
- die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Grundstück auf „eine“ beschränkt ist.

Gemäß § 9 (2) BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

1.2.2.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) 2. BauNVO), Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 3. BauNVO)

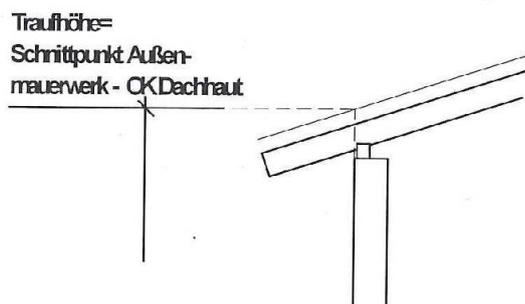
Die unter dem § 8 (3) 2 und 3. BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

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

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen (TH max = 6,00 m). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Baugrundstück.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.



Durch Gebäuderücksprünge sind Überschreitungen um bis zu 1,25 m zulässig, wenn hiervon nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betroffen ist.

Bei der Ausbildung von Flachdächern darf die ausgebildete Attika die festgesetzte, maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

2.2. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist definiert als der höchste Punkt der geneigten Dachhaut.

Sie darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 3,50 m (GH max = 8,50 m)
- bei einseitig geneigten Pultdächern / Flachdächern 1,50 m
(einschließlich aufgeständerter Anlagen gemäß Ziffer 7. dieser Festsetzungen)

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

Die als „Verkehrsgrün“ ausgewiesene Fläche am Bach bleibt inkl. der Baumreihe und der sonstigen Vegetation erhalten. Die Bäume sind zu pflegen und bei einem Abgang oder einem Verlust artgleich zu ersetzen.

Die Fläche ist im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig zu mähen.

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

4.1. Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dachflächen (bis 5° Dachneigung) sind mit einer Substrataufbaustärke von mindestens 8 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 begrüntem Dachern ist zulässig und wird durch die Ziffer 5. dieser Festsetzungen mit einem Flächenanteil von 50 % verbindlich gefordert.

4.2. Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

4.3. 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 mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

4.4. Ausschluss von „Schottergärten“ und -schüttungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Baugrundstücken flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und „Schottergärten“ oder -schüttungen unzulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, 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 (Ausnahme : Gartenteich u. ä.).

4.5. Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten, ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszuführen. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Eine Dauerbeleuchtung gewerblich genutzter Grundstücke ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind schwachbeleuchtete Werbeschilder in Richtung der L 530.

5. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a. BauGB)

5.1. Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

Bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art sind auf den mit einem „Pflanzgebot“ ausgewiesenen Flächen nicht zugelassen.

Hiervon ausgenommen sind die gemäß den Örtlichen Bauvorschriften zulässigen Einfriedungen (Mindestabstand zu landwirtschaftlich genutzten Flächen : 1,00 m).

Die mit einem „Pflanzgebot“ ausgewiesenen Flächen sind als geschlossene Hecken-/Strauchstruktur mit gebietsheimischen Gehölzen entsprechend der Artenliste (siehe Anlage dieser Schriftlichen Festsetzungen) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

- Abstand der Pflanzreihe zu der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche : 1,50 m
- Abstände der Pflanzen untereinander : 1,50 m
- Größe der Pflanzen : 2 x v., 60-100 cm

5.2. “Pflanzgebot“ je Baugrundstück

Je 250 m² im Bebauungsplan ausgewiesener Baulandfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.

Die Baumart ist entsprechend der Artenliste auszuwählen.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Die Anpflanzungen nach der Ziffer 5.1. dieser Festsetzungen werden angerechnet.

6. Flächen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) 23 b. BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie zu versehen.

7. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Die im Bebauungsplan formulierte naturschutzrechtliche Kompensations-Maßnahme in Form eines Ankaufs von Ökopunkten ist prozentual den gebildeten privaten Bauflächen zuzuordnen. Der Verteilermaßstab ist hierbei die Grundstücksgröße, unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl.

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).

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern **dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungs-Maßnahmen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden** (§ 39 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

Vogelschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist, in Abhängigkeit der geplanten Größe von Verglasungen, die Notwendigkeit eines Einsatzes von Vogelschutzglas oder vergleichbarer Maßnahmen zu prüfen. Bei den Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel der Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sind Situationen mit einer Fallenwirkung zu vermeiden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können.

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 sind der Oberboden und Unterboden auszubauen und vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Oberboden ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und zur Reaktivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB).

Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

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

- 3.2. 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. Versickerung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das von Dachflächen abfließende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist, zur Verringerung der Abflussspitzen, auf dem jeweiligen Grundstück gemäß der Ziffer 4. der Örtlichen Bauvorschriften zurückzuhalten und gedrosselt in den hierfür vorgesehenen Regenwasserkanal einzuleiten.

5. Hochwasserschutz

Die ausgewiesene Planfläche befindet sich in einem „HQ₁₀₀“ geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen muss mit einer Überflutung gerechnet werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in sogenannten Hochwasserrisikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten ist (§ 78c WHG).

Eine Ausnahme wird nur dann zugelassen, wenn kein anderer weniger wassergefährdender Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung steht und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

Aufgestellt : Sinsheim, 31.05.2021/06.07.2021/07.04.2022/11.11.2022 – 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

Vorgaben für die Bepflanzung

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen¹

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Hecke/Sträucher	Einzelbaum
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 (Zweigr. 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 Hundsrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

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

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.