

STADT BAD RAPPENAU

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

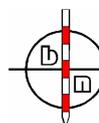
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
LERCHENBERG ERWEITERUNG

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 09.11.2023

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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- 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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume bis max. 40 m³ und Stellplätze zulässig.

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)

2.1 Wasserdurchlässige Beläge:

Stellplätze und ihre Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser – sofern nicht schädlich verunreinigt - versickern kann. Es wird empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder wasserdurchlässiger Pflasterung zu erstellen.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

2.2 Insektenschonende Beleuchtung des Plangebiets:

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht, entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin.

3. LEITUNGSRECHT (§ 9(1)21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht belastete Fläche ist zugunsten der Gemeinde zur Führung von Entwässerungsleitungen festgesetzt.

4. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

4.1 Einsaat und Bepflanzung der Gemeinbedarfsfläche

Die nicht für Stellplätze oder Nebenanlagen beanspruchten Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Ein Formschnitt ist nur aus Gründen des Nachbarrechts vorzunehmen, eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Im Geltungsbereich sind mindestens 10 gebietsheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die nachfolgenden Artenlisten sind zu beachten.

4.2 Artenlisten

Artenliste 1: Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Sträucher	Einzelbaum
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	●	
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *		●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *	●	●
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *	●	●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *	●	●
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●	
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●	
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *	●	●
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde) *	●	●
<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)	●	

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

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> „Westhof's Glorie“	Esche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i> „Erecta“	Winterlinde
<i>Tilia cordata</i> „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

D. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

2. GRUNDWASSER

Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 43(6) Wassergesetz Baden-Württemberg).

3. BODENSCHUTZ

Mutterboden, der beim Bau 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 auch § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z. B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und 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.

4. ARTENSCHUTZ

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende 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).

5. SCHUTZ VON VÖGELN UND ZAUNEIDECHSEN

Zum Schutz von Vögeln darf die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Vorfeld der Bebauung vorsorglich regelmäßig zu mähen, um krautige Strukturen als möglichen Brutplatz für Bodenbrüter zu verhindern.

Zum Schutz von Zauneidechsen ist im Fall von Erdarbeiten, Baumrodungen oder Beseitigung von Ruderalflächen im oder am vorhandenen Kindergartengelände eine qualifizierte Artenschutzprüfung mit mindestens zwei Begehungen zu geeigneten Aktivitäts-Zeiten vorzunehmen. Eventuell erforderliche Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen abzustimmen. Liegt die Ackerfläche über längere Zeit brach, ist sie im Vorfeld einer Baumaßnahme regelmäßig zu mähen. Bei Gehölzrodungen und dem Räumen von Ruderalstreifen hat vorsorglich eine gestaffelte Räumung zu erfolgen, d.h. Gehölze im Winterhalbjahr auf den Stock setzen, Flächen möglichst kurz mähen und die Wurzelstöcke dann von Mitte April bis Anfang Mai oder Mitte August bis Mitte September ziehen.

Auf § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

6. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. BERGBAU

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Solekonzessionsfeld Bad Rappenau II“ und „Bad Rappenau III“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist die Bad Rappenauer Touristikbetrieb GmbH.

Eine Gewinnung von Sole findet in diesen Feldern durch die Bad Rappenauer Touristik und Bäder GmbH statt.

Das Planungsgebiet liegt im potenziellen Einflussbereich des Solebetriebs. Langfristig können an der Tagesoberfläche geringfügige Senkungen von wenigen Millimeter pro Jahr auftreten. Nähere Auskünfte zu den bergbaubedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche im Bereich der Solegewinnung erteilt der vorgenannte Bergbauunternehmer.

Für Schäden am Grundeigentum (Bergschäden i. S. von § 114 des Bundesberggesetzes – BBergG – vom 13.08.1980, BGBl. I S. 1310), die durch die Solegewinnung verursacht werden, wird Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

8. LANDWIRTSCHAFT

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 durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

Es wird empfohlen, den wertvollen Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen auszubringen, um diesen somit indirekt zu erhalten (z.B. Gebiete, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist).

Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sind zu berücksichtigen und zu sichern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

E. 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).

F. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 74(1)3 LBO)

Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

2. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74(1)3 LBO)

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) aufweisen. Um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten, darf dieser Bodenabstand max. 0,08 m betragen.

3. MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE (§ 74(1)3 LBO)

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z. B. durch Eingrünungen abzuschirmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 26.09.2022
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 26.09.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2(1) BauGB	am 24.11.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3(1) BauGB	vom 02.12.2022 bis 13.01.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	am 21.11.2022
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	am 27.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB	am 27.07.2023
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	vom 04.08.2023 bis 04.09.2023
Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB	am 23.11.2023
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB	am 23.11.2023

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