

**BAD RAPPENAU – BONFELD**

**LANDKREIS HEILBRONN**



**Bad Rappenau**

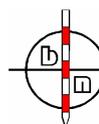
**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**BERG ERWEITERUNG**

**TEXTTEIL**

**Für den Entwurf und die Bearbeitung**

Eberstadt, den 02.11.2023

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 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

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche 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 **Gewerbegebiet, eingeschränkt GE/E (§ 8 und § 1(4) BauNVO)**

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die nicht erheblich belästigend sind.

Nicht zulässig sind Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungspflichtig sind, sowie Nutzungen mit gleichen oder größeren Emissionen.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für ausschließlich nicht-zentrenrelevante Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sogeannter Annexhandel) dort ansässiger Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung sind:

- der Annexhandel steht in unmittelbarem baulichem und betrieblichem Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb
- 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.

### 2. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

#### 2.1 **Maximale bergseitige Gebäudehöhe HB:**

Von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am bergseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von bergseitiger Wand mit Dachhaut, bzw. bis zum oberen Abschluss der bergseitigen Wand: maximal 8,5 m.

#### 2.2 **Maximale talseitige Gebäudehöhe HT:**

Von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am talseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von talseitiger Wand mit Dachhaut, bzw. bis zum oberen Abschluss der talseitigen Wand: maximal 12,5 m.

### 3. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO)

Wie offene Bauweise, maximale Gebäudelänge 70 m.

#### **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(1) BauNVO)**

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14(1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

#### **5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)**

##### **5.1 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig.

##### **5.2 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.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

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

##### **6.1 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage im Süden):**

Zur Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers aus den südlich angrenzenden Grundstücken ist in der öffentlichen Grünfläche eine Entwässerungsmulde mit Einlaufbauwerk zur Ableitung in den Regenwasserkanal in der Kirchhausener Straße anzulegen.

Die Fläche einschließlich des Entwässerungsgrabens ist als Fettwiese einzusäen. Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkunft.

Die Fläche ist jährlich zweimal zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Im Abstand von ca. 12 m sind insgesamt 15 gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Einsaat und Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Herstellung des Entwässerungsgrabens zu vollziehen.

Die Bäume und die Wiese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die nachfolgenden Arten- und Saatgutlisten sind zu beachten.

##### **6.2 Flächige Anpflanzungen:**

Die Fläche ist als Fettwiese einzusäen. Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkunft. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

In der Fläche sind 3 gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm und 60 m<sup>2</sup> Gebüsche aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen.

Einsaat und Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Verlegung der Regenwasserleitung in der Fläche zu vollziehen.

Bäume, Sträucher und die Wiese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die nachfolgenden Arten- und Saatgutlisten sind zu beachten.

##### **6.3 Begrünung von Flachdächern:**

Flachdächer sind auf den Teilbereichen, die nicht mit Solaranlagen versehen sind, extensiv zu begrünen.

## 6.4 Artenlisten

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Freiwachsende Hecke	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	●	
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *		●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

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.

### Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Öffentliche Grünfläche und Flächige Anpflanzung	Fettwiese z.B. Frischwiese/Fettwiese von Rieger-Hofmann Saatgut gesicherter Herkunft, Ursprungsgebiet Südwestdeutsches Bergland

## 7. BAULICHE MASSNAHMEN FÜR DEN EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN INSBESONDERE SOLARENERGIE (§ 9(1) 23b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind bei Hauptgebäuden die Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer (Dachneigung kleiner 15 °) zu mind. 50 % und die stärker geneigten Dächer (Dachneigung 15 ° und größer) zu mind. 40% mit Solaranlagen zu versehen und zu nutzen. Auf Dachflächen kleiner als 50 m<sup>2</sup> müssen keine Solaranlagen aufgebracht werden.

## **8. MASSNAHMEN ODER FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1a) BauGB)**

Bezüglich des Schutzgutes Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt 73.956 Ökopunkten, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Aus dem städtischen Ökokonto werden folgende externe Maßnahmen dem Eingriff durch den Bebauungsplan zugeordnet:

- M 001 Streuobst „Breite Bach“ (komplett)
- M 004 Obstbaumpflanzungen Wagenbacher Straße (komplett)
- M 005 Obstbaumergänzungen Wollenberg (anteilig)

Damit wird das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen.

Der gewerblichen Baufläche werden 100 % der Flächen und Maßnahmen zur Kompensation zugeordnet.

## **D. HINWEISE**

### **1. Entwässerung**

Schmutzwasser und behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von Hofflächen sind über bestehende Anschlüsse im nördlich angrenzenden Betriebsgrundstück als gedrosselte Einleitung in die Mischwasserkanalisation in der Straße „Obere Mühle“ mit max. 10 l/s auszuführen.

Die Ableitung (auch ungedrosselt) des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers von den Dachflächen ist im Bereich des Leitungsrechts zur Führung eines Regenwasserkanals am westlichen Gebietsrand vorzusehen.

### **2. Bodenfunde**

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Fundstellen zu rechnen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.

### **3. Ingenieurgeologische Untersuchungen**

In der Talniederung werden wegen der meist wenig tragfähigen Bachablagerungen ingenieurgeologische Untersuchungen empfohlen, bei denen auch die hydrogeologischen Verhältnisse geklärt werden können.

### **4. 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). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 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.

## 5. **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet 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 tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer (z.B. im Bereich eines möglichen Transformatorenhäuschens) geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

## 6. **Bergbau**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Liebe Marthy“ und „Michael-Klaus“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist das Land Baden-Württemberg.

Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesen Feldern im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in den vorgenannten Feldern im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

## 7. **Vogelschutzmaßnahmen**

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können.

Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

**8. 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).

**9. Schutzfrist**

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

**10. Grundwasser**

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

**11. Immissionsschutz**

Sofern ein Nachtbetrieb im Planbereich vorgesehen ist, ist dessen Gebietsverträglichkeit anhand einer Schallimmissionsprognose nachzuweisen.

# 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 und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

## **G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)**

**In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:**

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74/1)1 LBO) FASSADEN**

Zulässig sind Fassaden mit gedeckter, erdiger Farbgebung.

Glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Glasflächen für die Belichtung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, nicht zulässig.

Fassaden sind so zu gestalten, dass nach spätestens 150 m<sup>2</sup> Fassadenfläche eine vertikale Fassadengliederung erfolgt, die z.B.:

- in Form von min. 2 m breiten Fassadenbegrünungen, oder
- in Form von Gebäudevor- und Rücksprünge oder Erkern, oder
- in Form von Fassadenversprünge von min. 0,15 der Fassadenhöhe erfolgen kann

### **2. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74(1)5 LBO)**

Sind für Neubauten nicht zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 21.11.2019
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 21.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2(1) BauGB	am 12.05.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3(1) BauGB	vom 12.05.2022 bis 15.06.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	am 06.05.2022
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	am 24.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB	am 19.01.2023
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	vom 27.01.2023 bis 28.02.2023
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