

BAD RAPPENAU-TRESCHKLINGEN

LKR. HEILBRONN



Bad Rappenau

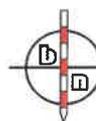
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BRUNNENBERG / GUMPÄCKER SÜD

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 21.12.2023

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 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Brunnenberg/Gumpäcker“, rechtskräftig seit dem 30.01.1986 und den Bebauungsplan „Brunnenberg/Gumpäcker - Ergänzung“, rechtskräftig seit dem 05.12.1985.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(3) BauGB)

1.1. ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

EFH 0,5:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen EFH (Fertigfußbodenhöhen) dürfen max. 0,5 m höher liegen, als die befestigte Verkehrsfläche des Heinrich-Keppele-Rings an der Grundstücksgrenze vor der Mitte des Gebäudes.

EFH 1,2:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen EFH (Fertigfußbodenhöhen) dürfen max. 1,2 m höher liegen, als die befestigte Verkehrsfläche der Krebsbachstraße an der Grundstücksgrenze vor der Mitte des Gebäudes.

EFH 2,5:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen EFH (Fertigfußbodenhöhen) dürfen max. 2,5 m höher liegen, als die befestigte Verkehrsfläche des Heinrich-Keppele-Rings an der Grundstücksgrenze vor der Mitte des Gebäudes.

1.2. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

Traufhöhe TH:

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: siehe Planeinschrieb.

Firsthöhe FH:

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum First: siehe Planeinschrieb.

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

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens 20 m Länge und Doppelhäuser mit höchstens 10 m Länge je Doppelhaushälfte.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1)6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Einzelwohnhaus max. 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnung zulässig.

Für Baugrundstücke ab einer maßgebenden Grundstücksfläche von min. 800 m² sind je Einzelwohnhaus max. 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnung zulässig.

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

4.1. Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:

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

4.2. Wasserdurchlässige Beläge:

Stellplätze und ihre Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser – sofern nicht schädlich verunreinigt - versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

4.3. Insektenschonende Beleuchtung des Plangebiets:

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) und entlang der Straßen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

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.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder Smarte Technologien ist die Beleuchtung auf die Nutzungszeit zu begrenzen.

4.4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - sofern sie nicht für Stellplätze oder bauliche Nebenanlagen benötigt werden - zu mindestens 30 % (Vorgärten) bzw. 50 % (sonstige Grundstücksflächen) mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

4.5. Fassaden- und Dachgestaltung

Auf grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben ist im Hinblick auf die Gestaltung der Fassaden und Dachdeckung zu verzichten.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

4.6. Nistmöglichkeiten

An neu gebauten oder generalsanierten Gebäuden ist in oder an den Fassaden jeweils eine Nistmöglichkeit für Höhlenbrüter und ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter anzubringen.

5. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

5.1. Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

Bei der Bebauung eines unbebauten Grundstücks und bei der Neubebauung bereits bebauter Grundstücke ist je Baugrundstück mindestens ein gebietsheimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 10/12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Bepflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Bebauung des jeweiligen Baugrundstücks zu erfolgen.

Die nachfolgenden Artenlisten sind zu beachten.

5.2. Flächige Anpflanzungen:

Auf mindestens 50 % der ausgewiesenen Flächen sind Anpflanzungen von heimischen Baum- und Straucharten oder Obstbäumen als Hochstamm vorzunehmen. Je Strauch sind ca. 1,5 m² Pflanzfläche anzunehmen (Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm).

Die Restfläche ist einzusäen oder mit Kleingehölzen und / oder Stauden flächig zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes zu vollziehen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die nachfolgenden Artenlisten sind zu beachten.

5.3. Artenlisten

Artenliste 1: Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	●	
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsröse)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose) □	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) □	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Sträucher	Einzelbaum
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Tilia platiphyllos (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.

Artenliste 2: Obstbaumarten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

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

Zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere und das Schutzgut Boden sind Maßnahmen erforderlich, die das festgestellte Defizit von 11.458 Ökopunkten ausgleichen.

Zum Ausgleich wird ein entsprechender Ökopunktwert der Maßnahme „M20 – Artenschutzprojekt Kiebitz Wiesenackerhof Hüfingen Sumpfohrn“ aus dem Ökoko-Konto der Stadt zugeordnet.

D. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

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

2. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

3. GRUNDWASSER

Maßnahmen bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43(6) Wassergesetz Baden-Württemberg). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

4. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gewässerrandstreifen sind gesetzlich festgelegt und dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich 5 m breit (§ 29 Wassergesetz Baden-Württemberg). Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Nach § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg und § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz ist im Gewässerrandstreifen verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln,
- die Errichtung und Erweiterung von baulichen und sonstigen Anlagen soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (hierzu gehört unter anderem das Erhöhen oder Vertiefen der Geländeoberfläche, die Errichtung von Mauern, Wällen und sonstigen Zuanlagen, die Errichtung von Geräte- und Gartenschuppen, die Herstellung von Terrassen, etc.),
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme erfolgt im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ...,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenstände, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

5. 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 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.

6. GEOTECHNIK

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

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. VOGELSCHLAG

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist eine erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant 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

Die Erforderlichkeit von Vogelschutzglas ist bei den Einzelbaugenehmigungen zu überprüfen.

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. GEHÖLZRODUNG UND BAUFELDFREIRÄUMUNG

Der Rückschnitt und eine Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Vorfeld der Bebauung ab Beginn der Vegetationsperiode vorsorglich bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen, um krautige Strukturen als möglichen Brutplatz für Bodenbrüter zu verhindern.

10. ABRUCH- UND UMBAUARBEITEN

Abbruch- oder Umbauarbeiten an bestehenden Gebäuden sind nach Möglichkeit im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit zu beginnen. Bei Abbruch- und Umbauarbeiten während der Vogelbrutzeit sind betroffene Gebäudebereiche vorab von einem Fachkundigen auf brütende Vögel zu kontrollieren. Werden brütende Vögel festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Vorfeld der Arbeiten ist das Gebäude bzw. der betroffene Gebäudeteil ebenfalls von einem Fachkundigen auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Werden Quartiere festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Mit den Arbeiten darf erst nach Freigabe durch die Naturschutzbehörde begonnen werden.

Auf §44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

11. BAULÜCKE KREBSBACHSTRASSE 14 / FLURSTÜCK NR. 1458

Bei der Bebauung der Baulücke Krebsbachstraße 14 ist mit der Beantragung des Bauvorhabens nachzuweisen, dass eine Besiedlung der Baufläche mit Zauneidechsen nicht gegeben ist. Die Anzahl der Begehungen ist der vorgefundenen Situation anzupassen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen; die Erstbegehung ist bei geeigneter Witterung von einem Fachkundigen auszuführen und zu dokumentieren. Auf §44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

12. PHOTOVOLTAIKPFLICHT

Beim Neubau von Wohngebäuden besteht seit dem 01.05.2022 die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche (§ 8a Abs. 1 KSG BW).

Diese Pflicht besteht ab 01.01.2023 zusätzlich bei grundlegenden Dachsanierungen eines Gebäudes (§ 8a Abs. 2 KSG BW).

13. LANDWIRTSCHAFT

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

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

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).

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.

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

F. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Brunnenberg/Gumpäcker“, rechtskräftig seit dem 30.01.1986 und den Bebauungsplan „Brunnenberg/Gumpäcker - Ergänzung“, rechtskräftig seit dem 05.12.1985.

G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dachform:

Für die Hauptgebäude sind nur Geneigte Dächer zulässig.

Doppelhäuser sind mit symmetrischen Satteldächern zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaushälften eine einheitliche Dachform im Sinne dieser Festsetzung erhalten.

Auf Erkern, Vorbauten, untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen sind andere Dachformen zulässig. Falls Garagen mit Flachdach ausgeführt werden, dann sind die Flachdächer extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss min. 10 cm betragen (§ 9(1)20 BauGB).

1.2 Dachfarbe:

Farbgebung der geneigten Dachflächen: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun sowie mittelgrau bis anthrazit.

Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig.

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

Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Die übrigen Grundstücksflächen, die weder für die Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen benötigt werden, müssen zu mindestens 50 % mit offenem oder bewachsenen Boden als Grünflächen angelegt und unterhalten werden.

Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min. 1,5 m seitlichen Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

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

5. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)

Tote Einfriedigungen an der Grenze der Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Höhere tote Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von 0,1 m aufweisen.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen für Wohnungen nach § 37(1) LBO wird wie folgt festgesetzt:

Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind je Wohnung ab 50 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.

Hinweis: Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6 % nicht überschreitet.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig. Die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

7. ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER (§ 37(2) und § 74(2)6 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradstellplätzen für Wohnungen nach § 37(2) LBO wird wie folgt festgesetzt:

Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind je Wohnung ab 50 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.

8. RÜCKHALT DES DACHABFLUSSES (§ 74(3)2 LBO)

Der Niederschlagsabfluss der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Hierfür ist auf jedem Grundstück zur Aufnahme des Dachflächenwassers eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss bereit zu stellen und dauerhaft zu unterhalten. Das spezifische Retentionsvolumen für die Regenrückhaltung beträgt 25 Liter je m² Dachfläche und mindestens 1 m³ Volumen. Der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,5 Liter pro Sekunde (Gründächer werden von dieser Regelung befreit). Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau vollständig wieder entleert. Der Notüberlauf des Retentionssystems ist an den Regenwasserkanal innerhalb des Baugrundstücks anzuschließen. An der Grundstücksgrenze ist der Regenwasserkanal mit dem Schmutzwasserkanal in einem Kontrollschacht zusammenzuführen und die Verbindung an den Mischwasserkanalhausanschluss herzustellen.

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems sind im Baugesuch verbindlich nachzuweisen (Lageplan, Längsschnitt und hydraulische Berechnung).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 27.01.2022
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 27.01.2022

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2(1) BauGB am 01.12.2022

Öffentliche Auslegung gem. § 3(1) BauGB vom 05.12.2022 bis 13.01.2023

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB am 28.11.2022

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB
und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 27.04.2023

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am 14.07.2023

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 20.07.2023

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 28.07.2023 bis 28.08.2023

Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung und
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a(3) BauGB am 01.02.2024

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung
von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 14.03.2024

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 22.03.2024 bis 23.04.2024

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am 12.03.2024

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 16.05.2024
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 16.05.2024

Ausfertigung: Bad Rappenau, den 30. Juli 2024


.....
Oberbürgermeister Frei



Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse
und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB

am 07.08.2025

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den

.....
Oberbürgermeister Frei