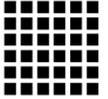




Stadt  
**Bad Rappenau**  
Landkreis Heilbronn

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

## Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Boppengrund II, 1. Änderung, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld

### I. Bestehendes Planungsrecht, Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „Boppengrund II“ der Stadt Bad Rappenau und die Örtlichen Bauvorschriften konnten nach den erfolgten Satzungsbeschlüssen am 04.04.2019 durch die ortsübliche Bekanntmachung am 18.07.2019 in Kraft treten.

Auf der Grundlage des hieraufhin erstellten Umlegungsplanes wurde zwischenzeitlich die Erschließungsplanung durchgeführt und das Baugebiet erschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes geht die Stadt Bad Rappenau auf die im Zuge der Straßenplanung konkretisierten und zwischenzeitlich realisierten Höhenlagen der Erschließungsstraßen ein.

Hintergrund der vorgenommenen Anhebung der öffentlichen Verkehrsfläche weit über das vorhandene Geländenniveau hinaus war der Wunsch der Stadt Bad Rappenau, das Plangebiet im Freispiegelgefälle zu entwässern und bei Starkregenereignissen einen Abfluss des gesamten Regenwassers über die öffentlichen Verkehrsflächen in den „Seelesbach“ zu gewährleisten.

Mit der punktuellen Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein Entstehen von Gebäuden mit sichtbaren, sich nicht einfügenden hohen Außenwänden und damit das Entstehen städtebaulicher Diskrepanzen zwischen benachbarten Gebäuden, insbesondere im Bereich der möglichen Doppelhausbebauung, vermieden werden.

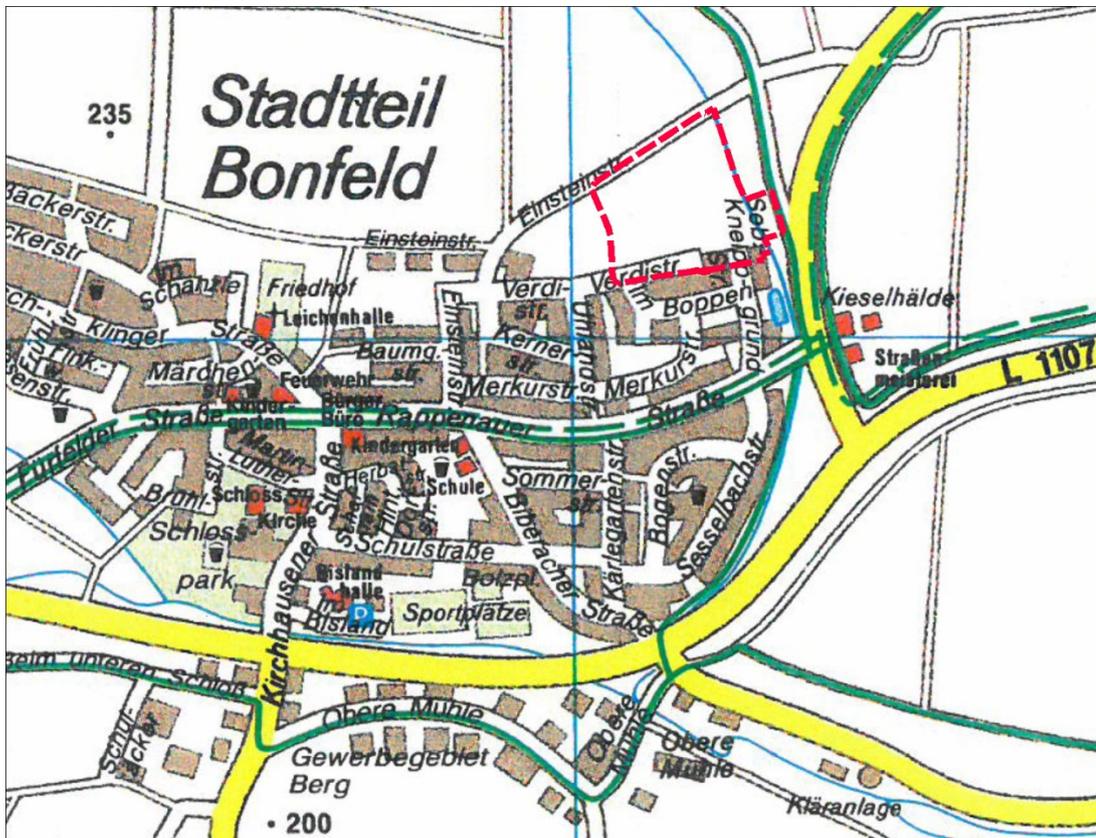
### II. Lage des Plangebietes

Das zwischenzeitlich erschlossene Neubaugebiet „Boppengrund II“ befindet sich im Nord-Osten des Stadtteiles Bonfeld und schließt unmittelbar an das Baugebiet „Boppengrund“ an.

Die östliche Abgrenzung bildet der Verlauf des „Seelesbach“.

Im Westen grenzt das Plangebiet an eine hier vorhandene Obstbaumplantage an.

Das Plangebiet kann auf kurzem Weg über die „Rappenauer Straße“ an die K 2120 (Richtung Kernstadt) sowie an die L 1107 (Richtung Bad Rappenau) angebunden werden.



### III. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

**Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.**

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung Erhaltungsziele und Schutzzwecke von „NATURA 2000-Gebieten“ beeinträchtigt werden.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Da sowohl die Abgrenzung des Plangebietes als auch die ausgewiesene „Art der zulässigen Nutzung“ keine Änderung erfahren, kann die Feststellung getroffen werden, dass die Bebauungsplan-Änderung nach wie vor gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchardt – Siegelsbach entwickelt“ anzusehen ist.

Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. Nr. 6), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Von der Änderung betroffen sind sowohl die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen als auch die Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Als Rechtsgrundlage für die vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen innerhalb der Örtlichen Bauvorschriften gilt die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), letztmalig geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).

#### **IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

Um eine Entwässerung des Plangebietes im Freispiegelgefälle zu ermöglichen und bei Starkregenereignissen einen oberflächigen Abfluss des Regenwassers in den „Seelesbach“ zu gewährleisten, wurde die Entscheidung getroffen, die öffentlichen Verkehrsflächen in einem, über die bisherigen Annahmen hinausgehenden Umfang über dem vorhandenen Geländeneiveau anzuordnen. Mit diesem Hintergrund wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Boppengrund“ maximal festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhen und maximal zulässigen Traufhöhen grundstücksbezogen nochmals einer Prüfung unterzogen. Vermieden werden sollen einerseits zu stark in das vorhandene Gelände einschneidende Sockelhöhen, andererseits einzelne zu dominante Wandhöhen im Siedlungsgefüge.

##### **1. Änderung/Ergänzung der Vorgaben zulässiger EFH-Höhen**

Aufgrund der gegenüber dem ersten Planungsansatz geänderten Straßenoberkante, wird im Bebauungsplan für die westlich im Plangebiet gelegene Bauzeile für zwei gebildete Grundstücke die Erdgeschossfußbodenhöhe von bisher 1,25 m auf nunmehr 2,50 m angehoben. Das einzuhaltende Maß wird gemessen von der Mittelachse der angrenzenden Erschließungsstraße.

Des Weiteren soll es durch die Formulierung ergänzender Vorgaben ausgeschlossen werden, dass es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes im Bereich der zulässigen Doppelhaus-Bebauung zu untereinander zu stark differierender Erdgeschossfußbodenhöhen kommen kann. Die Wahrscheinlichkeit solch unerwünschter Entwicklungen liegt in der Höhenlage der Straße und der hierdurch gegebenen größeren Bandbreite an Lösungsansätzen begründet.

Mit diesem Hintergrund formuliert der Bebauungsplan-Entwurf nunmehr für die Bereiche, für welche eine Doppelhaus-Parzellierung vorgesehen ist, neben einer maximal zulässigen EFH-Höhe auch eine nicht zu unterschreitende Fußbodenhöhe (EFH min).

Zur Vermeidung unerwünschter Härten kann im Einzelfall die maximal zulässige Sockelhöhe ausnahmsweise überschritten werden. Damit reduziert sich die zulässige Traufhöhe, da dessen Bezugspunkt stets die im Bebauungsplan formulierte maximal zulässige Sockelhöhe ist.

## **2. Begrenzung der Höhe sichtbarer Außenwände**

Das Siedlungsgefüge und das Straßenbild werden im Baugebiet „Boppengrund II“ zukünftig durch zwei sichtbare Vollgeschosse geprägt sein. Zur Vermeidung eines wahrnehmbaren weiteren Geschosses im straßenabgewandten Bereich, werden die Schriftlichen Festsetzungen unter der Ziffer 2.4. ergänzt. Demnach darf zukünftig die sichtbare Wandhöhe einer Bebauung, gemessen von der an das Gebäude angrenzenden zukünftigen Geländehöhe, das Maß von 8,00 m nicht überschreiten.

Der oberste Bezugspunkt ist hierbei, analog der formulierten Definition zulässiger Traufhöhen, der Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.

Mit den ergänzenden Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass, insbesondere auch bei einer Doppelhaus-Bebauung, zukünftig nicht gänzlich verschiedene Wandhöhen und damit verbunden stark differenzierende Höhenlagen der straßenabgewandten Freiflächen entstehen.

## **3. Errichtung von Garagen**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Grundstücksabstandsflächen zugelassen sein. Sie dürfen die straßenabgewandten Baugrenzen, sofern dies im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht anders dargestellt ist, nicht überschreiten.

Aufgrund der durch den Straßenbau entstandenen Höhenlage wird eine ergänzende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach wird der bei einer Grenzbebauung talseits der Straße zur Abstützung einer Garage erforderliche Wandanteil (Anteil, der sich unterhalb des Garagenbodens befindet) bei der Berechnung der gemäß § 6 LBO zulässigen Wandhöhe und Wandfläche (3,00 m/25 m<sup>2</sup> Wandfläche) nicht mitgerechnet.

## **4. PKW-Stellplätze entlang des öffentlichen Straßenraumes**

Mehrstöckige Parkieranlagen in Form von „Doppelparkern“ dürfen gemäß einer ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzung nicht unmittelbar entlang der Fahrbahnbegrenzungslinie angeordnet werden. Sie müssen von hier aus zukünftig einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten bzw. müssen sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eines Grundstückes befinden.

Damit ist gewährleistet, dass die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden und eine solche Anlage, durch ein Abrücken vom Straßenraum, keine Dominanz ausstrahlt.

## **5. Ausgestaltung der Vorgartenflächen**

Durch die Bebauungsplan-Änderung soll sichergestellt werden, dass, auch bei Mehrfamilien-Wohnhäusern, die Vorgartenflächen nicht vollumfänglich versiegelt und als Parkplätze genutzt werden.

Die unter der Ziffer 10. der Schriftlichen Festsetzungen vorgenommene Ergänzung formuliert aus Gründen der Ortsgestaltung die Vorgabe, dass mindestens ein Drittel der Länge eines Vorgartens als Grünfläche zu bepflanzen und als solche dauerhaft zu unterhalten ist. Die Festsetzung gewährleistet damit, gegenüber den Festsetzungen der Ursprungsfassung, eine optische Aufwertung der an den Straßenraum angrenzenden Flächen. Des Weiteren kann in diese Flächen das Oberflächenwasser eingeleitet und zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die aufgenommene Festsetzung positive Auswirkungen auf die Artenvielfalt und auf das Kleinklima im Baugebiet haben wird.

## **6. Zulässigkeit von Tiefgaragen**

Auf den Bauflächen, auf denen Mehrfamilien-Wohnhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zugelassen sind, definiert der Bebauungsplan durch ein Planzeichen die Bereiche, welche zukünftig durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen. Hierdurch kann es ausnahmsweise auch zu einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kommen.

Grundsätzlich gilt gemäß der ergänzten Ziffer 10. der Schriftlichen Festsetzungen, dass Tiefgaragen stets mit einer mindestens 50 cm starken Substratstärke überdeckt werden müssen. Die hierauf anzulegenden Grünflächen (zulässig ist auch eine Teilversiegelung, beispielsweise in Form von Terrassen) sind dauerhaft als solche zu erhalten und zu pflegen.

## **V. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß der rechtskräftigen Fassung der Örtlichen Bauvorschriften wird die Höhe sichtbarer Stützwände auf ein Maß von 1,50 m begrenzt. Diese Vorgabe bleibt uneingeschränkt erhalten. Sie wird jedoch aufgrund der gewählten Höhenlage der Straßen dahingehend modifiziert, dass auch ein Hintereinander reihen mehrerer Stützwandelemente unter der Voraussetzung zugelassen wird, dass zwischen den Stützwandwand-Elementen ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten wird. Dieser ist zu begrünen.

Des Weiteren wird, in Anbetracht der realisierten Straßenhöhen und der ggf. entstehenden Notwendigkeit einer Errichtung von Tiefgaragen, die ergänzende Festsetzung in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass zur Absicherung grenznaher Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätze die maximal zulässige Stützwandhöhe 2,50 m betragen darf (Formulierung in der bisherigen Festsetzung : 1,50 m). Damit gehen die Örtlichen Bauvorschriften auf möglicherweise punktuell auftretende Notwendigkeiten ein, ohne dass hierdurch die gestalterischen Grundzüge für das Baugebiet aufgegeben werden.

## **VI. Erschließungsbeiträge**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ löst für die Grundstückseigentümer des Geltungsbereiches **keine Erhebung zusätzlicher Erschließungsbeiträge** gemäß §§ 121 ff. BauGB aus

Aufgestellt : Sinsheim, 06.09.2022 – GI/Ru

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

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

Architekt

Anlage 1

## **Darstellung der im Zuge des Verfahrens geänderten Planungsinhalte**

- **Schriftliche Festsetzungen**
- **Örtliche Bauvorschriften**



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

Entwurf der

## Schriftlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Boppengrund II, 1. Änderung,  
Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 4 Abs. 2 unter der Ziffer 2 genannten Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.  
Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO).

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) unter den Ziffern 3., 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

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

Die Sockelhöhe kann ausnahmsweise zu Lasten der Traufhöhe erhöht werden. Das Gesamtmaß Sockelhöhe + Traufhöhe darf jedoch nicht überschritten werden.

Die Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe gelten nicht nur für die Hauptgebäude, sondern auch für Garagen, Carports und andere Parkieranlagen und -einrichtungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

##### 2.1. Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.  
**Sie ist definiert als die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.**

Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt, **wenn nicht anders angegeben**, die Mittelachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Baugrundstück.

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage mit einem Pfeil gekennzeichnete Straße maßgebend.

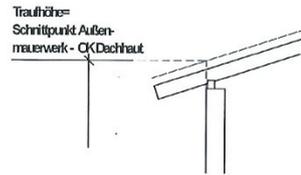
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist jede Doppelhaus-Hälfte für sich allein zu betrachten.

Bei Doppelhäusern gilt außerdem:

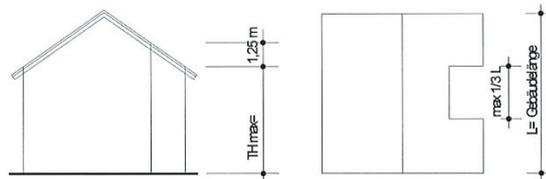
Zur Vermeidung von hohen Stützwänden zwischen benachbarten Grundstücken wird zusätzlich „EFH min.“ festgesetzt. Sie ist definiert als die tiefste mögliche Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.  
Sie wird entsprechend der „EFH max.“ vom gleichen Bezugspunkt aus gemessen.

## 2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Bezugshöhe ist die unter der Ziffer 2.1. genannte zulässige Sockelhöhe. Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.



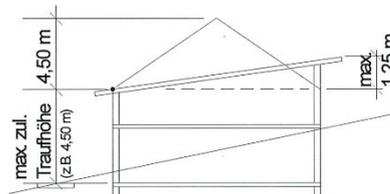
Durch Gebäuderücksprünge sind Überschreitungen um bis zu 1,25 m zulässig, wenn hiervon nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betroffen ist.



## 2.3. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 4,50 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 1,25 m



## 2.4. Sichtbare Wandhöhe

Die sichtbare Höhe der Außenwand eines Gebäudes darf maximal 8,00 m betragen. Dieses Maß darf in Bereichen von Treppenhäusern mit einer Breite von maximal 5,00 m und Einfahrten, z. B. für Tiefgaragen, mit einer Breite von maximal 4,50 m um maximal 1,50 m überschritten werden.

Das Maß wird gemessen von der an das Gebäude angrenzenden zukünftigen Geländehöhe bis zur Oberkante der Dachhaut.

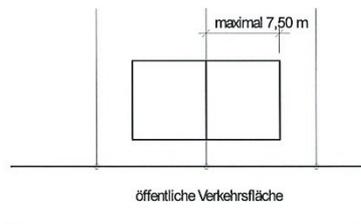
Bebauungsplan „Boppengrund II“, 1. Änderung, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld – Schriftliche Festsetzungen 3

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

#### 3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Gemäß den Planeinschriften wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ mit folgenden Abweichungen :

- a<sub>1</sub> zulässig sind Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 15,00 m
- a<sub>2</sub> zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, maximal zulässige Gebäudelänge
  - bei Einzelhäusern 15,00 m
  - bei Doppelhäusern maximal 7,50 m je Haushälfte
- a<sub>3</sub> zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 30,00 m



### **4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

Hauseingangs- und Keller-Außentreppen sowie Überdachungen dürfen die überbaubare Fläche um bis zu 1,50 m überschreiten.

Bei der Errichtung von Garagen auf Grundstücksgrenzen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe bzw. Wandfläche nach § 6 LBO der Stützwandanteil der Wand, der sich unterhalb des Garagenbodens befindet, unberücksichtigt. Gleiches gilt für Zufahrten.

### **5. Flächen für PKW- und Fahrrad-Stellplätze sowie Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB und § 23 (5) BauGB)**

#### 5.1.

Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder sind oberhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Sie dürfen jedoch die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes keine andere Vorgabe getroffen wurde.

Tiefgaragen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

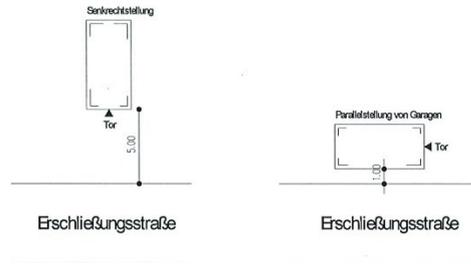
#### 5.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garagen stehen parallel zu Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 5,00 m.

Bebauungsplan „Boppengrund II“, 1. Änderung, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld – Schriftliche Festsetzungen 4

Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern) müssen bei der Tragkonstruktion (Stütze) und der Dachfläche einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



Mehrstöckige Parkieranlagen sind entlang des Gehweg- bzw. Straßenrandes nicht zulässig, sondern müssen einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5,00 m einhalten und innerhalb der überbaubaren Flächen des Grundstückes liegen.

5.3.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

## **6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)**

Je Einzelhaus sind, wenn durch Planeinschrieb nicht anders festgesetzt, maximal drei Wohneinheiten, je Doppelhaus-Hälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Als Mehrfamilienhäuser werden in dem in der Planunterlage gekennzeichneten Bereich bis zu maximal 6 Wohneinheiten zugelassen.

## **7. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

### **7.1. Sichtwinkel**

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

## **8. Verkehrsflächen sowie der Anschluss privater Bauflächen an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**

### **8.1. Aufteilung von Verkehrsflächen**

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Leitlinie für den Straßentwurf zu verstehen.

### **8.2. Zu- und Abfahrtsverbote**

Über die im zeichnerischen Teil als „öffentliche Parkplätze“ ausgewiesenen Flächen darf nicht auf privaten Bauflächen ein- und ausgefahren werden.

Bebauungsplan „Boppengrund II“, 1. Änderung, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld – Schriftliche Festsetzungen 5

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

### **9.1. naturnahe Gestaltung der Grünfläche am „Seelesbach“**

Die ausgewiesene Grünfläche am „Seelesbach“ ist mit einem geschwungenen Verlauf naturnah auszugestalten. Die Sohlsole wird entfernt, die Sohlfläche verbreitert und die Bachböschung mit wechselnden Neigungen angelegt.

Die Uferböschung ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als gewässerbegleitende Hochstaudenflur einzusäen.

Entlang des Bachlaufes ist ein gewässerbegleitender Auwald-Streifen aus Erlen- und Eschenheister und aus Strauchreihen anzupflanzen. Die Artenliste (siehe Anlage) ist zu beachten.

Die verbleibende öffentliche Grünfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und ist 2–3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut wird abgeräumt.

In dem Bereich der Grünfläche, der westlich des Fuß- und Radweges liegt, sind 7 gebietsheimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen. Die Artenverwendungsliste (siehe Anlage) ist zu beachten. Die Pflanzungen haben im Zuge der Renaturierung des Baches zu erfolgen.

### **9.2. „Pflanzgebot für Einzelbäume“**

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Standorten sind gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen. Die Artenverwendungsliste für „Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich“ (siehe Anlage) ist zu beachten.

Die Pflanzbeete der Parkbuchten sind mit saatgutgesicherter Herkunft mit einer kräuterreichen Landschaftsrassenmischung einzusäen.

### **9.3. Straßenbeleuchtung**

Zum Schutz der 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.

### **9.4. Regenwasserableitung**

Das von Dachflächen und Hofflächen abfließende, nicht verunreinigte Regenwasser ist getrennt abzuleiten und über zu verlegende Regenwasserkanäle in das östlich des Plangebietes anzulegende Regenrückhaltebecken einzuleiten.

## **10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

Mit dem Baugesuch ist ein Lageplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Festsetzungen dargestellt sind.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke – mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze, deren Zufahrten, der Hauszugänge, Wege und Terrassen – sind als bepflanzte Hausgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten. Entlang der Straße müssen dabei zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche auf mindestens einem Drittel der Länge Vorgartenflächen (Vegetationsflächen) angelegt werden.

Die Tiefgaragendächer sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als Terrasse, Platz, Weg oder Stellplatz gestaltet werden, dauerhaft intensiv zu begrünen. Dafür ist den Bäumen und Sträuchern eine Substratschichtstärke von im Mittel mindestens 50 cm zur Verfügung zu stellen.

Bebauungsplan „Boppengrund II“, 1. Änderung, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld – Schriftliche Festsetzungen 6

#### **10.1. Pflanzgebot je Baugrundstück (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

Je Baugrundstück sind, ab einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup>, auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen.

Darüber hinaus sind mindestens 5 % der Grundstücksflächen mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,00 m<sup>2</sup> Pflanzfläche vorzusehen.

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und ansonsten eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winter-Halbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig. Pflanzabstand : 1,50 m, Pflanzgröße : 2 x v, 60-100 cm

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) zu entnehmen.

Der Standort kann frei gewählt werden.

Die Anpflanzungen gemäß der Ziffer 10.2. werden angerechnet.

#### **10.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der zulässigen Einfriedigungen gemäß den „Örtliche Bauvorschriften“, sind auf den mit einem „Pflanzgebot“ ausgewiesenen Flächen nicht zugelassen.

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist die nachfolgend beschriebene Bepflanzung mit standortgerechten Baum- und Straucharten der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) in Form eines geschlossenen Gehölzstreifens vorzunehmen :

- zwischen den Bäumen : Pflanzabstände 10,00 m bis 15,00 m
- Stammumfang der Bäume : mindestens 12-14 cm
- Heckenpflanzung aus Sträuchern : Pflanzabstände 1,50 m

Nadelgehölze sind auf diesen Grundstücksflächen unzulässig.

### **11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)**

#### **11.1. Böschungsflächen**

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 und einer Tiefe von maximal 3,0 m erforderlich.

#### **11.2. Betonfuß**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 30 cm und einer Tiefe von maximal 50 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen). Sie verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung auf den privaten Grundstücken und sind entschädigungslos zulässig.

Auf den privaten Bauflächen sind darüber hinaus zugelassen die für die Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung notwendigen unter- und oberirdischen Anlagen bis maximal 0,40 m Breite und maximal 1,50 m Tiefe.

### **12. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1 a) BauGB)**

Der Bebauungsplan formuliert unter den Ziffern 9.1. und 9.2. der „Schriftliche Festsetzungen“ naturschutzrechtliche Kompensations-Maßnahmen. Diese Maßnahmen werden den Grundstücken bzw. den Flächen, in denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der neu versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 37,4 %, den Baugrundstücken 62,6 % der Maßnahme zugeordnet.

Bebauungsplan „Boppengrund II“, 1. Änderung, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld – Schriftliche Festsetzungen 7

Außerhalb des Geltungsbereiches ist die im Umweltbericht beschriebene Maßnahme „Bodenausgleich“ durchzuführen. Zur Bodenverbesserung wird nur Oberboden aus den Flächen der Verkehrserschließung verwendet. Die Aufwertung wird gemäß der Darstellung im Umweltbericht deshalb den Verkehrsflächen bzw. den Eingriffen, der durch sie entsteht, zugeordnet.

Das verbleibende Kompensations-Defizit wird durch eine anteilige Zuordnung der außerhalb des Plangebietes durchzuführende Maßnahme „Amphibien-Leiteinrichtung an der K 3947“ ausgeglichen und ist gemäß dem o. g. Verteilerschlüssel den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den privaten Bauflächen zuzuordnen.



Stadt  
**Bad Rappenau**  
Landkreis Heilbronn

Entwurf der

## Satzung

### über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Boppengrund II“, 1. Änderung

Aufgrund § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am \_\_\_\_\_ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Boppengrund II“, 1. Änderung, Ortsteil Bonfeld, beschlossen :

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

#### § 2 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

#### 1.1. Dachgestaltung der Hauptbaukörper

##### 1.1.1 Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer. Flachdächer sowie Tonnendächer sind unzulässig.

Bei der Errichtung von Garagen, Nebengebäuden sowie überdachten PKW-Stellplätzen sind darüber hinaus begrünte Flachdächer zugelassen.

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

##### 1.1.2 Dachneigung

Zulässig sind folgende Dachneigungen :

- Satteldächer und Walmdächer 28° bis 40°
- Pultdächer 8° bis 12°

Bebauungsplan „Boppengrund II“, 1. Änderung, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld  
Satzung über Örtliche Bauvorschriften

2

Bei der Errichtung von Garagen, Nebengebäude und überdachten PKW-Stellplätzen sind darüber hinaus begrünte Flachdächer zugelassen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern beträgt die Dachneigung zwingend 35°. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine einheitliche Dachform im Rahmen dieser Festsetzung erhalten.

### 1.1.3 Dachfarbe/-material

Dächer sind mit Ton-Dachziegeln oder Beton-Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun, Anthrazit oder Grau einzudecken.

Ausdrücklich zugelassen sind begrünte Dächer sowie das Aufbringen von Anlagen zur photovoltaischen und technischen Nutzung von Sonnenenergie. Werden hierfür geeignete Systeme in die Dacheindeckung integriert, so sind diese Ergänzungsziegel in der Systemfarbe zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung grundsätzlich unzulässig sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei).

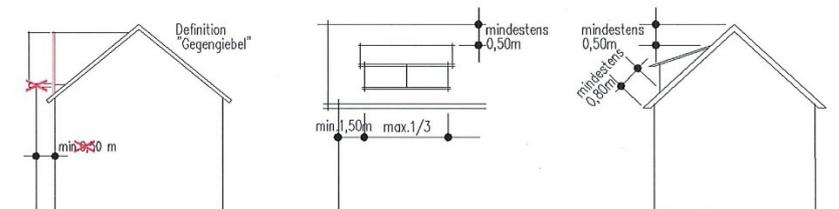
### 1.1.4 Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Gegengiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und Gegengiebel dürfen in ihrer Summe bei einer Einzelhaus-Bebauung je Dachseite ein Drittel, bei einer Doppelhaus-Bebauung die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Bei Ausbildung von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf die Traufe nicht unterbrochen werden.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- |  |                   |
|--|-------------------|
| ▪ vom Ortgang                                  | mindestens 1,50 m |
| ▪ zwischen mehreren Dachaufbauten              | mindestens 1,50 m |
| ▪ von der Traufe (gemessen in der Dachschräge) | mindestens 0,80 m |
| ▪ vom First (senkrecht gemessen)               | mindestens 0,50 m |



## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)

### 2.1. Einfriedigungen

#### 2.1.1

Die zulässige Höhe von Einfriedigungen darf an der öffentlichen Verkehrsfläche das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Es gilt die an das Grundstück angrenzende Gehweg-/Straßenhinterkante.

Bebauungsplan „Boppengrund II“, 1. Änderung, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld  
Satzung über Örtliche Bauvorschriften

3

#### 2.1.2

Zulässig sind ausschließlich Hecken aus heimischen Arten (siehe Artenverwendungsliste – Anlage der Schriftliche Festsetzungen) sowie transparente Zäune in Form von Holz-, Maschendrahtzäunen bzw. Doppelstabmattenzäunen.

#### 2.2. Stützmauern

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Zulässig sind bepflanzte Böschungen sowie Stützmauern mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,50 m. Sollte dieses geländebedingt im Einzelfall nicht möglich sein, kann ausnahmsweise die Verwendung bepflanzter Böschungssteine zugelassen werden.

Ausnahmen können zur Absicherung grenznaher Garagen, Zufahrten und PKW-Stellplätze bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zugelassen werden.

Ist eine bauliche Terrassierung mit mehreren hintereinander angeordneten Stützwänden vorgesehen, müssen diese untereinander einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.

#### 2.3. Zuwegungen, Zufahrten auf privaten Grundstücken, PKW-Stellplätze

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

#### 2.4. Unbebaute Flächen, Vorgärten

Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sind unzulässig.

Bewegliche Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken sind zu anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen so zu verdecken, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

### 3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, abweichend vom § 37 Abs. 1 LBO, **auf 2,0 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit erhöht**.

### **§ 3 Bestandteile**

Der beigefügte Lageplan vom 01.03.2017 mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO).

Bebauungsplan „Boppengrund II“, 1. Änderung, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Bonfeld  
Satzung über Örtliche Bauvorschriften

4

Bad Rappenau, den \_\_\_\_\_

Sebastian Frei, Oberbürgermeister