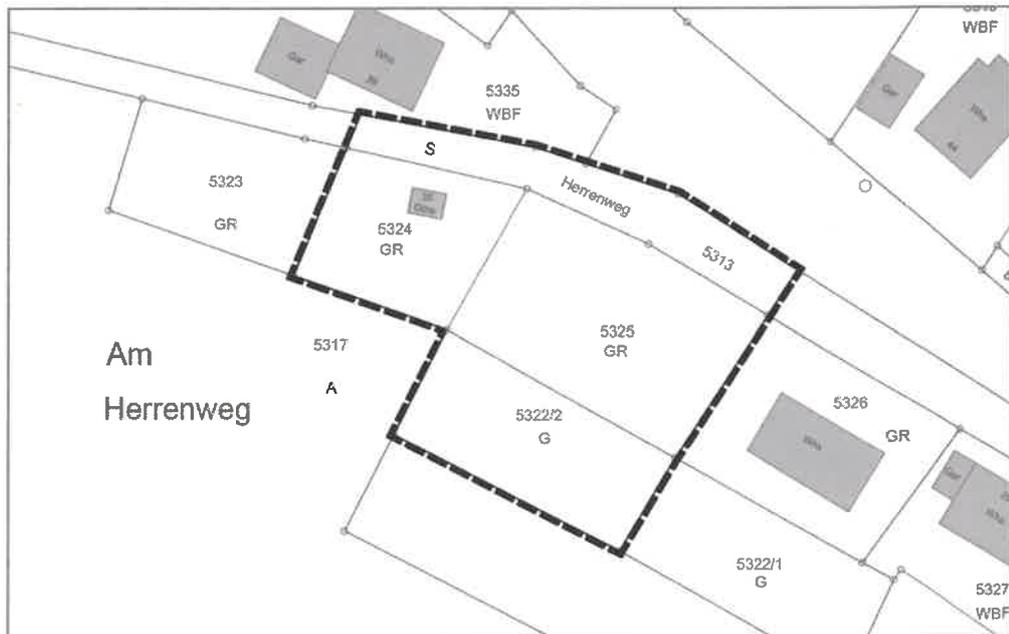


Stadt Bad Rappenau

Einbeziehungssatzung “Obergimpfern im Herrenweg”

– Fassung zur Satzung –



Stadt Bad Rappenau

Einbeziehungssatzung “Obergimpfern im Herrenweg”

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Bad Rappenau

im März 2022

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Zeichnerische Festsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
- A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Umweltbelange

Anlagen

- B - 3 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 4 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) darf maximal $WH = 4,5$ m und $FH = 8,0$ m betragen. Die daraus resultierenden Höhen dürfen um maximal 0,5 m von Anlagen für regenerative Energien überschritten werden.

Das zulässige Maß der Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wandflächen mit der Oberkante Dachhaut, ohne Berücksichtigung von Gauben sowie Zwerchgiebeln.

Das zulässige Maß der Firsthöhe (FH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dach.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte.

1.1.2 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl

(§ 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die auf dem Baugrundstück zulässige Grundfläche beträgt 100 m² als Höchstwert.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den zeichnerischen Festsetzungen (Teil A-3) durch Baugrenzen bestimmt. § 23 Abs. 3 Sätze 2 - 3 und Abs. 4 BauNVO gilt ergänzend.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, in den Flächen für Stellplätze, in denen keine Garagen zulässig sind, jedoch nur nicht überdachte Stellplätze.

Ausgenommen hiervon darf außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Gerätehütte mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und einer Wandhöhe bis 3 m außerhalb der Fläche 'Vorgarten' errichtet werden.

1.3 Bepflanzungen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.3.1 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' (VG) sind auf mindestens 80% der Fläche als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Der zeichnerisch festgesetzte Einzel-Obstbaum ist zu erhalten. In den Flächen mit zu erhaltenden Gehölzen sind die bestehenden Obstbäume und Wiesen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die vorgenannten Obstbäume sind durch Obstbäume gleicher Anzahl, auf dem Flurstück Nr. Nr. 5322/2 mit mindestens mittelgroßen Obstbaumarten, zu ersetzen. Auf der Wiese dürfen landschaftsseitig heimische Sträucher ergänzt werden.

1.4 Kompensationsmaßnahmen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Den Grundstücken südlich des Flurstücks 5513 sind 26.000 Ökopunkte der Maßnahme M009 "Ergänzungspflanzung städt. Obstwiesen" des Ökokontos der Stadt Bad Rappenau als externe Kompensationsmaßnahme flächenanteilig zugeordnet.

Teil A - 2 Zeichnerische Festsetzungen

Teil A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll 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.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor ab-

zuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 ´Erdarbeiten´ ist zu berücksichtigen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20 DschG) unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DschG).

Wasserschutzgebiet

Der westliche Teil der Planfläche (Flurstück-Nummer 5324 sowie teilweise das Grundstück mit der Flurstück-Nummer 5313) liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Br. Gew. Forsttal Neckarbischofsheim-Helmhof“ (LUBW-Nr. 226-008).

Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind bei Vorlage der Rechtsverordnung zu beachten.

Leitungen

Die Syna GmbH weist darauf hin, dass die Hausanschlusskabel zu den noch nicht bebauten Grundstücken ggf. erst nach Gebäudeerstellung verlegt werden können.

Das Entwässerungskonzept ist auf die Kapazität der aufnehmenden Kanalisation abzustimmen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Wobei die Rückhaltung des Regenwasser am Ort des Anfalls immer zu bevorzugen ist. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Kleinklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser sollten in diesem Zusammenhang geprüft werden. Auf die Arbeitsblätter DWA-A100 (2006) und DWA-A102 (2020) wird hingewiesen. Die Schadlosigkeit einer Versickerung ist nachzuweisen.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sollen nach Möglichkeit nicht verwendet werden, um den Schwermetalleintrag ins Grundwasser zu vermeiden.

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sollten so angelegt werden, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasser-durchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind vom Bauherrn nachzuweisen. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis erforderlich.

Es können Vorkehrungen zum Schutz vor Hangwasser auf oder aus dem Grundstück erforderlich sein, ggf. auch um ein Abrutschen des Hanges bei Regen zu verhindern (z.B. in der Bauphase). Eine Dokumentation der vorgesehenen Entwässerung (durch geeignete Versickerungsflächen und/oder Fremdentswässerung) wird dringend empfohlen.

Angrenzende Landwirtschaft

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. 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.

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 zu dulden.

Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist. Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Bepflanzungen

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 ´Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen´ hingewiesen.

Die Bäume in den von Baumaßnahmen betroffenen Flächen sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen.

Auf die gemäß den Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg einzuhaltenden Grenzabstände für Gehölze wird hingewiesen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung der Vorhaben darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Gehölzrückschnitt bzw. Rodungsmaßnahmen dürfen außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar im Allgemeinen nicht durchgeführt werden. Die Obstbäume, die durch die Baumaßnahmen entfallen sind im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit der Vögel, in der Zeit von Oktober bis Februar, zu roden.

Der Abriss der bestehenden Hütte ist in den Wintermonaten durchzuführen, wenn keine Fledermäuse die Hütte als Quartier nutzen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit LED in insektendicht eingehausten Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur bis 3.000°K, möglichst über Bewegungsmelder gesteuert, zu verwenden. Sie dürfen nicht auf die Gehölze ausgerichtet werden.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren sollten Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

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 (vgl. https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

Das Landratsamt Heilbronn weist darauf hin, dass in den abgängigen Obstbäumen wenige, im Jahr 2021 nicht genutzte Brutmöglichkeiten verloren gehen. Da die Brutplatzmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter kontinuierlich zurückgehen, sollten potentiell geeignete Bruthöhlen vor deren Entfall ausgeglichen werden. In den umliegenden Gehölzen sind drei Nisthilfen für Höhlenbrüter und drei Fledermaus-Rundkästen anzubringen und, falls erforderlich, regelmäßig im Winterhalbjahr zu warten. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen müsse über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert sein, sodass die verloren gehenden Nistmöglichkeiten kurz- und mittelfristig ersetzt werden können, bis an den Bäumen, die in den Grünflächen gepflanzt werden, wieder Höhlen entstehen können.

Im vorliegenden Fall sei zudem eine Einwanderung von Reptilien möglich, zudem können die vorhandenen Gehölze an Struktureichtum gewinnen, weshalb eine wiederholte Überprüfung in Bezug auf Reptilien und Habitatsignung für Vögel und Fledermäuse bei späterer Bebauung des Geländes dringend anzuraten ist. Denn Artenschutzuntersuchungen verlieren nach 5 Jahren ihre Gültigkeit.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung, vermehrter Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. lärmverträgliche Wärmepumpen ergänzt um stromerzeugende Photovoltaikanlagen) empfohlen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	14
1. Anlass der Planung	14
2. Verfahren	14
3. Räumlicher Geltungsbereich	15
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	15
4.1 Landesentwicklungsplanung	15
4.2 Regionalplanung	15
4.3 Flächennutzungsplanung	16
4.4 Verbindliche Bauleitplanung	16
5. Bestandsanalyse	16
5.1 Gelände	16
5.2 Katastrophenhochwasser	16
5.3 Erschließungssituation	17
5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	18
6. Ziele der Planung	18
6.1 Grundzüge der Planung	18
6.2 Nutzungskonzept	19
6.3 Erschließungssituation	19
6.4 Ver- und Entsorgung	19
6.5 Grünordnung	20
6.6 Artenschutz	20
6.7 Begründung der Festsetzungen	20
B - 2: Umweltbelange	24

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Im Ortskern von Obergimpfern steht ein Sanierungsprogramm an, um eine bessere Wohnqualität zu erzielen und Grundstücke neu der Wohnnutzung zuzuführen. Auch der Herrenweg soll durch die Sanierung neu belebt werden. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Gemeinde Bad Rappenau eine Bebauung südlich des Herrenwegs auf den Grundstücken mit den Flurstück-Nummern 5322/2, 5324 und 5325 zuzulassen. Im Plangebiet befindet sich gegenwärtig eine Grünfläche mit Gehölzen, die mit Ausnahme eines Holzschuppens ansonsten unbebaut ist.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Da die Grundstücke jedoch unmittelbar an den Bebauungszusammenhang anschließen und bereits durch die nähere Umgebung geprägt werden, sollen die einzelnen Außenbereichsflächen sinnvoll und maßvoll dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Obergimpfern zugeordnet werden (Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die einzubeziehenden Grundstücke ergänzen die Bebauung im Innenbereich und verbinden darüber hinaus die Bestandsbebauung am Herrenweg.

2. Verfahren

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn bestimmte Kriterien erfüllt werden (Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Die Voraussetzungen hierfür werden erfüllt. Die Einbeziehung der Flächen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; die Grundstücke werden bereits durch die nähere Umgebung geprägt, ergänzen den Innenbereich und verbinden darüber hinaus die bestehende Bebauung am Herrenweg. Neben den getroffenen Festsetzungen in der Satzung soll sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ansonsten auf Grundlage des § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung richten.

Des Weiteren werden durch die Planung keine zulässigen Vorhaben, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, begründet, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten und es werden keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ersichtlich.

In der Einbeziehungssatzung können einzelne Festsetzungen u.a. nach § 9 Abs. 1 getroffen werden. Zudem wird ein Ausgleich der Eingriffe erforderlich. Neben der internen Kompensation wird eine ergänzende externe Kompensation erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht, wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden können. Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung dargelegt.

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 S.1 Nrn. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB. Es wird eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Von der Möglichkeit, die Beteiligungsfrist angemessen auf weniger als einen Monat zu verkürzen oder die Beteiligung der Öffentlichkeit nur auf die konkret betroffene Öffentlichkeit zu begrenzen, wird abgesehen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Obergimpern. Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1.675 m² umfasst die Grundstücke mit den Flurstück-Nummern 5322/2, 5324 und 5325 ganz sowie teilweise das Grundstück mit der Flurstück-Nummer 5313 (Herrenweg). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Bad Rappenau befindet sich im Mittelbereich Heilbronn in der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Bad Rappenau liegt auf der Entwicklungsachse Heilbronn-Sinsheim.

4.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, verbindlich seit dem 03.07.2006 weist die Stadt Bad Rappenau als Unterzentrum aus.

Die Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplans werden im Regionalplan durch zusätzlich aufgeführte Unter- und Kleinzentren im Regionalplan konkretisiert und ergänzt: Entwicklungsachse Heilbronn – Bad Rappenau – Sinsheim. Bad Rappenau kommt damit eine verstärkte Entwicklungsfunktion zu.

Das Plangebiet wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als 'Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)' nachrichtlich übernommen.

4.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 1993/94 des Verwaltungsraums Bad Rappenau, Teilplan Bad Rappenau, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand mit randlicher Überlagerung der Fläche "Biotopverbund mittlerer Standorte" dargestellt. Die Darstellung der gemischten Baufläche zieht sich entlang des Herrenwegs fort.

Ziele der nicht parzellenscharften Flächennutzungsplanung stehen der Einbeziehungssatzung nicht entgegen.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die Grundstücke im Geltungsbereich liegen innerhalb einer unbeplanten Fläche im Außenbereich und sind derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da die Grundstücke jedoch unmittelbar an den Bebauungszusammenhang anschließen, zwischen den bebauten Grundstücken Herrenweg 31, 39 und 44 liegen und durch die nähere Umgebung bereits eine Prägung aufweisen, sollen sie durch die Einbeziehungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden.

Nach Inkrafttreten der Satzung kann die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit – neben den getroffenen Festsetzungen – somit auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgen (auch bezüglich der nicht festgesetzten Art der baulichen Nutzung und Bauweise).

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Plangebiet weist eine uneinheitliche Topografie auf. Insbesondere von Süden nach Norden, jedoch auch von Westen nach Osten fällt das Gelände ab.

5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 02.11.2020), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 und HQ_{extrem} vorhanden.

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über den einspurigen befestigten Herrenweg erschlossen. Der Herrenweg endet im Westen in einer "Sackgasse" mit Wendemöglichkeiten. Im Norden unweit des Plangebietes bindet der Herrenweg an die innerörtliche und regionale Hauptverkehrs- und Landesstraße 549 (L 549) "Hauptstraße" an.

Über die L 549 und die L 1107 ist Obergimpern im Südosten an die Bundesautobahn 6 (A 6, Mannheim - Heilbronn - Nürnberg) sowie die Bundesstraße 39 (B 39, Neustadt an der Weinstraße - Speyer - Hockenheim - Schwetzingen) angebunden. Es ist somit eine innerörtliche sowie überregionale Erreichbarkeit gegeben.

Aufgrund der geringen Straßenbreite ist im Herrenweg kein öffentliches straßenbegleitendes Parken möglich.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 600 – 800 m entfernte Bushaltestelle "Ortsmitte" zu erreichen. Die Haltestelle wird von der Buslinie 681 (Waibstadt - Neckarbischofsheim - Untergimpern - Obergimpern/Hüffenhardt - Siegelsbach - Bad Rappenau) bedient, die auch den Bahnhof in der Kernstadt Bad Rappenau ansteuert.

Über den Bahnhof der Kernstadt verkehren die S-Bahnlinien S41 und S42 (Heilbronn Hbf - Neckarsulm - Bad Friedrichshall - Sinsheim (Elsenz) / Mosbach (Baden)), die auch an das Oberzentrum Heilbronn anbinden. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich liegt entlang des Herrenwegs, der bereits nordwestlich und östlich vom Plangebiet bebaut ist. Somit bestehen bereits Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen.

5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft der einspurige Herrenweg, die Grundstücke südlich davon sind als Grünfläche mit Gehölzen ausgestaltet. Die Flächen sind bis auf einen Holzschuppen unbebaut.

Die Grundstücksflächen liegen nach den Karten der LUBW innerhalb der automatisiert ermittelten Kernfläche bzw. des Kernraums und 500 m - Suchraums des Biotopverbundes mittlerer Standorte.

5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich nordwestlich, nördlich und östlich überwiegend eine Wohnbebauung und ein Trockenbauunternehmen.

Im weiteren Umfeld befindet sich im Westen des Herrenwegs eine ehemalige landwirtschaftliche Halle, die derzeit von einem Motorradclub genutzt wird sowie ein Gelände für Schausteller.

Die vorhandene Wohnbebauung besteht vorwiegend aus eingeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Einbeziehungssatzung sollen einzelne Außenbereichsflächen sinnvoll und maßvoll in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Die betroffenen Grundstücke ergänzen die Bebauung im Innenbereich und verbinden darüber hinaus die Bestandsbebauung am Herrenweg räumlich miteinander.

Darüber hinaus soll die Einbeziehungssatzung Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen, Regelungen zur nicht überbaubaren Grundstücksflächen (u.a. "Vorgarten") und Regelungen zur landschaftsseitigen Eingrünung treffen. Im Übrigen - beispielsweise bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise - soll sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB und damit nach Eigenart der näheren Umgebung richten.

6.2 Nutzungskonzept

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung ermöglichen aufgrund der Ausgestaltung der Baufenster sowie durch die Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe eingeschossige Einzel- und/oder Doppelhäuser mit ausgebauten Dachgeschoss.

Die Vorgartenbereiche dürfen durch Zuwege versiegelt werden, müssen jedoch weit überwiegend als eine Vegetationsfläche (z.B. Beete, Grünflächen, Bepflanzungen) ausgestaltet werden. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen dürfen zur seitlichen Grundstücksgrenze hin Nebenanlagen, Stellplätze sowie Garagen errichtet werden. Davor liegen Flächen, die als Grundstückszufahrten bzw. für nicht überdachte Stellplätze genutzt werden können. Zur landschaftsseitigen Eingrünung der Grundstücke zum südlichen Außenbereich hin müssen Pflanzgebote realisiert werden. Diese beinhaltet den Erhalt von bestehenden Gehölzen bzw. auch Neupflanzungen.

6.3 Erschließungssituation

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Die Planung sieht im Bereich des fließenden Verkehrs keine Veränderungen vor. Das Plangebiet ist über die angrenzende Straße (Herrenweg) zu erreichen. Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

6.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur ist bereits über die angrenzende Erschließungsstraße vorhanden.

Für die Versickerung von Regenwasser sind u.a. Freiflächen auf dem Grundstück vorzusehen.

6.5 Grünordnung

Die gegenwärtig, mit Ausnahme des Holzschuppens, unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich sollen zum Innenbereich zugeordnet und bebaut werden dürfen. Somit dürfen die Flächen zum Teil überbaut und versiegelt werden. Für die unbenutzten Grundstücksflächen schreibt die LBO die Ausbildung von Grünflächen vor.

Um eine zu starke Versiegelung zu vermeiden und grüne Freibereiche zu erhalten, werden in der Einbeziehungssatzung Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, zur nicht überbaubaren Grundstücksflächen 'Vorgarten' sowie Regelungen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen v.a. zur landwirtschaftliche Flächen/Außenbereich hin getroffen. Dadurch sollen bestehende Gehölze geschützt bzw. bei Wegfall ersetzt werden, des Weiteren erfolgt dadurch eine landschaftsseitige Eingrünung des Gebietes.

6.6 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde vom Büro Wagner + Simon Ingenieure GmbH ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, auf dessen Ergebnisse hier verwiesen wird (s. Teil B-3). Demnach sind keine der Realisierbarkeit der Planung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Die Obstbäume, die durch die Baumaßnahmen entfallen sind im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit der Vögel, in der Zeit von Oktober bis Februar, zu roden. Der Abriss der bestehenden Hütte ist in den Wintermonaten durchzuführen, wenn keine Fledermäuse die Hütte als Quartier nutzen.

6.7 Begründung der Festsetzungen

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den textlichen Festsetzungen in dieser Einbeziehungssatzung, und darüber hinaus ist die Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB und somit nach der Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen.

6.7.1 Maß der baulichen Nutzung

▪ Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, wird die maximale Trauf-

und Firsthöhe festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht ein Gebäude mit einem teilweise eingegrabenem Erdgeschoss, einem darüberliegendem (Ober-)Geschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.

▪ **Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung in der Umgebung. Die zulässige Grundfläche darf dabei durch die Grundflächen der in der Festsetzung bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Hier wird die nach BauNVO zulässige höchste Kappungsgrenze von 0,8 unterschritten um u.a. auch unbebaute Freiflächen im Gebiet zu sichern.

6.7.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Carports und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren zudem die zukünftige Struktur der Bebauung. Dabei orientiert sie die Ausrichtung der Baufenster an der bestehenden angrenzenden Bebauung; neu errichtete Gebäude fügen sich in die umgebende Bauungsstruktur ein.

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen, das unkontrollierte Durchwachsen und weitere höhere Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baufenster oder in den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Direkt an der Straße werden überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausgeschlossen zum Schutz, da diese sonst das Ortsbild und das offene Erscheinungsbild an der Straße stören würden.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind Nebenanlagen mit einer begrenzten Grundflächenzahl und einer Wandhöhe von maximal 3 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen (z.B. für eine Geschirrhütte).

6.7.3 Bepflanzungen

▪ **Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 Abs. 1 LBO als Grünflächen ausgeführt werden. Schotterungen und Steingärten zur

Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

Zusätzlich werden in der Einbeziehungssatzung Regelungen zur Minimierung der Eingriffe, zur Durchgrünung des Gebietes, aus gebietsgestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Demnach sind Vorgartenbereiche überwiegend als Vegetationsfläche anzulegen. Rückwärtig bleiben als Übergang zur Landschaft Streuobstwiesenstreifen bestehen, wobei aufgrund der nachbarrechtlichen Grenzabstände und der Abstände der Baumkronen zu den Gebäuden auf dem Flurstück 5324 auch kleine Obstbäume als Ersatz zugelassen werden und den Grundstückseigentümern heimische Sträucher am Grundstücksrand zugelassen werden.

6.7.4 Kompensationsmaßnahmen

Das Defizit gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird den Privatgrundstücken flächenanteilig zugeordnet.

Teil B - 2 Umweltbelange

B - 2: Umweltbelange

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Einbeziehungssatzung sind der Begründung beizufügen. Ein Umweltbericht ist für eine Einbeziehungssatzung rechtlich nicht vorgesehen.

Durch die Einbeziehungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem wird nicht ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche von geringer Größe, die bereits durch eine Bebauung in der Umgebung (nordwestlich und südlich davon) geprägt wird und die Fläche somit an innerörtliche Bestandsflächen angebunden wird. Es werden auf den Grundstücken Freiflächen bzw. Flächen mit Bepflanzungen erhalten oder ergänzt. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die untergeordnete Einbeziehung von Außenflächen in den Innenbereich. Die Festsetzungen erreichen auch im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, auf die Landschaft, Schutzgebiete und den landesweiten Biotopverbund sind vom Büro Wagner + Simon Ingenieure GmbH eine Eingriffsausgleich-Untersuchung erstellt. Auf diese wird bezüglich der Umweltbelange verwiesen. Im Bedarfsfall sind Nisthöhlen vor Entfall auf dem Baugrundstück auszugleichen, das Baufeld vor der Einwanderung vor Eidechsen zu schützen oder eine Aktualisierung der Artenschutzuntersuchung vorzunehmen (vgl. Kap. A-3 Hlnweise).

Die Untersuchung ergibt ein plangebietsinternes Kompensationsdefizit von 18.440 Ökopunkten für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie von 7.030 Ökopunkten für das Schutzgut Boden, die durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden müssen. Dies erfolgt durch Abbuchung von 26.000 Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Bad Rappenau.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegen-

stehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Nutzung in der Umgebung. Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, sind nicht gegeben oder ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt oder Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i, entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Teil B - 3 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 4 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensablauf und -vermerke zur Einziehungssatzung "Ober- gimpern im Herrenweg"

1	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	am	24.09.2020
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	11.11.2021
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf der Einziehungssatzung	am	27.10.2021
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Be- hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	am	27.10.2021
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	11.11.2021
2.4	Öffentliche Auslegung	vom bis	19.11.2021 21.12.2021
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	vom bis	09.11.2021 21.12.2021
3	Satzungsbeschluss		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	29.09.2022
3.2	Satzungsbeschluss der Einziehungssatzung durch den Gemeinde- rat gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 10 BauGB10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO	am	29.09.2022
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif- ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	25.04.2024

Satzung zur Einziehungssatzung "Obergrimpern am Herrenweg"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 29.09.2022 die Einziehungssatzung "Obergrimpern am Herrenweg" als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einziehungssatzung "Obergrimpern am Herrenweg" umfasst die Grundstücke mit den Flurstück-Nummern 5322/2, 5324 und 5325 ganz sowie teilweise das Grundstück mit der Flurstück-Nummer 5313 (Herrenweg). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung ergibt sich aus seiner Abgrenzung im zeichnerischen Teil (Anlage A - 2).

§ 2 Inhalt

Teil A **Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Zeichnerische Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 15.03.2022, M 1:500
- A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen,

Teil B **Begründung**

- B - 1 Begründung der Festsetzungen
- B - 2 Umweltbelange

Anlagen

- B - 3 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 4 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2022 wird bestätigt.

Stadt Bad Rappenau

Bad Rappenau, den 27. Feb. 2023



Sebastian Frei, Oberbürgermeister

