

BAD RAPPENAU - BABSTADT

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

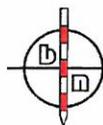
**WALDÄCKER**

# TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 14.12.2015

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 seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

## B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Herrlisbrunnen – III. Änderung“, rechtskräftig seit dem 16.10.1986.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO) In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

s. Planeinschrieb

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

#### 2.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.

#### 2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

TRAUFHÖHE:

Von der festgesetzten 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:

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

### 3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1)2 BauGB)

Die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungs Pfeilen zu wählen. Abweichungen bis zu 25° sind zulässig.

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

Abweichende Bauweise a1: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

Abweichende Bauweise a2: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 22 m Länge.

Abweichende Bauweise a3: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 19 m Länge.

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

In den Plangebiet A und B sind je Einzelwohnhaus max. 3 Wohnungen, je Doppelwohnhäusshälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

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

### **6.1. Trennentwässerung**

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen wird separat in Regenwasserkanälen erfasst und den beiden geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt. Über die Rückhaltebecken wird das Wasser letztlich in den Mühlbach geleitet.

### **6.2. Retentionsfläche (Feuchtbiotop)**

Die Grünfläche wird vorwiegend zur Rückhaltung von Niederschlagswasser genutzt.

Es wird ein Erdbecken angelegt, in dem der vorhandene Tümpel im Wesentlichen erhalten wird. Die Gehölze am nördlichen Rand des Tümpels werden ebenfalls erhalten; die Gehölze südlich entfallen. Die Böschungen des Erdbeckens werden möglichst flach und mit wechselnden Neigungen ausgeführt. In der Sohle werden zusätzlich zwei kleine Tümpel angelegt.

Die Sohle des Erdbeckens mit den Uferbereichen des Tümpels wird mit einer Ufermischung aus Saatgut gesicherter Herkunft, die restliche Fläche mit Landschaftsrasen eingesät. Die Flächen der Sohle sollen nur einmal jährlich gemäht werden, damit eine artenreiche Hochstaudenflur entsteht. Das Mähgut ist abzuräumen.

Um das Erdbecken werden einzeln oder in Zweiergruppen 10 Erlen, Eschen und / oder Weiden gepflanzt. Die Pflanzenauswahllisten sind zu beachten.

### **6.3. Grünfläche mit Quellbereich und Teich**

Der Quellbereich wird erhalten. Die Uferbefestigung des Teiches wird entfernt und es werden flache Uferzonen modelliert. Die Arbeiten am Teich dürfen nur im Winter erfolgen.

Soweit notwendig sind die Flächen um die Quelle und den Teich mit einer Ufermischung aus Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen. Die restliche Fläche wird mit Landschaftsrasen eingesät. Die Flächen mit Ufermischung sollen nur einmal jährlich gemäht werden, damit eine artenreiche Hochstaudenflur entstehen kann. Das Mähgut ist abzuräumen.

An den Rändern werden 4 einzelne Erlen, Eschen und / oder Weiden gepflanzt. Die Pflanzenauswahllisten sind zu beachten.

### **6.4. Grünfläche am römischen Brunnen**

Die kleine Grünfläche mit den angepflanzten Gehölzen und dem römischen Brunnen wird erhalten. Die Rasenfläche wird nach Bedarf gemäht. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### **6.5. Mühlbach mit Gewässerrandstreifen**

Der Mühlbach wird erhalten und naturnah gestaltet. Die vorhandenen Laubbäume werden erhalten. Zusammen mit dem nördlich anschließenden Streifen wird er zu einer knapp 10 m breiten Grünfläche.

Die nördliche Uferböschung wird etwas flacher gestaltet, der Bachlauf bekommt eine leicht mäandrierende Linienführung. In die Sohle werden Totholz- und andere Strukturen sowie kleine Gumpen eingebaut.

Ergänzend zu den bestehenden Gehölzen erhält die nördliche Bachböschung einen lockeren, einreihigen Saum aus Erlen und vor allem Strauchweiden. Die neu gestaltete Böschung sowie die Ufer werden mit einer Ufermischung aus Saatgut gesicherter Herkunft eingesät.

Der etwa 4 m breite Streifen nördlich der Bachböschung wird aus der Nutzung genommen und soweit notwendig mit einer Fettwiesenmischung eingesät. Die Fläche ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.

Das Niederschlagswasser aus beiden Retentionsflächen wird in den Mühlbach eingeleitet. Der offene Zuleitungsgraben in der Gebietsmitte wird mit einer Ufermischung aus Saatgut gesicherter Herkunft eingesät.

Die Pflanzenauswahllisten sind zu beachten.

#### **6.6. Grünfläche mit Retention am südöstlichen Gebietsrand**

Die Grünfläche wird vorwiegend zur Rückhaltung von Niederschlagswasser genutzt. Es wird ein Erdbecken angelegt. Die Böschungen werden möglichst flach und mit wechselnden Neigungen ausgeführt. In der Sohle werden zusätzlich zwei kleine Tümpel angelegt.

Die Sohle des Erdbeckens wird mit einer Ufermischung aus Saatgut gesicherter Herkunft, die restliche Fläche mit Landschaftsrasen eingesät. Die Flächen der Sohle sollen nur einmal jährlich gemäht werden, damit eine artenreiche Hochstaudenflur entstehen kann. Das Mähgut ist abzuräumen. Um das Erdbecken werden 4 einzelne Laubbäume gepflanzt.

Die Pflanzenauswahllisten sind zu beachten.

#### **6.7. Ausgleichsfläche am östlichen Gebietsrand**

Die 10 bis 22 m breite Ackerfläche wird mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese eingesät. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Entlang des Feldweges sind in dem Wiesenstreifen 24 hochstämmige Obstbäume verschiedener Sorten mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zwischen den Bäumen wird ein Pflanzabstand von 7 m eingehalten; zum Weg und zu sonstigen angrenzenden Flächen sind 5 m Abstand zu halten.

Die Pflanzenauswahllisten sind zu beachten.

#### **6.8. Grünfläche am nordöstlichen Gebietsrand**

In dem etwa 4 m breiten Grünstreifen am nordöstlichen Gebietsrand wird ein Entwässerungsgraben angelegt. Ufer und Sohle des Grabens bleiben unbefestigt. Die Grabenböschungen sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Fläche ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen. Die Pflanzenauswahllisten sind zu beachten.

#### **6.9. Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:**

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

#### **6.10. Wasserdurchlässige Beläge:**

PKW-Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser 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.

#### **6.11. Beleuchtung des allgemeinen Wohngebietes**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

#### **6.12. Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Der Nistkasten aus der Obstwiese wird zusammen mit 4 weiteren artspezifischen Nistkästen in den größeren Bäumen, die am Mühlbach und am Feuchtbiotop erhalten bleiben, aufgehängt. Von den vier neuen Kästen sollen 2 Nisthöhlen eine Fluglochweite von 27 mm für Blaumeisen, eine Nisthöhle eine Fluglochweite von 32 mm für Kohlmeise oder Feldsperling und eine Nisthöhle eine Fluglochweite von 45 mm für den Star aufweisen.

Außerdem werden die künstlichen Nisthöhlen für Schwalben von der Scheune an einer anderen Scheune in Babstadt wieder aufgehängt.

Das Anbringen und Umhängen der Nistmöglichkeiten muss im Vorfeld von Bau-  
maßnahmen im Winter vor dem 01.03. erfolgen.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 10 Jahren  
gesichert.

Es werden drei Fledermausflachkästen in den großen Bäumen auf dem Friedhof  
an der Obergimperner Straße rd. 280 m nördlich der Scheune aufgehängt. Die  
Kästen werden an unterschiedlichen Bäumen in einer Höhe zwischen 3-4 m auf  
der wetterabgewandten Seite angebracht. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu  
erhalten.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

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

### **7.1. Baum und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken:**

Auf den Baugrundstücken ist jeweils mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu  
pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als  
Hochstämme einen Stammumfang von 10 – 12 cm haben. Erhaltene Bäume  
werden angerechnet.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern  
zu bepflanzen (Pflanzabstand: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm). Dabei ist  
je Strauch 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen. Ein Formschnitt sollte nur aus Grün-  
den des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform  
angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (1.10. bis 28.02)  
zulässig. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der  
Bebauung zu vollziehen. Die Pflanzenauswahllisten sind zu beachten.

### **7.2. Grünflächen**

Im Bereich des Kreisverkehrsplatzes ist die zentrale Grünfläche als Pflanzfläche  
anzulegen oder mit Landschaftsrasen einzusäen.

Die kleinen straßenbegleitenden privaten Grünflächen östlich der Obergimperner  
Straße sind als Pflanzflächen anzulegen und nach den Einträgen im Lageplan  
des Bebauungsplans mit 7 gebietsheimischen, hochstämmigen Laubbäumen zu  
bepflanzen. Sie sind als Einzelbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu  
pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Im Bereich der Parkplätze ist in den kleinen Verkehrsgrünflächen je ein gebiets-  
heimischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm  
zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die Verkehrsgrünflächen in Verlängerung der Erschließungsstraßen sind mit  
Landschaftsrasen einzusäen und zwei- bis dreimal jährlich zu mähen. Das  
Mähgut ist abzuräumen.

Die Pflanzungen sind im Zuge der Verkehrserschließung zu vollziehen.

Die Pflanzenauswahllisten sind zu beachten.

### **7.3. Pflanzenauswahllisten**

#### **Pflanzenauswahlliste 1: Gebietsheimische Gehölze für Anpflanzungen**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa *	Schwarzerle
Carpinus betulus*	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
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 Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus racemosa	Traubenholunder
Tilia cordata *	Winterlinde
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

### **Pflanzenauswahlliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage**

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Eberesche
Sorbus aucuparia „Rossica Major“	Eberesche
Sorbus aucuparia var. Edulis	Eberesche

### **Pflanzenauswahlliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich**

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

### **Pflanzenauswahlliste 4: Obstbaumsorten**

Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Winterapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinsicher Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergräu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsbacher Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

### **Empfohlene Saatgutmischungen**

Bereich	Saatgutmischung
Grünfläche mit Quellbereich und Teich, Grünfläche am nord-östl. Gebietsrand, Grünflächen mit Retention, Verkehrsgrünflächen	RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern

Ufer von Quellbereich und Teich, Sohle und Zuleitungsgraben der Rückhaltebecken Ufermischung

Ausgleichsfläche am östlichen Gebietsrand, Gewässerrandstreifen Am Mühlbach Fettwiese

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein

## 8. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig, ebenso die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen bis zu einer Tiefe von max. 3 m.

## D. HINWEISE

### 1. GRUNDWASSER

In Baugruben und Gräben sind Zutritte von betonangreifendem Schicht- oder Grundwasser nicht auszuschließen. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).

Wegen des hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, die Gebäude im südlichen Planbereich ohne Untergeschoss auszuführen.

### 2. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

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

### 3. BARRIEREFREIE BAUWEISE

Angesichts der steigenden Zahl älter werdender Menschen und Menschen mit körperlichen als auch sensorischen Einschränkungen wird empfohlen, die geplanten Wohngebäude und das Wohnumfeld in barrierefreier Bauweise auszuführen. Barrierefreies Bauen ist die Voraussetzung für Prävention, Erhalt und Förderung einer selbständigen Lebensführung auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf in allen Lebens- und Altersphasen.

### 4. Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG (neolithische, römische, frühmittelalterliche und mittelalterliche Siedlungen). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2DSchG – zu rechnen.

Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand sind möglichst frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Prospektionen mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Sollte die Prospektion archäologische Befunde erbringen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird.

## **5. ENTWÄSSERUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

Falls die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe um mehr als 1,0 m unterschritten wird, dann ist die Entwässerung des Untergeschosses im Freispiegelgefälle nicht in jedem Fall gewährleistet.

## **6. BAUFELDRÄUMUNG**

Im Vorfeld von Baumaßnahmen dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gerodet werden. Die Scheune und der Schuppen dürfen nur in diesem Zeitraum abgerissen werden. Auch die sonstige Vegetation und sonstige zur Brut geeignete Strukturen in den Bau- und Erschließungsflächen sind in dieser Zeit vollständig zu räumen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **7. BODENSCHUTZ**

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z. B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.)

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

## **8. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN**

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 zu dulden. Aus Immissionsschutzgründen ist auf die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von der Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Flächen zu achten.

## **9. LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs gewährleisten, sollte mit Einfriedigungen 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.

Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## E. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## F. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Herrlisbrunnen – III. Änderung“, rechtskräftig seit dem 16.10.1986.

## G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

#### 1.1 Dächer in den Plangebieten A, B und C

##### 1.1.1 Dachdeckung:

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

##### 1.1.2 Dachgauben:

Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. 1,5 m abgerückt sein.

Der obere Anschluss der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss min. 0,6 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

##### 1.1.3 Dachform:

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Ausnahmsweise können versetzte Satteldächer mit einem vertikalen Versatz von max. 1,2 m zugelassen werden, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.

Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

##### 1.1.4 Firstrichtung:

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen zu wählen. Abweichungen bis zu 25° sind zulässig.

### 2. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

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

### 3. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 LBO)

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

### 4. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am .....

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

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

Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB am .....

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

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

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

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

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am .....

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

Ausfertigung: Bad Rappenau, den .....

.....  
Oberbürgermeister Blättgen

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

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den .....

.....  
Oberbürgermeister Blättgen