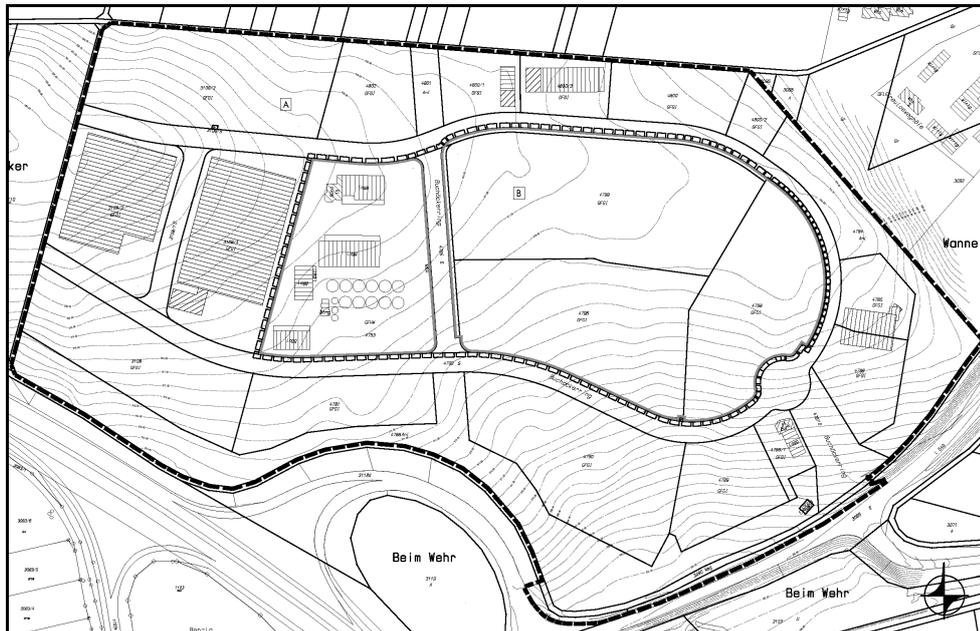


Stadt Bad Rappenau

Bebauungsplan

“Gewerbegebiet Buchäcker - 4. Änderung”

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe
Januar 2015

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Bad Rappenau

Bebauungsplan

“Gewerbegebiet Buchäcker - 4. Änderung”

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgvm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Bad Rappenau im
Januar 2015

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise
- A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet
Buchäcker - 4. Änderung"

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Schalltechnisches Gutachten
- B - 7 Zusammenfassende Erklärung

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Teilgebiet A werden die bestehenden Festsetzungen durch die folgenden textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.2 und 1.8 ergänzt. Ansonsten werden dort die bestehenden textlichen Festsetzungen nicht geändert und gelten fort.

Im Übrigen werden im Teilgebiet B die bestehenden textlichen Festsetzungen durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

GE 12-18 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle, Sexshops und Erotikzentren sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind, sofern sie nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienen, unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur im GE 10 zulässig und ansonsten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. und §§ 16 - 19 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist für das GE durch Planeintrag der maximalen Gebäudehöhe (Gh) festgesetzt. Als Gh ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika bzw. die Oberkante First definiert. Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die Höhe über Normal Null.

Im GE dürfen technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile ausnahmsweise die Höhenangaben um 2 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die maximale GRZ darf durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Werden Flächen für Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hauszugänge versickerungsfähig und begrünt bzw. Nebenanlagen mit Gründächern hergestellt, so sind diese auf maximal 10% der Grundstücksfläche nur zu 50% auf die GRZ anzurechnen.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.3.3 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche 1

(§ 23 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen 1, d.h. Flächen außerhalb der Bau- fenster entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, sind gärtnerisch an- zulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzbindungen unter 1.7 sind zu beach- ten. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 1 sind Garagen, Lagerflä- chen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Neben- anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen. Werden die Flächen für Pkw- Stellplätze und ihre Zufahrten versickerungsfähig und begrünt hergestellt, sind diese in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen 1 entlang der Erschlie- ßungsstraßen zulässig.

In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche 1 sind für Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von weniger als 1 ha maximal zwei Grundstückszufahrten mit jeweils max. 6 m Breite zulässig. Für größere Grundstückszufahrten können zwei zu einer gemeinsamen Grundstückszufahrt mit bis zu 12 m Breite zusammenge- fasst werden. Für Grundstücke mit Grundstücksgrößen von 1 ha bis 2 ha sind maximal zwei Grundstückszufahrten mit jeweils max. 12 m Breite zulässig. Für größere Grundstückszufahrten können zwei zu einer gemeinsamen Grundstück- zufahrt mit bis zu 24 m Breite zusammengefasst werden. Für Grundstücke mit mehr als 2 ha Grundstücksfläche sind pro Grundstück maximal zwei Grundstück- zufahrten mit jeweils max. 18 m Breite zulässig. Für größere Grundstückszu- fahrten können zwei zu einer gemeinsamen Grundstückszufahrt mit bis zu 36 m Breite zusammengefasst werden.

1.4 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten von Privatgrundstücken unzulässig.

1.5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen Versorgungsfläche sind die festge- setzten Einrichtungen zulässig. Darüber hinaus sind die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlichen Einrichtungen auf dafür geeigneten Grundstücksflächen, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Stadt zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Titanzink- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

1.6.2 Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken oder auf dem Autobahngrenzwahl unterzubringen. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

1.6.3 Leuchtmittel

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen eingesetzt werden.

1.6.4 Wasserdurchlässige Materialien

Pkw-Stellplätze sind – soweit unter Beachtung des Wasserschutzgebiets und sonstiger wasserrechtlicher Rechtsvorschriften zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

1.7 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den in der Planzeichnung im GE 13 und im GE 15 festgesetzten ´Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen´ sind mindestens zehn großkronige standortheimische Bäume gemäß Pflanzliste (s. A - 4 Hinweise) zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortheimischer Baum mit mindestens 10/12 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste (s. A - 4 Hinweise) zu pflanzen und zu unterhalten. Maximal die Hälfte der sich daraus ergebenden Bäume kann durch je 4 standortheimische Sträucher gemäß Pflanzliste (s. A - 4 Hinweise) ersetzt werden.

Auf den Baugrundstücken ist pro 5 PKW-Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum oder 4 Sträucher gemäß Pflanzliste (siehe A - Hinweise) zu pflanzen und zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 20% der Fläche zu begrünen. Hier sind zudem mindestens 90 Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Auf der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Seite sind Lärmschutzwälle zu begrünen und Lärmschutzwände einzugrünen. Die Eingrünung von Lärmschutzwänden darf in die nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 hineinragen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Außenanlagenplan beizulegen.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrs- und Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

1.8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen als Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß den in den 'Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes' zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989 ausgeführt werden, und zwar in der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der besonderen Zweckbestimmung

- 'VI' als Außenbauteile des Lärmpegelbereiches VI,
- 'V' als Außenbauteile des Lärmpegelbereiches V,
- 'IV' bei Nachtnutzung als Außenbauteile des Lärmpegelbereiches IV.

Der schalltechnische Nachweis muss bei der Baugenehmigung beigefügt sein. Der Schallschutz muss unter Beachtung einer um 15 dB(A) geminderten Schalldämmwirkung der Außenbauteile bei gekippten Fenstern geführt werden oder der Einsatz von schallgedämmten Lüftern ist vorzusehen.

Für die Übernachtungsräume im GE 10 (Hotel) ist ein ausreichender Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989 sicherzustellen. Übernachtungsräume dürfen keine offenbaren Fenster haben. Dabei ist in den Übernachtungsräumen eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

1.9 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den Abschnitten 1.6 und 1.7 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Dem Bebauungsplan sind 53.570 Wertpunkte - gemäß der "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung", LfU 2005 - der naturnahen Umgestaltung zweier Teilabschnitte des Sesselbachs in der Gemarkung Bonfeld gemäß Kapitel 10.2 des Umweltberichts als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet; die Flächen des nördlicheren Teilabschnittes liegen teilweise auf den Flurstücken

Nr. 291, 1027, 1028, 1041, 1775, 1776 und auf dem Flurstück Nr. 1787/1; die Flächen des südlicheren Teilabschnittes liegen teilweise auf den Flurstücken Nr. 290 - 300 und 300/1 - 300/3. Die im GE 16-18 im Bebauungsplan "Gewerbepark Buchäcker, 1. Änderung" festgesetzten und vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buchäcker - 4. Änderung" realisierten grünordnerischen Maßnahmen werden soweit diese erhalten bleiben auf die zu erbringenden 53.570 Wertpunkte angerechnet.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

Im Teilgebiet A wird die bestehende textliche örtliche Bauvorschrift Nr. 2.3 entsprechend der folgenden textlichen örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.3 geändert. Ansonsten werden im Teilgebiet A die bestehenden textlichen örtlichen Bauvorschriften nicht geändert und gelten fort.

Im Übrigen werden im Teilgebiet B die bestehenden textlichen örtlichen Bauvorschriften durch die folgenden textlichen örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Materialien

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An einer der Gebäudeseiten dürfen Werbeanlagen eine Höhe von maximal 5,0 m oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe haben. An den übrigen Gebäudeseiten dürfen sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überragen. Die zulässige Größe von Werbeflächen beträgt max. 30 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite und darf das Maß von maximal 100 m² nicht überschreiten.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Informationstafel mit Hinweis auf die im Gewerbegebiet ansässigen Firmen zulässig. Die Größe, Gestalt, Farbe und der Standort muss von der Stadt Bad Rappenau genehmigt werden.

Darüber hinaus ist je Grundstück ein Werbepylon bis zu der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig. Die Fläche eines Werbeschildes darf 15 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Einfriedungen sind nur als Zaunanlagen mit einer Höhe von max. 2,40 m zulässig.

2.4 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig.

2.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

Baugrund

Im Plangebiet treten unter Löß und Lößlehm unterschiedlicher Mächtigkeit Schichten des Grenzbereichs Gipskeuper/Lettenkeuper auf. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben sind Sickerwasser- und schwache Schichtgrundwasserzutritte möglich.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

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

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Anforderungen der VWV Boden zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. die Vorgaben der VWV Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Heilbronn zu prüfen.

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 Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A. Die in der Verordnung des Landratsamtes des Landkreises Heilbronn zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung "Eselsbrunnen" enthaltenen Festsetzungen sind zu beachten.

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.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind vom Bauherrn nachzuweisen und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Nach § 2 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Versickerung von Wasser von Dachflächen in Gewerbegebieten sowie befestigten Grundstücksflächen von gewerblich genutzten Flächen keine erlaubnisfreie Beseitigung. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis erforderlich.

Pflanzliste

Bei der Wahl von Pflanzen ist heimischen fruchttragenden Gehölzen Vorrang zu geben. Dies sind insbesondere

Bäume:	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)
	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
	Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>)
	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
	Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)
	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)
	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)
	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)

Sträucher:	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)
	Zitter-Pappel (<i>Populus tremulus</i>)
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
	Liguster (<i>Ligustrum culgare</i>)
	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
	Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
	Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
	Trauben-Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
	Weißdorn (<i>Crataegus laevigatus</i> und <i>monogyna</i>)
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>).	

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrs- und Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

Hinweis zu in Festsetzungen verwendeten DIN-Normen

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der Fassung von November 1989 ist im Beuth-Verlag erschienen und liegt bei der Stadtverwaltung Bad Rappenau vor.

Teil A - 5 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I 2014, 2269)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002 (erschienen im Beuth Verlag)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 449, 471)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777)

Bundesfernstraßengesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06. 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388)

Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 330), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Januar 2014 (GBl. S. 49, 51)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Buchäcker - 4. Änderung"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB	am 09.06.2011
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Ortsübliche Bekanntmachung Bürgerinformationsveranstaltung	am 19.05.2011
2.2	Bürgerinformationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	am 31.05.2011
2.3	Anschreiben der Träger öffentlicher Belange mit Einladung zum Erörterungstermin	am 19.05.2011
2.4	Erörterungstermin zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	am 31.05.2011
2.5	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 21.07.2011
3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 21.07.2011
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 21.07.2011
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 21.07.2011
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 11.08.2011
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben	vom 16.08.2011 bis 22.09.2011
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 19.08.2011 bis 22.09.2011
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
4.1	Abwägungsentscheidung	am 29.01.2015
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO	am 29.01.2015
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker - 4. Änderung"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29.01.2015 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker - 4. Änderung" sowie die örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Buchäcker - 4. Änderung" als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff. A - 3), umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 25,9 ha und liegt auf den Flurstücken Nr. 3089 (teilw.), 3090 (teilw.), 3108, 3108/1 bis 3108/5, 3118 (teilw.), 4800 bis 4801, 4802, 4800/1 bis 4800/3, 4784 bis 4793, 4788/1, 4789/1, 4795 bis 4799. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 12.01.2015, M 1:1.000

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen:

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Schalltechnisches Gutachten

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 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 29.01.2015 wird bestätigt.

Stadt Bad Rappenau

Bad Rappenau, den

Hans Heribert Blättgen, Oberbürgermeister

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	27
1. Anlass der Planung	27
2. Räumlicher Geltungsbereich	27
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	27
3.1 Landesentwicklungsplanung	27
3.2 Regionalplanung	27
3.3 Flächennutzungsplanung	28
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	28
4. Bestandsanalyse	28
4.1 Gelände	28
4.2 Erschließungssituation	28
4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen	28
5. Ziele der Planung	29
5.1 Grundzüge der Planung	29
5.2 Nutzungskonzept	29
5.3 Erschließung	30
5.4 Lärmschutz	31
5.5 Grünordnung	32
5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	33
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	41
6.1 Ziele der Planung	41
6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	41
6.3 Werbeanlagen	41
6.4 Einfriedungen	42
6.5 Antennen und Niederspannungsleitungen	42
B - 3: Umweltbericht	

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Nach der Aufhebung des vorhabenbezogene Bebauungsplan "Buchäcker - 2. Änderung/Verzinkungswerk" besteht das Ziel, auch den vom "Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung" nicht erfassten inneren Bereich des Gewerbegebietes Buckäcker im Sinne einer ganzheitlichen Gewerbegebietsplanung baurechtlich zu entwickeln und zu ordnen. Hierzu ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Diese wird gegliedert in einen Teilbereich A, in dem die bestehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bestehen bleiben und nur ergänzt werden, und in einen Teilbereich B, in dem diese ersetzt werden.

Ergänzend zur Begründung dieser 4. Bebauungsplanänderung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung" verwiesen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 25,9 ha und liegt auf den Flurstücken Nr. 3089 (teilw.), 3090 (teilw.), 3108, 3108/1 bis 3108/5, 3118 (teilw.), 4800 bis 4801, 4802, 4800/1 bis 4800/3, 4784 bis 4793, 4788/1, 4789/1, 4795 bis 4799. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2.000 dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 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.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Heilbronn Franken 2020, verbindlich seit dem 03.07.2006 weist die Stadt Bad Rappenau als Unterzentrum aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einer geplanten Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe sowie in einer als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesenen Fläche.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 1993/94 (rechtskräftig seit dem 27.03.1995) für den Verwaltungsraum Bad Rappenau weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche, Fläche für den überörtlichen Verkehr und Grünfläche aus. Er stellt zudem zwei oberirdische 20 kV-Freileitungen und eine unterirdische Leitung für die Bodenseewasserversorgung dar. Der Bebauungsplan ist aus dem nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung" bzw. in den von diesem nicht erfassten Bereichen der Bebauungsplan "Gewerbepark Buchäcker, 1. Änderung". Unmittelbar angrenzend sind keine weiteren Bebauungspläne vorhanden.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Vom Feldweg (Flurstück 3094), der der nördlichen Gebietsgrenze, fällt das Gelände mit einem flachen Sattel in Ost-West-Richtung von ca. 224 m ü.NN im Westen auf ca. 204 m ü.NN im Süd-Osten ab. Da die Autobahn tiefer liegt, ist das Gebiet bereits aus einiger Entfernung gut von dort einzusehen. Ebenso bestehen Sichtbeziehung zum Stadtteil Bonfeld und Fürfeld.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über den Buchäckerring und die L 549 bzw. L 1107 mit direktem Anschluss an die Bundesautobahn BAB 6 erschlossen.

4.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Gewerbegebiet Buchäcker ist durch den Buchäckerring erschlossen und im Teilbereich A bereits weitgehend bebaut. Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs ist aufgrund der günstigen Lage an der Autobahn ein Autohof mit Hotel worden.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur südwestlich gelegenen BAB 6 sowie der zugehörigen Auffahrtsrampe. Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist zu Bundesautobahnen ein Abstand für Hochbauten von 40 m zu berücksichtigen. Südlich und südöstlich des Plangebiets befindet sich die Landesstraße L 549. Gemäß Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) ist zu Landesstraßen ein Abstand von 20 m einzuhalten.

Nordöstlich des Plangebietes liegt in ca. 600 m Entfernung der Ortsrand des Stadtteils Bonfeld. Westlich und nördlich des Geltungsbereiches schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich liegt der Stadtteil Fürfeld auf der anderen Seite der Autobahn. Dort schließen ebenfalls gewerbliche Flächen bis zur BAB 6 an.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung des Gewerbegebiets Buchäcker sicherzustellen. Dabei soll sich die zukünftige Nutzung im inneren, von der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht erfassten Bereich, in die bestehenden und die in der 3. Änderung geplanten gewerblichen Strukturen einpassen. Dort soll zudem ein Logistikzentrum ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen in allen Gewerbegebieten Betriebswohnungen ausgeschlossen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im GE 10 (Hotel) zugelassen werden.

5.2 Nutzungskonzept

Im Teilgebiet A werden die Festsetzungen im Regelfall entsprechend der 3. Bebauungsplanänderung übernommen bzw. analog ausgestaltet.

Zum Schutz vor Lärm und der angestrebten gewerblichen Nutzungen werden im gesamten Geltungsbereich Betriebswohnungen und außer im GE 10 (Hotel) Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle 35 'Bad Rappenau' der A 6 / L 549 und wird über die L1107 erschlossen.

Der Knotenpunkt an der Gewerbegebietszufahrt ist in Folge der 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2009, die unter anderem der Ansiedlung des Autohofes mit eigener privater Verkehrsfläche als Zu- und Abfahrt diente, bereits ertüchtigt worden. Mit der 4. Änderung des angebotsbezogenen Bebauungsplanes werden nur wenige zusätzliche gewerblichen Bauflächen neu ausgewiesen. Vor dem Hintergrund des erst neu angelegten Knotenpunktes sollen die Ampelschaltung an der Zufahrt neu geregelt und die bestehenden Reserven am Knotenpunkt ausgeschöpft werden. Fürsorglich soll die weitere Entwicklung am Knoten vor dem Hintergrund der konkreten, heute noch nicht feststehenden gewerblichen Ansiedlungen weiter beobachtet werden, um die Erschließung für die tatsächlichen Ansiedlungen bedarfsgerecht ausbilden zu können.

Die interne Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über den Buchäckerring. Die Erschließung der neuen Gewerbegebiets-Grundstücke erfolgt je nach den Bedürfnissen und den Grundstückszuschnitten mit einer oder zwei Zufahrten.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze für Besucher sind entlang des Buchäckerrings vorgesehen.

Im Norden und Westen des Erschließungsrings können bisher festgesetzte Verkehrsflächen zu Gewerbegebietsflächen werden. Denn aufgrund der Stellplätze des im Süden des Geltungsbereiches geplanten Autohofes können bisher entlang der Straße geplante, jedoch noch nicht realisierte straßenbegleitende LKW-Stellplätze und Gehwegflächen auf der Innenseite des Buchäckerrings nördlich des GE 15 entfallen, zumal dort keine Leitungen im Erdreich verlegt sind. Ein einseitiger Gehweg ist dort für die Fußgängererschließung ausreichend und vorgesehen. Im Osten des Erschließungsrings wird die Verkehrsfläche nach innen um ca. 50 cm gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes vergrößert, um dort ein Schrammbord vorsehen zu können. Die Größe der Straßenverkehrsfläche wird entsprechend angepasst.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über den Buchäckerring ist die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger gesichert. Ein Anschluss an das regionale Radwegenetz liegt entlang der L 549 vor.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Baugebietes an das örtliche Netz der Frischwasser-, Abwasser-, Gas-, Strom-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung ist vorhanden. Zur Sicherung der Stromversorgung befindet sich am Buchäckerring ein Standort für eine Trafostation.

Darüber hinaus sind die zur Sicherung der Stromversorgung bzw. Beleuchtung erforderlichen Einrichtungen (z.B. Kabelverteilerschränke, Beleuchtungsmaste) auf dafür geeigneten Grundstücksflächen, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Eine Versorgungsleitung der Bodenseewasserversorgung durchquert den Geltungsbereich im Bereich der öffentlichen Grünfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche und innerhalb der Baugebiete. Beidseitig der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von jeweils 4 m Breite berücksichtigt.

5.4 Lärmschutz

Dem Bebauungsplan ist ein schalltechnisches Gutachten als Anlage beigefügt, das den Verkehrslärm an der Autobahn berücksichtigt.

Für ein exemplarisches Logistikunternehmen, welches ursprünglich im Teilbereich B angesiedelt werden sollte, ist der damit zu erwartende Gewerbelärm im Plangebiet, u.a. dem jenes Logistik-Betriebes und des Autohofes, ermittelt, was verdeutlicht, dass eine solche gewerbliche Nutzung dort grundsätzlich angesiedelt werden kann.

Vor dem Hintergrund der hohen Verkehrslärmimmissionen im an der Autobahn gelegenen im Plangebiet werden Betriebswohnungen und in der Regel Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet ausgeschlossen. Im GE 10 und dem genehmigten Hotel sind deshalb auch unter Berücksichtigung der Emissionen des geplanten Autohofes offenbare Fenster ausgeschlossen.

Hierdurch sollen zudem die angestrebte gewerbliche Nutzung an diesem für Gewerbe besonders geeigneten Standort vor Beschränkungen durch Wohn- und Schlafnutzungen geschützt werden.

Zum Schutz vor Lärm werden schalldämmende Außenbauteile für schutzbedürftiger Nutzungen, u.a. bei Büronutzungen, entsprechend den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplan klarstellend aufgenommen, und ein ausreichender Schallschutz ist insbesondere für Übernachtungsräume im GE 10 (Hotel) einzuhalten. Dies dient ebenfalls dem Schutz der angestrebten gewerblichen Nutzungen.

5.5 Grünordnung

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Natur und Landschaft sind in einem Umweltbericht beschrieben. Das Freiflächen und Grünkonzept der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung" sowie der Grünordnungskonzeption entwickelt. Es ermöglicht gegenüber dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker, 1. Änderung" größere, zusammenhängende Gewerbegrundstücke, gleichzeitig wird eine Durchgrünung des Gebietes weiterhin erreicht. Denn zur inneren Durchgrünung des Plangebietes wird für die öffentliche Verkehrsfläche ein Begrünungsanteil sowie auf den Privatgrundstücken straßenbegleitend eine Begrünung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche 1 festgesetzt sowie weitere Baumpflanzungen in den Gewerbegebieten. Und nach Osten wird in Richtung Bonfeld im Gewerbegebiet eine nicht überbaubare Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Eventuelle Lärmschutzwände/-wälle sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzugrünen bzw. zu begrünen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf aufgrund der Bebauungsplanänderung wird über eine externe Kompensationsmaßnahme vollständig ausgeglichen.

Im Umweltbericht ist die Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den angebotsbezogenen Bebauungsplan im Allgemeinen vorgenommen worden. Der im Umweltbericht ebenfalls berücksichtigte Logistikbetrieb war einer der Planungsanlässe, seine Ansiedlung ist jedoch nicht mehr zu erwarten. Die Untersuchung unter Berücksichtigung einer solchen Anlage verdeutlicht, dass grundsätzlich auch ein solcher Betrieb mit den getroffenen Festsetzungen unter Umweltaspekten im Gebiet angesiedelt werden kann.

5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung dient der Sicherung des angestrebten Charakters des Gesamtgebietes und der Standortsteuerung. Im Teilbereich B ist deshalb auch hier eine gewerbliche, nicht-industrielle Art der baulichen Nutzung entsprechend den Gewerbegebieten GE 1-9 vorgesehen. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienenden Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Bordellen, Sexshops und Erotikzentren soll die gewünschte gewerbliche Nutzung (insbesondere produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe) gesichert und ihre Störung vermieden werden.

Der Ausschluss von Bordellen, Sexshops und Erotikzentren dient der Verhinderung eines Trading-down-Effektes (d.h. von städtebaulich unerwünschten Effekten, welche die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur auf einem hohen Leistungs- und/oder Qualitätsniveau gefährden bzw. auch ein Absinken des sozialen Milieus verursachen können).

Vergnügungsstätten sind im GE 12-18 nicht angestrebt und deshalb ausgeschlossen, um keine Flächen für die dort gewünschte gewerbliche Nutzung zu verlieren.

Die Zulässigkeit von Tankstellen über den eigenbetrieblichen Bedarf hinaus ist auf den Bereich des Autohofes begrenzt. Dies dient der Bündelung der zu erwartenden Verkehre in das Gebiet in der Nähe zum Gebietseingang.

Der Ausschluss von Einzelhandel im GE 12-18 soll Bodenpreissteigerungen verhindern, die den Baugrund zu Ungunsten der gewünschten Gewerbebetriebe verteuern könnten und somit Verdrängungseffekte auslösen könnten. Eine Ansiedlung von Einzelhandel soll auch zum Schutz bzw. zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Ortskerne ausgeschlossen werden. Einzelhandel ist grundsätzlich im gesamten Gewerbegebiet Buchäcker vor dem Hintergrund der allgemein geplanten gewerblichen Nutzung nicht erwünscht und ausgeschlossen. Nur im GE 10 und GE 11 ist er wegen der dort geplanten Nutzungen (Hotel, Autohof mit Tankstelle) aufgrund der erwarteten Synergieeffekte mit diesen Nutzungen in begrenztem Umfang und nur am Gebietseingang bzw. an der L 549 zugelassen.

Betriebswohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes bestehen derzeit im Plangebiet nicht. Zum Schutz der bestehenden und angestrebten

gewerblichen Nutzungen und aus Gründen des Lärmschutzes, allein schon aufgrund des Lärmes von der Autobahn, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter deshalb im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im GE 10 (Hotel) als sinnvolle Ergänzung des Autohofes am Gebietseingang zulässig, auch um die dort genehmigte Hotelnutzung langfristig zu sichern.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

► Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Eine Regelung der Gebäudekubatur erfolgt wie im restlichen Plangebiet über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gemäß Planeintrag.

Das Gebiet ist durch seine Hanglage sowohl von der Autobahn als auch vom Stadtteil Bonfeld und Fürfeld her gut einsehbar. Die zulässigen Höhen staffeln sich daher entsprechend dem Geländeverlauf, festgesetzt durch eindeutige Höhen der Gebäudeoberkanten gemessen über Normal Null (ü.NN).

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt. Die Festsetzung der Höhenentwicklung gewährleistet die Einbindung der Gebäudekubaturen in die topographischen Gegebenheiten und zielt darüber hinaus auf ein verträgliches Außenbild ab. Entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird mit der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen gegenüber dem Planungsrecht der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Nachfrage nach Gewerbeflächen für Produktionshallen mit zeitgemäßer Innenraumhöhe Rechnung getragen. Durch die festgesetzten Höhenregelungen wird im Gesamtgebiet der städtebauliche Zusammenhalt bei der Höhenentwicklung erreicht.

Im von der Straße abgesetzten GE 18 orientieren sich die ausnahmsweise zulässigen Höhen am dort vorhandenen, genehmigten Bestand und dienen der langfristigen Sicherung der dortigen gewerblichen Nutzung.

► Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im GE 12-18 beträgt entsprechend dem derzeitigen Planungsrecht 0,6.

Aufgrund der Lage an der Autobahn ist im Plangebiet mit verkehrsintensivem Gewerbe zu rechnen. Die Grundflächenzahl darf daher durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten (inkl. der Zufahrten zu den Hauptnutzungen), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden. Dadurch wird sicher gestellt, dass die notwendigen Stellplätze und Zufahrten für LKW und PKW sowie notwendige Nebenanlagen auf dem Grundstück errichtet werden können.

Die versickerungsfähige und begrünte Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hauszugängen (soweit unter Beachtung des Wasserschutzgebiets und sonstiger wasserrechtlicher Rechtsvorschriften zulässig) bzw. die Begrünung der Dachflächen von Nebenanlagen wird dahingehend gefördert, dass diese auf maximal 10% der Grundstücksfläche nur zu 50% auf die GRZ anzurechnen sind. Unter Ausnutzung der Anrechnungsfähigkeit könnten so beispielsweise bis zu 75% der Fläche voll versiegelt und 10% versickerungsfähig hergestellt werden. Hiermit sind die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt bei gleichzeitiger Einbindung der Stellplätze ins Landschaftsbild und Förderung der gewerblichen Ansiedlung.

5.6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen

► Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung für bauliche Anlagen soll gewerbliche Nutzungen möglichst flexibler Größe zulassen.

► Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster im Teilgebiet B werden analog zur 3. Bebauungsplanänderung großzügig ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird der Nachfrage nach größeren gewerblichen Flächen Rechnung getragen. Von den bislang festgesetzten Flächen für Anpflanzungen wird teilweise abgesehen, da die verbleibenden Restflächen im Bebauungsplanquartier sonst nicht entsprechend der gewünschten Flächengrößen bebaut werden könnten; dabei bleibt eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes durch die Flächen für nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 gewahrt, unter anderem auch durch die neu festgesetzte Fläche

zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten des Plangebietes.

► **Nichtüberbaubare Grundstücksfläche**

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen 1 entlang der Erschließungsstraßen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. In diesen Bereichen sind Flächen für Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten nur dann zulässig, wenn sie mit versickerungsfähigen Materialien und begrünt hergestellt werden (z.B. Rasengittersteine). Garagen, Lagerflächen und Nebenanlagen - ausgenommen sind die der Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen -, sind dort dagegen unzulässig, um die Versiegelung dieser Flächen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Somit wird die maximale Versiegelungsmöglichkeit der Flächen außerhalb der Baufenster festgelegt, ohne die Nutzbarkeit unnötig zu beeinträchtigen. Zur Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser sind hierzu dienende Nebenanlagen davon ausgenommen.

Um die Erschließungsmöglichkeit der Grundstücke im GE 12-18 zu sichern, sind dort grundstücksbezogen max. zwei Grundstückszufahrten je nach Grundstücksgröße mit einer Breite von max. 6 - 18 m zugelassen. Für größere Grundstückszufahrten können zwei Zufahrten zu einer gemeinsamen Zufahrt mit max. 12 m bis 36 m Breite, je nach Größe der Grundstücke, zusammengefasst werden. Die Regelung der Grundstückszufahrten führt zu einer Bündelung auf wenige und in ihrer Ausdehnung begrenzte Grundstückszufahrten mit dem Ziel, dass noch vernünftige Flächen für Straßenraumparker verbleiben und die Störungen des Verkehrsflusses auf dem Buchäckerring minimiert werden.

5.6.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

Auf die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnen, Park-/Grünstreifen und Geh-/Radwege wird verzichtet, um so eine flexiblere Nutzung und Gestaltung der Verkehrsfläche zu gewährleisten.

In den Bereichen der Verkehrsknotenpunkte besteht vom Buchäckerring ein Ein- und Ausfahrtsverbot, um dort unsichere Abbiegebeziehungen an den Knotenpunkten zu verhindern.

5.6.5 Versorgungsflächen

Zur Sicherung der Versorgung des Gebiets (vgl. 5.3.4) ist für eine bestehende Trafostation eine Versorgungsfläche zeichnerisch festgesetzt.

Zur Sicherung der technischen Infrastruktur (z. B. Stromversorgung, Beleuchtung) sind darüber hinaus die hierfür erforderlichen Einrichtungen (z. B. Kabelverteilerschränke, Beleuchtungsmaste) auf dafür geeigneten Grundstücksflächen im Einvernehmen mit der Stadt zulässig, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind.

5.6.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Hierzu ist der Mutterboden vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern, vor Geländeaufschüttungen abzuschieben, vom Unterboden zu trennen. Zwecks Boden- und Gewässerschutz sowie aus statischen Gründen ist für Auffüllungen nur unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Dabei obliegt die Eignungsprüfung des Baugrundes eigenverantwortlich dem Bauherrn. Im Zuge eines schonenden Umgangs mit Ressourcen soll der Aufwand der Bodenbewegungen minimiert werden. Der wertvolle Mutterboden soll deshalb im Plangebiet verwertet werden. Zum Erhalt des wertvollen Mutterbodens ist unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden nicht zulässig.

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern bzw. die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Titanzink- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

Zur Schonung der Insekten sind insektenfreundliche Leuchten (zur Belichtung der Grundstücksflächen außerhalb von Gebäuden und zur Verkehrssicherung) mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen) zu verwenden. Dabei existieren LED-Lampen, die trotz nicht warmem Lichts insektenfreundlich sind.

5.6.7 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Räume vor Lärm sind schalldämmende Außenbauteile unter Berücksichtigung des Autobahn- und Gewerbelärms entsprechend dem schalltechnischen Gutachten klarstellend festgesetzt unter Berücksichtigung einer geminderten Schalldämmwirkung bei gekippten Fenstern und der Notwendigkeit einer ausreichenden Lüftung.

Zum Schutz vor Lärm und der gewerblichen Nutzungen werden im GE 10 (Hotel) offenbare Fenster für Übernachtungsräume ausgeschlossen. Dort ist ein ausreichender Schallschutz für Übernachtungsräume und eine ausreichende Belüftung gemäß Landesbauordnung sicherzustellen.

Aufgrund geltender Normen (DIN 1946) muss pro Person mindestens 20 m³/h Frischluftzufuhr gewährleistet werden - empfohlen werden pro Person mindestens 25-30 m³/h.

5.6.8 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bepflanzungen

Auf Grundlage der Grünordnungskonzeption und vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechtes und dem Bestand ist ermittelt worden, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen der durch die Änderung bzw. Ergänzung des Planrechts zu erwartende unvermeidbare Eingriff minimiert oder ausgeglichen werden kann. Die Festsetzungen der Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen erfolgt nach diesen Vorgaben.

Wesentliche Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen im Plangebiet sind das Verbot bestimmter Dachflächenmaterialien zum Schutz der Wasserqualität, Vorgaben zum Bodenschutz, zu insektenfreundlichen Leuchtmitteln sowie zu wasserdurchlässigen Materialien von Stellplätzen und nicht zuletzt zur Bepflanzung im Plangebiet.

Um eine innere Durchgrünung des Plangebietes sowie eine straßenbegleitende Randbegrünung sicherzustellen, ist im Teilgebiet B ein 5 m breiter, zu bepflanzender Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Baufenster festgesetzt und es besteht die Pflicht, auf den Baugrundstücken je angefangene 1.000 m² mindestens einen Baum (ersatzweise für maximal die Hälfte der Bäume 4 Sträucher) sowie pro 5 PKW-Stellplätze einen standortheimischer

Laubbaum mit mindestens 10/12 cm Stammumfang (ersatzweise 4 Sträucher) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Gegenüber der noch bestehenden Regelung wird dadurch der gewerblichen Nutzung die erforderliche flexible Nutzung des Grundstücks gegeben, ohne die ursprünglich gewünschten grünordnerischen Ziele völlig aufzugeben.

Zur flexiblen Durchgrünung der Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet sind dort der Begrünungsanteil sowie die Anzahl der anzupflanzenden Bäumen nach unten in einem mit der Verkehrsnutzung verträglichen Maß begrenzt. Insgesamt sind dort mindestens 20% der Fläche zu begrünen und mindestens 90 Bäume anzupflanzen.

Alle nichtüberbauten Grundstücksflächen, sind zudem zur weiteren inneren Durchgrünung des Plangebietes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (vgl. § 9 Abs. 1 LBO).

Zum Nachweis einer fachgerechten Planung ist dem Bauantrag ein Außenanlagenplan beizufügen und diese nach fachgerechter Ausführung spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme nachzuweisen. Um die Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen, unterliegen erfolgte Anpflanzungen einer Pflanzbindung.

Die 4. Bebauungsplanänderung sieht durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine weitere Gebietseingrünung im Gewerbegebiet und in Richtung Bonfeld als interne Kompensationsmaßnahme vor.

Darüber hinaus sind zur Kompensation der Eingriffe planexterne Renaturierungsmaßnahmen am Sesselbach in Bad-Rappenau-Bonfeld vorgesehen, durch die der Eingriff aufgrund der 4. Bebauungsplanänderung vollständig kompensiert werden kann (vgl. Umweltbericht). Die Maßnahmen sind Teil einer Gesamtmaßnahme, von der das verbindende Teilstück bereits realisiert ist. Die verbleibenden Wertpunkte können anderen naturschutzfachlichen Eingriffen zugeordnet werden.

Da auf dem Gelände der Firma Kraichgau Raiffeisen Zentrum eG (GE 16-18) grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buchäcker, 1. Änderung" bereits bei der Genehmigung berücksichtigt und realisiert sind, kann hier eine Anrechnung auf die Wertpunkte des externen Ausgleichs erfolgen.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Ziele der Planung

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Buchäcker - 4. Änderung' überein. Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper und insbesondere der Werbeanlagen in die Umgebung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt. Von besondere Bedeutung sind dabei die Sichtbeziehungen von Bonfeld, Fürfeld und der Autobahn, so dass diese Belange besonders berücksichtigt sind. Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird im gesamten Plangebiet auf das nutzungsadäquatere Maß von 2,4 m erhöht. Ansonsten werden die textlichen örtlichen Bauvorschriften im Teilgebiet B analog zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung" ausgestaltet.

6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit der Einschränkung der Material- und Farbpalette für bauliche Anlagen, der Einschränkung der Verwendung von Außenantennen, der Regelungen für Niederspannungsfreileitungen wird die Entwicklung eines einheitlichen Gebietscharakters sowie eine verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung gesichert.

6.3 Werbeanlagen

Um die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen der Werbeanlagen zu begrenzen und um die Verkehrssicherheit zu verbessern, sind die Werbeanlagen auch im Teilbereich B in ihrer Größe und Art begrenzt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich, um das Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen. Die Abmessungen der Anlagen und deren Übertagbarkeit der Gebäude werden zur Wahrung einer einheitlichen Höhenentwicklung begrenzt. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden aufgrund der Nähe zur Autobahn und zu Siedlungsbereichen mit Wohnnutzung und damit verbundener Störungseffekte nicht zugelassen. Für die Information über die im Gewerbege-

biet ansässigen Firmen ist im Bereich des Kreisverkehrsplatzes grundsätzlich die Errichtung einer Infotafel zugelassen, deren Gestalt, Farbe, Größe etc. mit der Stadt Bad Rappenau abzustimmen ist.

Zusätzlich ist nur ein Werbepylon je Grundstück möglich, um Ortsunkundigen eine schnelle Orientierung zu ermöglichen.

6.4 Einfriedungen

Aus gebietsgestalterischen Gründen sind Einfriedungen in ihrer Höhenentwicklung auf 2,4 m Höhe begrenzt.

6.5 Antennen und Niederspannungsleitungen

Aus gebietsgestalterischen Gründen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes Antennen nur auf Gebäudedächern und Niederspannungsleitungen nur unterirdisch zugelassen.

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	qm
Gesamter Geltungsbereich	258.880
GE 12-18	79.045
davon nichtüberbaubare Grundstücksfläche 1	7.980
davon Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzungen	2.040
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Buchäckerring)	29.030
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	10

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Schalltechnisches Gutachten

Teil B - 7 Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Planungsziele
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Wahl der Planungsvariante

1. Planungsziele

Planerisches Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung des Gewerbegebiets Buchäcker sicherzustellen. Dabei soll sich die zukünftige Nutzung im inneren, von der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht erfassten Bereich, in die bestehenden und die in der 3. Änderung geplanten gewerblichen Strukturen einpassen. Dort soll zudem ein Logistikzentrum ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen in allen Gewerbegebieten Betriebswohnungen ausgeschlossen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im GE 10 (Hotel) zugelassen werden.

2. Verfahrensablauf

Die Stadt Bad Rappenau hat am 09.06.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.05.2011 fand am 31.05.2011 eine Bürgerinformationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am gleichen Tag im Rahmen eines Erörterungstermins.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.08.2011 fand vom 19.08.2011 bis zum 22.09.2011 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslegung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.08.2011 bis zum 22.09.2011 beteiligt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 29.01.2015 nach der Abwägung vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Sie sind mit Bekanntmachung vom rechtskräftig.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Durch eine ökologische Bilanzierung des Bebauungsplan-Entwurfs gegenüber dem Bestand und nach einer artenschutzrechtlichen Begehung wurde ermittelt, welche Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung bewirkt werden. Die Bilanzierung erfolgte nach der 'Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung' (LfU 2005).

Die 4. Bebauungsplanänderung sieht durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine weitere Gebietseingrünung im Gewerbegebiet und in Richtung Bonfeld als interne Kompensationsmaßnahme vor.

Darüber hinaus sind zur Kompensation der Eingriffe planexterne Renaturierungsmaßnahmen am Sesselbach in Bad-Rappenau-Bonfeld vorgesehen. Die Maßnahmen sind Teil einer Gesamtmaßnahme, von der das verbindenden Teilstück bereits realisiert ist. Die verbleibenden Wertpunkte können anderen naturschutzfachlichen Eingriffen zugeordnet werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung nach Biotoptypen zeigt auf, dass der Ausgleichsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Tiere/Pflanzen außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert wird.

Das im Plangebiet bestehende Wasserschutzgebiet ist bei der Planung berücksichtigt. Zum Schutz des Menschen vor Lärm sind zudem Schallschutzfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte der Anregungen und deren Behandlung dargestellt.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, geprüft und abgewogen. Wie erwünscht wurde dem Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten beigefügt, das aufgeworfene schalltechnische Fragestellungen behandelt. Da

eine Ansiedlung des dort zu Grunde gelegten Logistikbetriebs nicht mehr zu erwarten ist, versteht es sich hinsichtlich Gewerbelärm als exemplarische Untersuchung. Fragen zum Verkehr aufgrund der Planung wurde insbesondere begegnet, dass der Zufahrtsknotenpunkt zum Gewerbegebiet bereits ertüchtigt wurde und die Ampelschaltung optimiert werden soll.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gingen nur Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen nicht ein. Nachfolgend sind die wesentlichen zusätzlichen Inhalte der Anregungen und deren Behandlung dargestellt.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, geprüft und abgewogen. Einer erwünschte Netzstation steht der Bebauungsplan nicht entgegen, so dass hierfür keine Anpassung einer Festsetzung erforderlich ist. Relevante und unzulässige Durchgangsverkehre in Massenbachhausen aufgrund der Planung werden nicht erwartet.

Von weiteren Verkehrsuntersuchungen bezüglich des Knotenpunkt an der Gebietszufahrt wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgesehen, insbesondere da es sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt, nur wenige zusätzliche gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden, der Knoten in Folge der 3. Bebauungsplanänderung bereits ertüchtigt wurde und die Ampelschaltung optimiert werden soll. Fürsorglich soll die weitere Entwicklung am Knoten vor dem Hintergrund der konkreten, heute noch nicht feststehenden gewerblichen Ansiedlungen weiter beobachtet und bewertet werden, um eine bedarfsgerechte Erschließung für die tatsächlichen Ansiedlungen zu schaffen. Weitergehende Maßnahmen sollen bedarfsgerecht im Zuge der Ausführungsplanung getroffen werden, wenn deren Erfordernis für die konkreten Bauvorhaben sichergestellt ist, um keine unnötigen Kosten zu verursachen.

5. Wahl der Planungsvariante

Bei der Alternativenprüfung wurde als Ergebnis des Auswahl- und Abwägungsprozesses die im Bebauungsplan festgesetzte Planungsvariante gewählt. Diese ist analog zur bestehenden Bebauungsplanung aufgebaut und ermöglicht u.a. den geplanten Logistikbetrieb in verträglicher Weise. Bei der Höhenfestsetzung ist die Topografie berücksichtigt. Eine Grünfläche wurde nach Nord-Osten ergänzt.