



Große Kreisstadt

Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan „Mittlere Flur“

Gemarkung Zimmerhof

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Vorentwurf

Planstand: 16.03.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 17.12.2020 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom bis |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin) | am |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Bad Rappenau, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche können bei Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige First- und Traufhöhen gemäß Planeintrag beschränkt.

Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante des Straßenabschnitts, an dem sich der Grundstücks- bzw. Gebäudezugang befindet (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand), gemessen in Grundstücksmitte. Bei nachträglichen Änderungen der Grundstückszuschnitte ist der Bezugspunkt in Grundstücksmitte an der tatsächlich ausgeführten Straße analog zu bestimmen.

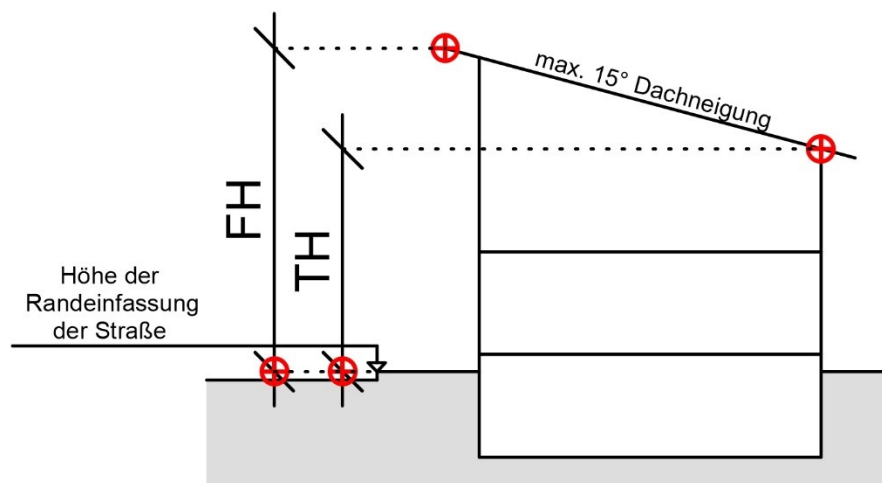
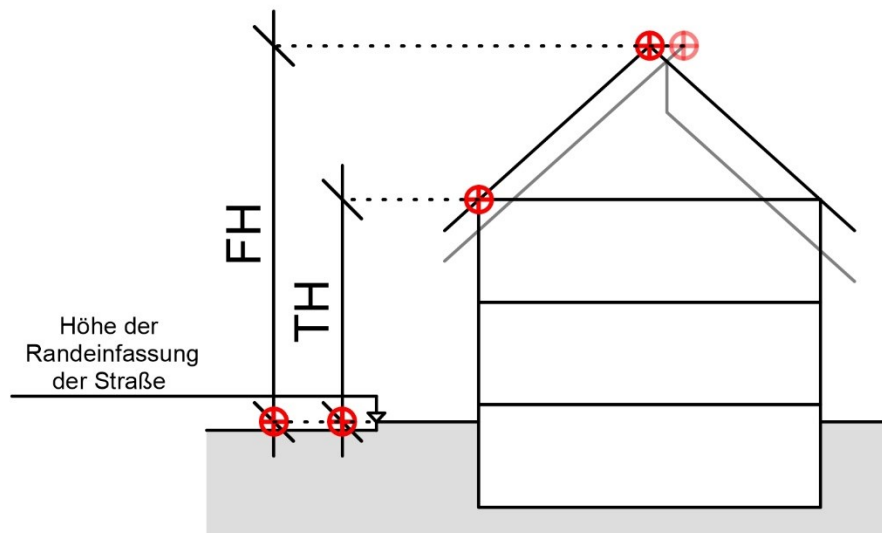
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante der geneigten Dachhaut (siehe Erläuterungsskizzen). Die Traufhöhe (TH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Bei Flachdächern bemisst sich die maximal zulässige Traufhöhe an der obersten Außenwandbegrenzung (Attika).

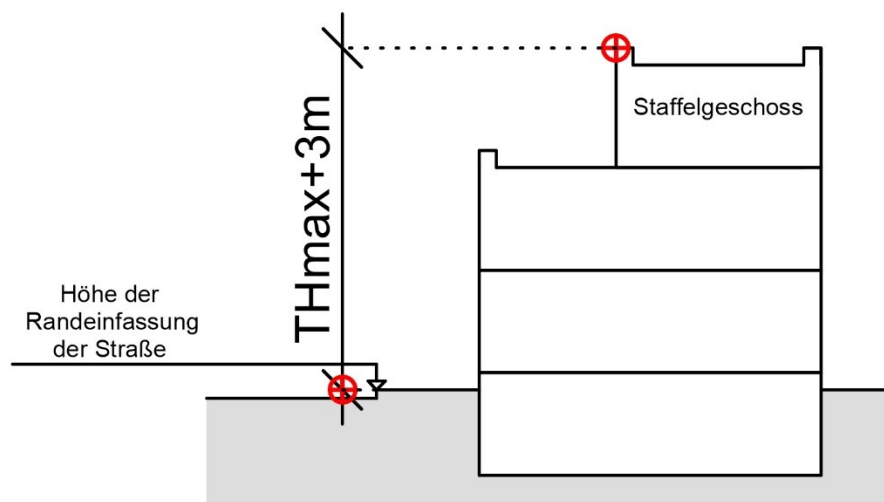
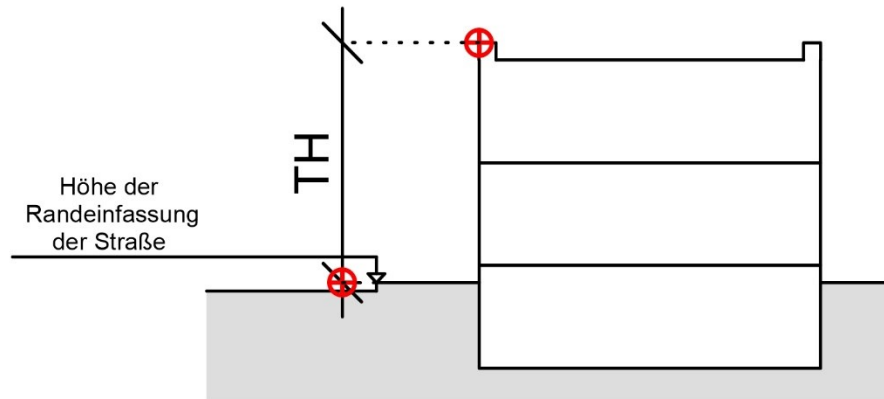
In gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzten Bereichen mit zulässigem Staffelgeschoss (SG) darf die maximale Traufhöhe (TH_{max}) durch ein Staffelgeschoss um 3,0 m überschritten werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

Erläuterungsskizzen:

⊕ oberer und unterer Bezugspunkt





3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- o = offene Bauweise
- E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser
- D = offene Bauweise, zulässig sind nur Doppelhäuser
- H = offene Bauweise, zulässig sind nur Hausgruppen

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Gebäudehaupt- / Firstrichtung entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Sofern die Gebäudehaupt- / Firstrichtung nicht festgesetzt ist, ist diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Darüber hinaus sind überdachte Stellplätze (Carports) in den gemäß Planeintrag dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den Flächen für Carports sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m an der Zufahrtsseite zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Die maximale Zufahrtslänge zwischen Garage bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und dem Rand der Verkehrsfläche wird auf 10 m beschränkt.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis zu einem Volumen von maximal 10 m³ umbauter Raum zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten gemäß Planeintrag.

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt beschränkt:

- maximal 3 WE bzw. 15 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern,
- 1 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte,
- 1 WE je Wohngebäude (Reihenhauseinheit) bei Hausgruppen (Reihenhauszeilen).

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planeintrag festgesetzt. Die dabei dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie dient lediglich der Information über die beabsichtigte Gestaltung des Verkehrsraums.

6.2 private Verkehrsflächen

Der gemäß Planeintrag festgesetzte Privatweg dient als Fußweg für die südlich angrenzende Bebauung und der Notbefahrbarkeit.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

7.1 Ausgleichsmaßnahme <1>

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Ausgleichsmaßnahme <2>

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG). Aus Gründen des Klimaschutzes werden hierzu Rasengittersteine o.ä. empfohlen.

7.4 Verwendung heller Oberflächenbeläge und Fassadenfarben

Für Platz- und Wegeflächen sind helle Oberflächenbeläge und für die Fassadengestaltung helle Fassadenfarben und -materialien zu verwenden.

7.5 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

7.6 Dachbegrünung

Auf flachen und flach geneigten Dächern (bis 15° Neigung) ist ab einer Dachfläche von 10 m² eine mindestens extensive Dachbegrünung (ca. 15 cm Substratstärke) aufzubringen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Liste zur Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Die Errichtung aufgeständerter Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern ist zulässig.

7.7 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

7.8 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Dachflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

7.9 Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

7.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Flächen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

8.1 Solarenergie

Im gesamten Plangebiet sind bei Hauptgebäuden

- mit mehrseitig geneigten Dächern die nach Süden bis Südwesten orientierten Dachflächen und
- die flach geneigten Dächer (bis 15° Dachneigung) zu mindestens 50 %

mit Solaranlagen zu versehen.

Die Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind nicht einzeln, sondern als Gesamtfläche anzusehen. Bei flach geneigten Dächern mit Dachflächen kleiner 50 m² müssen keine Solaranlagen aufgebracht werden

8.2 Fernwärme

Im gesamten Plangebiet sind in Wohngebäuden technische Einrichtungen für den Anschluss an das Fernwärmenetz zu errichten.

9. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Ausgleichsfläche <1>

siehe 7.1

9.2 Ausgleichsfläche <2>

siehe 7.2

9.3 Bepflanzung des nördlichen Grünstreifens

Die Grünfläche ist als Blühstreifen mit einer mehrjährigen Wildblumenblümmischung anzulegen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.4 Bepflanzung des Spielplatzes

Mindestens 20 % der als Spielplatz festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen.

Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

- Pflanzabstände: 1,5 m
- Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Zudem sollen mindestens 30 % des Spielplatzes als Rasen angelegt werden.

Auf dem Spielplatz sind vier hochstämmige gebietsheimische Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der zentralen Erschließungsstraße zu vollziehen. Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

9.5 Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm haben.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch ca. 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße: 2 x v, 60 – 100 cm.

Bei Grundstücken, in denen Flächen für das Anpflanzen festgesetzt sind, sind die Anpflanzungen der Sträucher vorzugsweise hier vorzunehmen.

Die Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezug zu vollziehen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

9.6 Verkehrsgrün

In den Verkehrsgrünflächen entlang der Straßen und Wege und bei den öffentlichen Parkflächen sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Die Bäume sollen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm haben.

Die flächige Begrünung soll durch die Ansaat einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung oder durch die Pflanzung standortgerechter Bodendecker erfolgen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung werden gemäß Planeintrag festgesetzt.

Dabei sind Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig. Versetzte, zweiseitig geneigte Pultdächer und mehrseitig geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 42° zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote, rotbraune bis dunkelbraune, sowie graue bis anthrazitfarbene ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Die Verwendung von grellen Farben oder reflektierenden Beschichtungen ist nicht zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind ab einer Größe von 10 m² mindestens extensiv zu begrünen. (s. I. 7.6)

Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

1.4 Ausbildung von Staffelgeschossen

In den gemäß Planeintrag (SG zulässig) festgesetzten Bereichen, in denen ein zusätzliches Staffelgeschoss zulässig ist, muss dieses um mindestens 25 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses an der Südwestseite zurückspringen.

1.5 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Darüber hinaus sind die Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen unter I. 7.4 zu beachten.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

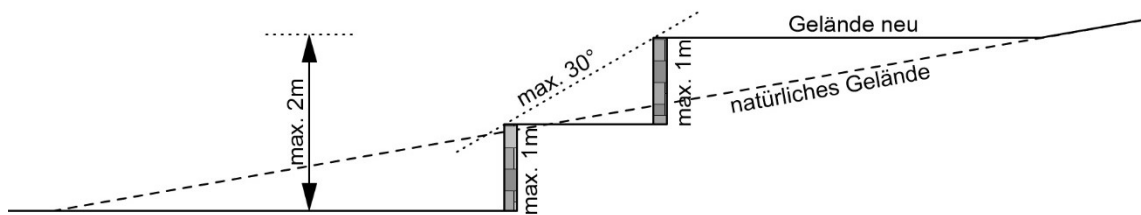
Werbeanlagen werden je Leistungsstätte auf eine maximale Ansichtsfläche von 1,5 m² begrenzt und dürfen die Oberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten.

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß der Erläuterungsskizze zulässig.

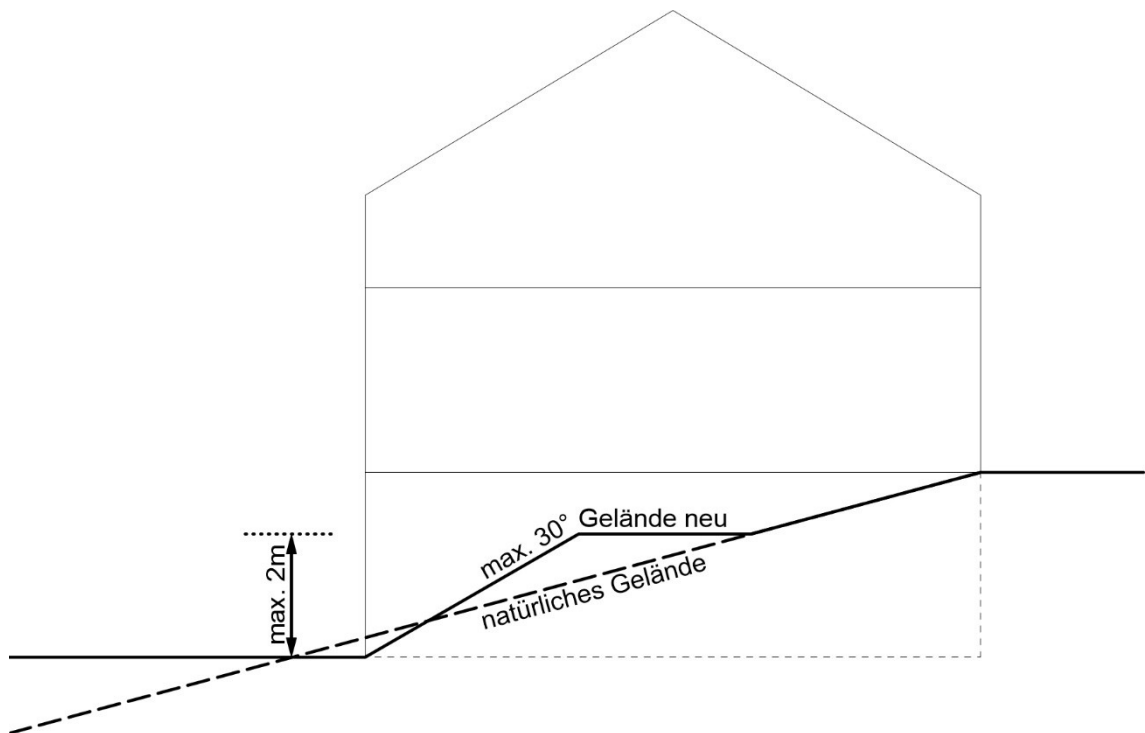


Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

4. Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.



Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

5. Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 60 m² wird auf 2 Pkw-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze je Wohnung erhöht.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen unter 60 m² wird auf 1,5 Pkw-Stellplätze und 1,5 Fahrradstellplätze je Wohnung erhöht.

Für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, sind 1 Pkw-Stellplatz und 1 Fahrradstellplatz pro Wohnung nachzuweisen.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

8. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

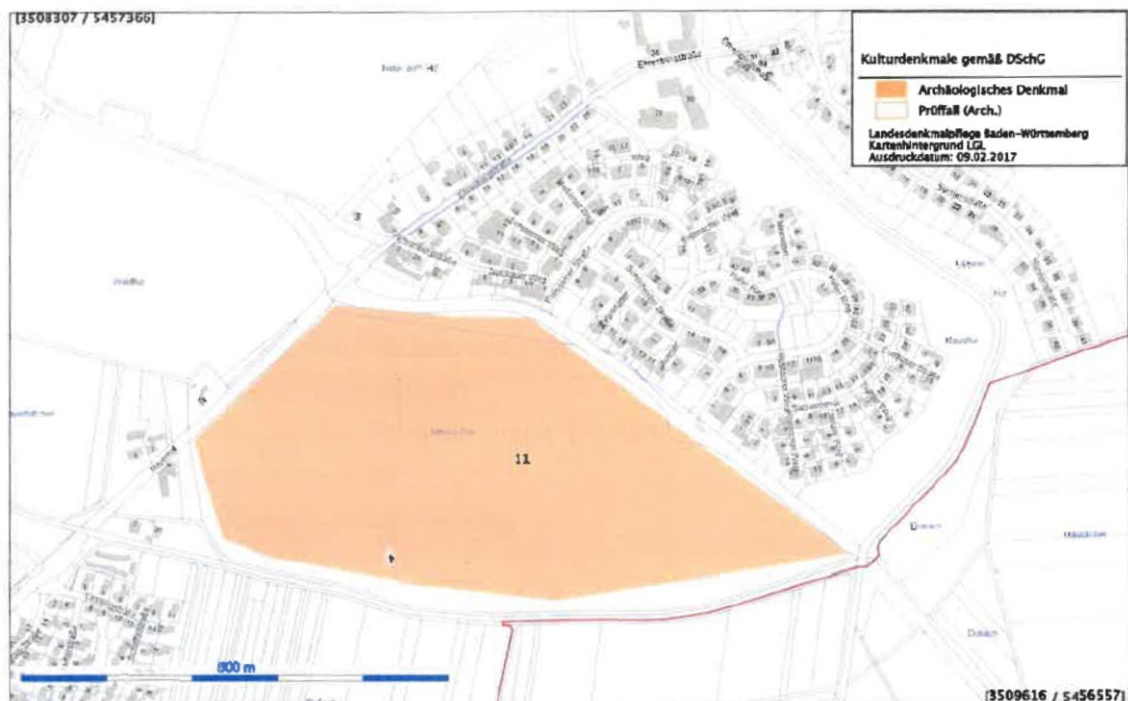
III. HINWEISE

1. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2. Bodenfunde / Denkmalschutz



Das Plangebiet befindet sich in der Denkmalfläche Nr. 11. Jungsteinzeitliche Siedlungen. Es wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungswegs und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

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

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

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

5. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

6. Auswirkungen durch Solebohrung B14

Das Plangebiet liegt im Senkungsbereich der Solebohrung B14. Es ist daher mit Senkungen von bis zu ca. 22 mm (bis zum Jahr 2044 in 175 m Abstand zur Bohrung) zu rechnen. Zukünftige Auswirkungen auf die geplanten Bauwerke sind daher nicht auszuschließen. Je nach Lage der geplanten Gebäude muss z.B. mit einseitigen Setzungen gerechnet werden.

Die Setzungen können grundsätzlich durch bautechnische Maßnahmen aufgefangen werden. Daher sollten durch Baugrundgutachter bzw. Statiker bei der Planung zusätzliche bautechnische Maßnahmen beim Straßenbau bzw. Gebäudebau (z.B. biegesteife Bodenplatte) berücksichtigt werden.

7. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

8. Lage im HQ_{extrem}

Da Teile des Plangebiets auch bei einem extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) überflutet werden können, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel Dezember 2018) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

9. Anschluss- und Benutzungszwang Fernwärmenetz

Die Stadt Bad Rappenau beabsichtigt den Anschluss des Baugebiets an das bestehende Fernwärmenetz. Die Eigentümer werden entsprechend eines Anschluss- und Benutzungszwangs dazu verpflichtet, die Grundstücke und ihre Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschließen. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der Anschluss- und Benutzungszwang als Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

10. Regenwasserzisternen

Eine Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser wird begrüßt.

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

11. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt.

12. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

13. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

14. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Artenliste 2: Obstbaumsorten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de