

BAD RAPPENAU-FÜRFELD

LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN SEEGARTEN, 1. ÄNDERUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

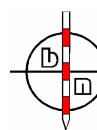
TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 05.11.2025



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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Seegarten“, rechtskräftig seit dem 19.11.1970 und den Bebauungsplan „Auf der Steige“, rechtskräftig seit 22.08.1973.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

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

1.1 GEBÄUDEHÖHEN H1, H2, H3 (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die maximalen Wandhöhen betragen:

bei H1 = max. 6,4 m

bei H2 = max. 4,5 m

bei H3 = max. 9,0 m

Die Wandhöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern gemessen von der im Mittel gemessenen festgelegten geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe).

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Wandhöhe von der im Mittel gemessenen festgelegten geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der aufsteigenden Außenwand gemessen.

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

Abweichende Bauweise a1:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens 20 m Länge und Doppelhäuser mit höchstens 10 m Länge je Doppelhaushälfte.

Abweichende Bauweise a2:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens 25 m Länge und Doppelhäuser mit höchstens 12,5 m Länge je Doppelhaushälfte.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1)6 BauGB)**
Quartiere A, B und C:
In den Quartieren A, B und C sind je Einzelwohnhaus max. 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnung zulässig.
Für Baugrundstücke ab einer maßgebenden Grundstücksfläche von min. 800 m² sind je Einzelwohnhaus max. 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnung zulässig.
- Quartiere D und E:
In den Quartieren D und E sind je Einzelwohnhaus max. 6 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 3 Wohnung zulässig.
Für Baugrundstücke ab einer maßgebenden Grundstücksfläche von min. 800 m² sind je Einzelwohnhaus max. 8 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 4 Wohnung zulässig.
- 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)**
- 5.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:**
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig.
- 5.2 Wasserdurchlässige Beläge:**
Stellplätze und ihre Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser – sofern nicht schädlich verunreinigt - 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.
- 5.3 Insektenschonende Beleuchtung des Plangebiets:**
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. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- 5.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**
Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - sofern sie nicht für Stellplätze oder bauliche Nebenanlagen benötigt werden - zu mindestens 30 % (Vorgärten) bzw. 50 % (sonstige Grundstücksflächen) mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
- 5.5 Fassaden- und Dachgestaltung**
Auf grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben ist im Hinblick auf die Gestaltung der Fassaden und Dachdeckung zu verzichten.
Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

5.6 Vorgezogene Maßnahme (CEF)

Vorsorglich sind im Vorgriff zu den ersten baulichen Maßnahmen an Gebäuden, Bäumen oder Hecken im Plangebiet oder näheren Umfeld

- drei Sperlingskoloniehäuser
- vier Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter
- vier Nistkästen für Höhlenbrüter (26 mm Fluglochweite)
- vier Nistkästen für Höhlenbrüter (32 mm Fluglochweite)

aufzuhängen. Die Aufhängepunkte sind in einem Lageplan zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bei der jährlichen Reinigung im Herbst oder Winter ist die Belegung in den Jahren 1, 2 und 3 nach dem Aufhängen zu dokumentieren und das Ergebnis in einer Kurzdokumentation der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Die Kästen sind für mindestens 25 Jahren zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Abgang und Verlust gleichartig zu ersetzen.

D. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

2. GRUNDWASSER

Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 43(6) Wassergesetz Baden-Württemberg).

3. KLIMASCHUTZ

Auf die Erfüllung der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gem. § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen. Die in der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) getroffenen ergänzenden Bestimmungen zum § 23 KlimaG BW sind zu beachten.

4. ARTENSCHUTZ

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Beim Abbruch bestehender Gebäude oder bei der Bebauung bisher unversiegelter Flächen, besteht die Pflicht, die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Eine projektbezogene spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist insbesondere für europäische Vogelarten und Fledermäuse durchzuführen.

5. SCHUTZFRIST

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

6. GEHÖLZRÜCKSCHNITT, RODUNG UND BAUFELDFREIRÄUMUNG

Gehölzrückschnitte und Rodungen sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar vorzunehmen. Vorsorglich sind die Baufelder im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen. Damit ist sichergestellt, dass bei einem Brachliegen der Baufelder vor Baumaßnahmen Bodenbrüter keine Nester anlegen.

7. ABBRUCH-, SANIERUNGS- UND UMBAUARBEITEN

Abbruch-, Sanierungs- oder Umbrucharbeiten sind vorzugsweise im Zeitraum Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Ist dies nicht möglich, ist das betroffene Gebäude bzw. der betroffene Gebäudeteil vorab durch einen Fachkundigen auf Vogelbruten zu kontrollieren. Werden belegte Nester festgestellt, ist mit dem Abbruch das Aufliegen der Jungvögel abzuwarten. Im Vorfeld der Arbeiten ist das Gebäude bzw. der betroffene Gebäudeteil ebenfalls von einem Fachkundigen auf Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Sommerhalbjahr vor einer Sanierung, einem Umbau oder einem Abbruch der Gebäude Heilbronner Straße 53 (Flurstück Nr. 116/4), Seegartenstraße 2 (Flurstück Nr. 113), Seegartenstraße 4 (Flurstück Nr. 113/1) und Im Seegarten 31 (Flurstück Nr. 2857) ist das Gebäude bzw. der betroffene Gebäudebereich durch einen Fachkundigen auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Der Mindestumfang der Untersuchung umfasst eine Sichtkontrolle aller relevanten Strukturen. Erbringt die Sichtkontrolle keine Hinweise auf Fledermäuse und eine Quartiersnutzung kann sicher ausgeschlossen werden, ist dies in einem Kurzprotokoll zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Gibt es Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder kann dies auf Grundlage der Sichtkontrolle nicht ausgeschlossen werden, sind weiterführende Untersuchungen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Werden Quartiere festgestellt, ist ein Maßnahmenkonzept zu erarbeiten und dieses ebenfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei Gebäudeabbrüchen oder Sanierungen, die später als 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführt werden, ist für alle Gebäude im Geltungsbereich eine Kontrolle nach dem o.g. Schema durchzuführen.

Auf §44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

8. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

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

9. LAGE IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HQ100

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Hochwassergefahrenkarten im Überschwemmungsgebiet des Benzgrabens. Durch das Hochwasserrückhaltebecken (HRB Benzgraben) oberhalb der Ortslage Fürfeld ist das Hochwasserrisiko deutlich reduziert. Eine Aktualisierung der Hochwassergefahrenkarten ist vorgesehen; bis zur Veröffentlichung aktualisierter Daten sind Eigentümer von Baugrundstücken verpflichtet, eigenverantwortlich zu prüfen, ob Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich sind und diese gegebenenfalls auf eigene Kosten umzusetzen. Hinweise zu möglichen Schutzmaßnahmen finden sich unter anderem in der [„Hochwasserschutzfibel“](#) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

10. STARKREGEN

Laut der kommunalen Starkregenrisikokarte können bei außergewöhnlichen Regenereignissen (verschlämmt) im Planbereich stellenweise Überflutungstiefen über 1 m auftreten. Aus diesem Grund wird empfohlen, bei der Planung und Ausführung baulicher Anlagen geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen vorzusehen.

Hinweise zu möglichen Schutzmaßnahmen finden sich unter anderem im Leitfaden „[Starkregen-Objektschutz und bauliche Vorsorge](#)“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9(6) BauGB)

1. Kulturdenkmal „Stadtmauer“

Im Geltungsbereich befindet sich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Stadtmauer“.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

F. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

G. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Seegarten“, rechtskräftig seit dem 19.11.1970 und den Bebauungsplan „Auf der Steige“, rechtskräftig seit 22.08.1973.

H. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRS- FLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)

Tote Einfriedigungen an der Grenze der Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig, davon abweichend sind Mauern nur bis zu einer maximalen Höhen von 0,8 m zulässig.

Höhere tote Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von 0,1 m aufweisen.

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

Die Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen für Wohnungen nach § 37(1) LBO wird wie folgt festgesetzt:

Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind je Wohnung ab 50 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.

Hinweis: Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6 % nicht überschreitet.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig. Die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

3. NOTWENDIGE FAHRRAD-STELLPLÄTZE (§ 74(2)6 und § 37(2) LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradstellplätzen für Wohnungen nach § 37(2) LBO wird wie folgt festgesetzt:

Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung mindestens 2 Fahrradstellplätze herzustellen.

Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind je Wohnung ab 50 m² Wohnfläche mindestens 2 Fahrradstellplätze herzustellen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² ist mindestens ein Fahrradstellplatz herzustellen.

4. RÜCKHALTUNG DES DACHABFLUSSES

Der Niederschlagsabfluss der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Hierfür ist auf jedem Grundstück zur Aufnahme des Dachflächenwassers eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss bereit zu stellen und dauerhaft zu unterhalten. Das spezifische Retentionsvolumen für die Regenrückhaltung beträgt 25 Liter je m² Dachfläche und mindestens 1 m³ Volumen. Der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,5 Liter pro Sekunde (Gründächer werden von dieser Regelung befreit). Die Abflussschraube hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau vollständig wieder entleert. Der Notüberlauf des Retentionssystems ist an den Regenwasserkanal innerhalb des Baugrundstücks anzuschließen. An der Grundstücksgrenze ist der Regenwasserkanal mit dem Schmutzwasserkanal in einem Kontrollschacht zusammenzuführen und die Verbindung an den Mischwasserkanalhausanschluss herzustellen.

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems sind im Baugesuch verbindlich nachzuweisen (Lageplan, Längsschnitt und hydraulische Berechnung).

VERFAHRENSVERMERKE

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

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

Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach
§ 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach
§ 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer
Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit
über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkun-
gen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb
einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) 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 Frei

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

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den

.....
Oberbürgermeister Frei