

BAD RAPPENAU-GROMBACH

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

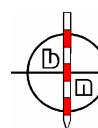
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
MÜHLSTRASSE

T E X T T E I L

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 18.09.2024

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- 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 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Steinweg“, rechtskräftig seit dem 23.09.1963 und den Bebauungsplan „Kleintierzucht- und Tennisanlage“, rechtskräftig seit dem 24.08.1989.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 SO_{SE} - SONSTIGES SONDERGEBIET: SOLARENERGIE + GEOTHERMIE (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO_{SE} dient der Unterbringung von Photovoltaikanlagen sowie der mit dem Betrieb zusammenhängenden technischen Gebäude und Anlagen sowie der Errichtung einer Geothermieanlage.

Im SO_{SE} sind folgende Nutzungen zulässig:

- Photovoltaikmodule in aufgeständerter Form, die punktuell in den Untergrund eingerammt oder geschraubt werden (großflächige Versiegelung bzw. Gründungsbauwerke aus Beton etc. sind unzulässig),
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z.B. Trafostationen, Schaltstationen, Pumpstationen, Kameramasten, (unterirdische) Kabelleitungen),
- Geothermische Brunnen, Erdwärmekollektoren, Erdwärmesonden,
- unbefestigte Zufahrten und Wartungsflächen.

Ergänzend wird gemäß § 9(2)1 BauGB festgesetzt, dass die Nutzung nur bis zu dem Zeitpunkt nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Anlagen zulässig ist, zu dem die Anlagen mehr als zwei Jahre nicht betrieben werden.

Nach Ablauf der Frist sind die Anlagen vollständig zurückzubauen und die Nutzung der Fläche als Solarpark und Geothermieanlage unzulässig.

Als Folgenutzung wird die Nutzung der Flächen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt (§ 9(1)18a BauGB).

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BAUNVO)

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Grundfläche im SO_{SE}:

Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modultische überdeckten Fläche (maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die lot-rechte Projektion der äußeren Abmessungen der Module / Modultische) sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.

2.2 HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

2.2.1 H1 - HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN IM SO_{SE}

Die Höhe der Modulbauwerke darf max. 3,5 m betragen. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberfläche wird mit 0,5 m festgesetzt.

Kameramasten sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,0 m zulässig.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf die vorhandene Geländeoberfläche.

2.2.2 H2 - GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und 18 BauNVO)

Traufhöhen TH:

Von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am bergseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von bergseitiger Wand mit Dachhaut, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: max. 4,0 m.

Firshöhen FH:

Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe) bis zum First als Höchstgrenze: max. 8,0 m.

2.2.3 H3 - GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und 18 BauNVO)

Traufhöhen TH:

Von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am bergseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von bergseitiger Wand mit Dachhaut, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: max. 6,5 m.

Firshöhen FH:

Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe) bis zum First als Höchstgrenze: max. 10,5 m.

2.2.4 H4 - GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firshöhen bzw. oberer Abschluss des Daches) sind festgesetzt als absolute Höhen in Meter über Normalhöhen-Null (NHN): max. 248,5 m ü. NHN.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten um max. 3,0 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden.

2.2.5 H5 - GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firshöhen bzw. oberer Abschluss des Daches) sind festgesetzt als absolute Höhen in Meter über Normalhöhen-Null (NHN): max. 252,0 m ü. NHN.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten um max. 3,0 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden.

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

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

4. 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.

Im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung gilt weiterhin:

- Es dürfen keine neuen Gebäude errichtet werden, die dem Wohnen dienen.
- Die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports, Trafostationen usw.) ist zulässig, solange die technischen Vorschriften eingehalten werden.

Um den Hochspannungsmast 1156 ist eine Schutzfläche mit einem Radius von 20 m, gemessen von den sichtbaren Mastfundamenten von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

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

Bei der Verwendung von verwitterungsfester metallischer Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

5.2 Wasserdurchlässige Beläge

Zufahrten, Wege und Stellplatzflächen sind so anzulegen und zu befestigen, dass das 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

Öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) und entlang der Straßen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin). Flächige Fassaden-Anstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind private Dauerbeleuchtungen. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder Smarte Technologien ist die Beleuchtung auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Im Sonstigen Sondergebiet SO_{SE} ist eine Dauerbeleuchtung grundsätzlich nicht zulässig.

Eine Beleuchtung des Gewässerrandstreifens ist unzulässig.

5.4 Vogelfreundliches Bauen mit Glas

Die Fenster und Glasfassaden der gewerblich genutzten Gebäude sind mit einem für Vögel erkennbaren Muster auszustatten, dass eine Kollision der Vögel dort weitgehend verhindert wird. Auf spiegelndes Glas ist völlig zu verzichten.

5.5 Umzäunung

Die maximale Zaunhöhe wird auf 2,50 m festgelegt. Es ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen.

Zulässig sind zudem wolfsichere Zäune, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfе mit mind. 15 x 15 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten. Wolfsichere Zäune sind ausschließlich zulässig, wenn eine Tierhaltung auf den eingezäunten Flächen betrieben wird.

5.6 Private Grünfläche Südwest

In der privaten Grünfläche sind im gekennzeichneten Bereich Abgrabungen und die Herstellung einer bis zu 1 m hohen Stützmauer zulässig.

Die Abgrabung darf nur im Zeitraum Mitte August bis Mitte September oder im Zeitraum Mitte April bis Anfang Mai erfolgen. Die Flächen sind vor der Abgrabung regelmäßig zu mähen. (s. auch Textteil C.6.4)

5.7 Insenbach

In dem als Wasserfläche festgesetzten Bereich sind bauliche Maßnahmen unzulässig. Zulässig sind Pflegeschnitte und sonstige Maßnahmen im Rahmen der Gewässerunterhaltung. (s. auch Textteil C.7.2)

5.8 Sonstiges Sondergebiet SO_{SE}

Alle Flächen des SO_{SE}, die nicht für Unterhaltungswege, Zufahrten und Nebenanlagen beansprucht werden bzw. nicht mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als artenreiches Grünland anzusäen. Die Flächen sind so zu pflegen, dass zumindest das Entwicklungsziel artenreiche Fettwiese erreicht werden kann. Alternativ ist eine Beweidung oder eine Beweidung mit Nachmahd zulässig. (s. auch Textteil C.6.3)

5.9 Vorgezogene Maßnahme (CEF)

Vorsorglich sind mit dem Abbruch des Gebäudes Mühlstraße 17 und der Räumung der Gärten an Gebäuden oder Bäumen im Umfeld

- zwei Sperlingskoloniehäuser und
- zwei Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter

aufzuhängen. Die Hangplätze sind in einem Lageplan zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde (uNB) mitzuteilen.

Die Kästen sind für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zu erhalten und zu pflegen.

Bei der jährlichen Reinigung ist die Belegung in den Jahren 1, 3 und 5 nach dem Aufhängen zu dokumentieren und ein Kurzbericht oder Protokoll der uNB zu übermitteln.

6. FLÄCHIGE ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

6.1 Einzelbaumpflanzungen im Gewerbegebiet

Je angefangene 1.000 m² Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Wenn Bäume in Stellplatzflächen gepflanzt werden, sollte zur Sicherung guter Wuchsbedingungen, das Pflanzbeet eine Größe von mind. 10 m² haben. Die Beete sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gewerbenutzung zu vollziehen.

Die Artenlisten unter C.6.7. sind zu beachten.

6.2 Einzelbaumpflanzungen im Mischgebiet

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Wenn Bäume in Stellplatzflächen gepflanzt werden, sollte zur Sicherung guter Wuchsbedingungen, das Pflanzbeet eine Größe von mind. 10 m² haben. Die Beete sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung im jeweiligen Baugrundstück zu vollziehen.

Die Artenlisten unter C.6.7. sind zu beachten.

6.3 Einsatz & Pflege im Sondergebiet SO_{SE}

Alle Flächen des SO_{SE}, die nicht für Unterhaltungswege, Zufahrten und Nebenanlagen beansprucht werden bzw. nicht mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als artenreiches Grünland anzusäen. Die Saatgutangaben unter C.6.7 sind zu beachten.

Die Flächen sind so zu pflegen, dass zumindest das Entwicklungsziel artenreiche Fettwiese erreicht werden kann. Die Flächen sind dazu i.d.R. ein- bis zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens Mitte Juni, wenn möglich auch später erfolgen soll. Das Mahdgut ist im Bereich der Umfahrten vollständig und im Bereich unter den Modulen soweit wie möglich abzuräumen.

Alternativ ist eine Beweidung oder eine Beweidung mit Nachmahd zulässig. Die Mulchmahd und der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

6.4 Private Grünfläche Südwest

Die Grünfläche ist nach der Abgrabung mit einer gebietsheimischen Ufermischung (UG11) gemäß den Saatgutangaben unter C.6.7 als Hochstaudenflur einzusäen. Die Fläche ist einmal jährlich im Spätherbst zu mähen und das Mahdgut abzuräumen.

6.5 Flächige Anpflanzung FA1

Die Fläche für das Anpflanzen FA1 ist mit einer dreireihigen Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei gelten folgende Pflanzvorgaben:

- Feldhecke, 3-reihig
- Reihenabstand 1,5 und Pflanzabstand 1,0 m
- Pflanzgröße 2xv, 60-100 cm

Die Heckenpflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Artenlisten unter C.6.7. sind zu beachten.

6.6 Flächige Anpflanzung FA2

Die Fläche für das Anpflanzen FA2 ist mit einer 3–4 reihigen Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei gelten folgende Pflanzvorgaben:

- Feldhecke als Niederhecke, 3-4 reihig
- Reihenabstand 1,5 und Pflanzabstand 1,0 m
- Pflanzgröße 2xv, 60-100 cm

Sie ist in zwei Abschnitten alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Die Heckenpflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Hecke ist im Vorfeld der Erweiterung des Gewerbegebäudes und innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Solaranlage zu pflanzen.

Die Artenlisten unter C.6.7. sind zu beachten.

6.7 Artenliste

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feldhecke / Sträucher	Einzelbaum
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)		●
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle) *	●	
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *		●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *		●
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●	
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)	●	
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	●	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	●	
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●	
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *		●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *		●
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)	●	
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsröse)	●	
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	●	
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●	
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *		●
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde) *		●
<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)		●
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

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

Artenliste 3: Obstbaumsorten

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

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Sonstiges Sondergebiet SO _{SE}	- Magerwiese - Solarparkmischung

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

7. FLÄCHEN MIT ERHALTUNG VON ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25b BauGB)

7.1 Private Grünflächen FE1 und FE2: Erhalt von Feldhecken

Die als FE 1 und FE 2 im Bebauungsplan gekennzeichneten Feldhecken in den privaten Grünflächen sind in ihrer heutigen Ausdehnung zu erhalten. Die Hecken dürfen alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

7.2 Insenbach: Erhalt Gewässer und Gehölze

In dem als Wasserfläche festgesetzten Bereich sind der Bach und der begleitende Gehölzbestand zu erhalten. (s. auch C.5.7)

8. MASSNAHMEN ODER FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1a) BauGB)

Zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden sind Maßnahmen erforderlich, die das festgestellte Defizit von 16.586 Ökopunkten ausgleichen. Für den Ausgleich durch die Beeinträchtigung des Gewässerrandstreifens werden Aufwertungsmaßnahmen im Umfang von 870 m² erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt über die Maßnahme 125.02.043.12 „Acker im Gewässerrandstreifen zu Auwald“ aus dem Ökokonto-Maßnahmenkomplex 125.02.043 „Auwald am Schlosswiesenbach“ in Bad Rappenau-Obergimpfern.

Die Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigung des Gewässerrandstreifens umfasst die Umwandlung eines ackerbaulich genutzten Bereichs im Gewässerrandstreifen des Schlosswiesenbachs (Flst. 6005 / Gemarkung Obergimpfen).

D. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Römische Siedlung / Villa Rustica“. Da Forschungen am Kulturdenkmal während der Nutzungszeit des Solarparks nicht möglich sind, ist frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen eine zerstörungsfreie geophysikalische Prospektion des betroffenen Ausschnitts durch ein spezielles Büro durchführen zu lassen. Im Interesse des Bauträgers sind diese Voruntersuchungen rechtzeitig durchzuführen, um allseitige Planungssicherheit zu erzielen und durch archäologische Maßnahmen bedingte Bauverzögerungen zu vermeiden oder zu minimieren. Die genauen Termine sind möglichst frühzeitig, mindestens 4 Wochen im Voraus mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem beauftragten Büro abzustimmen. Die Kosten für die Prospektion hat der Bauträger als Verursacher zu tragen.

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

2. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

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

3. GRUNDWASSER

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung 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 zu benachrichtigen (§ 43(6) Wassergesetz Baden-Württemberg). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

4. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gewässerrandstreifen sind gesetzlich festgelegt und dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich 5 m breit (§ 29 Wassergesetz Baden-Württemberg). Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei

Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Nach § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg und § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz ist im Gewässerrandstreifen verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln,
- die Errichtung und Erweiterung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (hierzu gehört unter anderem das Erhöhen oder Vertiefen der Geländeoberfläche, die Errichtung von Mauern, Wällen und sonstigen Zaunanlagen, die Errichtung von Geräte- und Gartenschuppen, die Herstellung von Terrassen, etc.),
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme erfolgt im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ...,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

5. BODENSCHUTZ

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

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

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Sofern beim Bau des Solarparks auf eine Fläche von mehr als 0,5 ha nicht versiegelte und unbebaute Boden eingewirkt wird, hat der Vorhabenträger nach § 2(3) LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und mit dem Bauantrag bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Als Einwirkbereich ist hier nicht nur die versiegelte Fläche zugrunde zu legen, sondern die Gesamtfläche des Vorhabens abzüglich ausgewiesener und in der Bauphase abgegrenzter „Tabubereiche“. Bodenschutzkonzepte sind entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen.

6. 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).

7. VERMEIDUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER VERBOTSTATBESTÄNDE (§ 44 BNatSchG)

Vermeidung Amphibien / Reptilien:

Für das Betonbecken ist im Zeitraum von Mitte Februar bis Ende Juli eine ausreichende Befüllung zu gewährleisten.

Reinigungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen am Becken sind außerhalb dieses Zeitraums oder nach vorheriger Kontrolle auf Amphibien / Laich durchzuführen.

Ein Rückbau oder der Umbau des Beckens darf nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die Abgrabung von Bodenmieten und die Abgrabungen zur Wiederherstellung des Retentionsraumes dürfen nur im Zeitraum Mitte August bis Mitte September oder im Zeitraum Mitte April bis Anfang Mai erfolgen. Die Flächen sind vor der Abgrabung regelmäßig zu mähen.

Bei Abbrucharbeiten oder Gehölzrodungen anfallendes Material ist unverzüglich aus den künftigen Bauflächen zu räumen.

Vermeidung Vögel:

Die entfallenden Bäume und Sträucher dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar gefällt bzw. gerodet werden. Holz, Astwerk und Schnittgut sind unverzüglich abzuräumen.

Der Abbruch, Teilabbruch oder Umbau von Gebäuden soll vorzugsweise ebenfalls in diesem Zeitraum stattfinden oder beginnen. Ist dies nicht möglich, sind alle zur Brut geeigneten Strukturen im Winterhalbjahr vor Abbruch oder Umbau zu verschließen.

Alternativ kann ein Abbruch auch in der Brutzeit stattfinden, wenn unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Fachkundigen nachgewiesen wird, dass derzeit keine Vögel am betroffenen Gebäude bzw. Gebäudeteil brüten.

8. PHOTOVOLTAIKPFLICHT

Beim Neubau von Wohngebäuden besteht seit dem 01.05.2022 die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche (§ 8a Abs. 1 KSG BW).

Diese Pflicht besteht ab 01.01.2023 zusätzlich bei grundlegenden Dachsanierungen eines Gebäudes (§ 8a Abs. 2 KSG BW).

9. BAUVORHABEN IM SCHUTZSTREIFEN DER FREILEITUNG

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

10. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Deren Keupergesteine werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11. VERKEHRSSICHERHEIT

Bestehende Bäume und Masten innerhalb von festgesetzten Verkehrsflächen, die nicht versetzt werden können, sind als Verkehrshindernis ausreichend durch Barken, farbliche Kennzeichnung oder Straßenmarkierungen zu kennzeichnen.

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

1. KULTURDENKMAL „RÖMISCHE SIEDLUNG / VILLA RUSTICA“

Das westliche Plangebiet liegt teilweise im Bereich des Kulturdenkmals gem § 2 DSchG „Römische Siedlung / Villa Rustica“ (seit 1833 bekannter römischer Siedlungsplatz, wohl eine Villa rustica, zahlreiche ausgepflügte Lesefunde).

2. ATTLASTEN

Im östlichen Teil des Betriebsgeländes befindet sich die Fläche Altstandort „Fensterbaugeschäft Bohn mit Eigenverbrauchstankstelle“ (Flächennr. 2573), die mit dem Handlungsbedarf OU (Orientierende Untersuchung) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bewertet ist.

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

G. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Steinweg“, rechtskräftig seit dem 23.09.1963 und den Bebauungsplan „Kleintierzucht- und Tennisanlage“, rechtskräftig seit dem 24.08.1989.

H. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

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

2. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und müssen im Bauantrag bezüglich Art, Größe, Farbe und Anbringungsort detailliert beschrieben werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze erhöht.

VERFAHRENSVERMERKE

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

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

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

Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB am

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

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

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

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

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

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

Ausfertigung: Bad Rappenau, den

.....
Oberbürgermeister Frei

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

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den

.....
Oberbürgermeister Frei