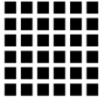




Stadt
Bad Rappenau
Landkreis Heilbronn

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Entwurf der

Schriftlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Boppengrund II,
Stadt Bad Rappenau, Stadtteil Bonfeld

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 4 Abs. 2 unter der Ziffer 2 genannten Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO).

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) unter den Ziffern 3., 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Sockelhöhe

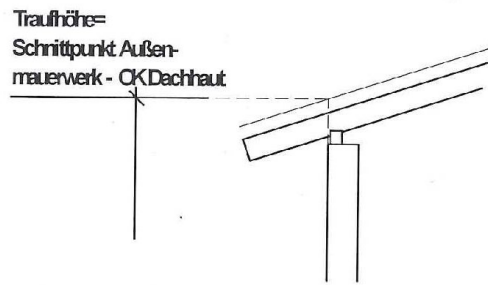
Die maximal zulässige Sockelhöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
Sie ist definiert als die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Baugrundstück.
Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage mit einem Pfeil gekennzeichnete Straße maßgebend.

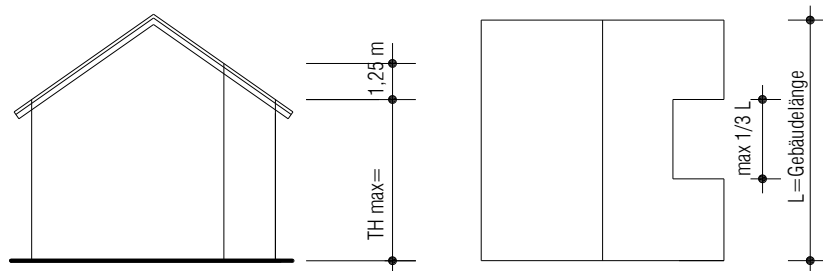
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist jede Doppelhaus-Hälfte für sich alleine zu betrachten.

2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.
Bezugshöhe ist die unter der Ziffer 2.1. genannte zulässige Sockelhöhe.
Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.



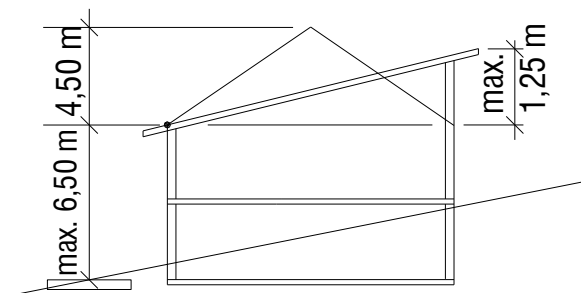
Durch Gebäuderücksprünge sind Überschreitungen um bis zu 1,25 m zulässig, wenn hiervon nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge betroffen ist.



2.3. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf die festgesetzte Traufhöhe, in Abhängigkeit von der Dachform, wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 4,50 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 1,25 m

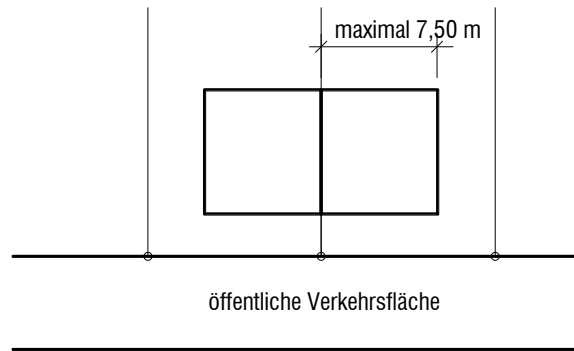


3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Gemäß den Planeinschriften wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ mit folgenden Abweichungen :

- **a₁** zulässig sind Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 15,00 m
- **a₂** zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, maximal zulässige Gebäudelänge
 - bei Einzelhäusern 15,00 m
 - bei Doppelhäusern maximal 7,50 m
- **a₃** zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 30,00 m



4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m² zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden. Der einzuhaltende Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie benachbarten Grundstücksgrenzen beträgt 2,50 m.

Hauseingangs- und Keller-Außentreppen sowie Überdachungen dürfen die überbaubare Fläche um bis zu 1,50 m überschreiten.

5. Flächen für PKW- und Fahrrad-Stellplätze sowie Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB und § 23 (5) BauGB)

5.1.

Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

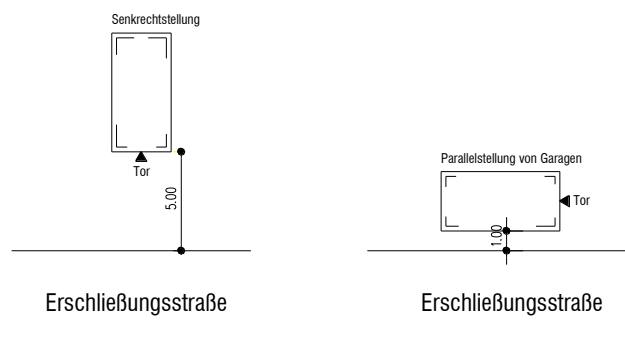
Sie dürfen jedoch die straßenabgewandte Baugrenze nicht überschreiten.

5.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garagen stehen parallel zu Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Wird die Garage senkrecht zum Straßenraum angeordnet, beträgt der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 5,00 m.

Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern) müssen bei der Tragkonstruktion (Stütze) und der Dachfläche einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



5.3.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 20 m³ umbautem Raum zulässig.

Dieses gilt jedoch nicht für den Vorgartenbereich (Fläche zwischen der Fassade des Hauptgebäudes und der Straßenverkehrsfläche).

6. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6. BauGB)

Je Einzelhaus sind, wenn durch Planeinschrieb nicht anders festgesetzt, maximal drei Wohneinheiten, je Doppelhaus-Hälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

7.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Als Bezugspunkt gilt die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

8. Verkehrsflächen sowie der Anschluss privater Bauflächen an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

8.1. Aufteilung von Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Leitlinie für den Straßenentwurf zu verstehen.

8.2. Zu- und Abfahrtsverbote

Über die im zeichnerischen Teil als „öffentliche Parkplätze“ ausgewiesenen Flächen darf nicht auf privaten Bauflächen ein- und ausgefahren werden.

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

Die Festsetzung wird auf der Grundlage des Grünordnungsplanes und des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Untersuchung ergänzt.

9.1. Straßenbeleuchtung

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten ist die Außen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

9.2. Regenwasserableitung

Das von Dachflächen und Hofflächen abfließende, nicht verunreinigte Regenwasser ist getrennt abzuleiten und über zu verlegende Regenwasserkanäle in das östlich des Plangebietes anzulegende Regenrückhaltebecken einzuleiten.

10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Mit dem Baugesuch ist ein Lageplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Erfüllung der nachfolgend aufgeführten Festsetzungen dargestellt sind.

10.1. Pflanzgebot je Baugrundstück (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Je Baugrundstück sind, ab einer Grundstücksgröße von 400 m², auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, sowie fünf einheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste (siehe Anlage – *wird nachgereicht*) zu entnehmen.

Der Standort kann, wenn im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes hierfür keine Angabe gemacht ist, frei gewählt werden.

Die Anpflanzungen gemäß der Ziffer 10.2. werden angerechnet.

10.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der zulässigen Einfriedigungen gemäß den „Örtliche Bauvorschriften“, sind auf den mit einem „Pflanzgebot“ ausgewiesenen Flächen nicht zugelassen.

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist die nachfolgend beschriebene Bepflanzung mit standortgerechten Baum- und Straucharten der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) in Form eines geschlossenen Gehölzstreifens vorzunehmen :

- Pflanzabstand zwischen den Bäumen : 10,00 m bis 15,00 m
- Stammumfang der Bäume : mindestens 12-14 cm
- Heckenpflanzung aus Sträuchern : Pflanzabstand 1,50 m bis 3,00 m

Nadelgehölze sind auf diesen Grundstücksflächen unzulässig.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

11.1. Böschungsflächen

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 entsprechend der zeichnerischen Darstellung erforderlich (*werden nachgetragen*).

11.2. Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen). Sie verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung auf den privaten Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden.

B Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

Das **Fällen von Gehölzen** ist zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) zugelassen.

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung ist im Vorfeld der Baumaßnahmen komplett zu räumen und im Anschluss hieran zur Verhinderung von Bodenbruten regelmäßig zu mähen (auf § 44 BNatSchG wird verwiesen).

2. Belange des Bodenschutzes

- 2.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 2.2. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden und Unterboden auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Umweltamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu benachrichtigen.
- 2.3. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 2.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

3. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, zu melden.

4. Nutzung von Sonnenenergie

Es wird ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, Anlagen zur thermischen oder photovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen aufzubringen.

5. Dachbegrünung

Es wird angeregt, flach geneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um hierdurch den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und dabei gleichzeitig positive Auswirkungen auf das Kleinklima zu erzielen.

6. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Aufgestellt : Sinsheim, 13.03.2017 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Heribert Blättgen, Oberbürgermeister

Architekt