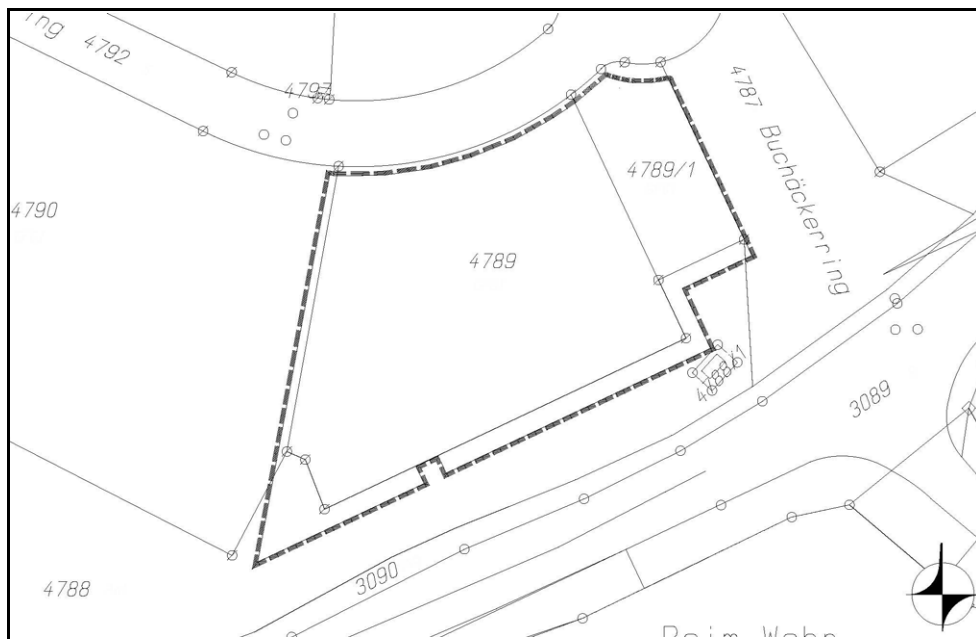


Stadt Bad Rappenau

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker" – 6. Änderung

Fassung zur Satzung



Karlsruhe  
Dezember 2018

Stadt Bad Rappenau

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker" – 6. Änderung

Fassung zur Satzung

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Hannes Trietsch (M.Sc.)

Stephan Fritsch (M.Sc.)

## Verfasser

### **MODUS CONSULT**

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Stadt Bad Rappenau  
im Dezember 2018

---

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung

### Anlagen

- B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

*Im Plangebiet wird die bestehende Festsetzungen Nr. 1.2.1 durch den im folgenden doppelt unterstrichenen Absatz auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. und §§ 16 und 18 BauNVO ergänzt. Im Übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen fort. Die nicht unterstrichenen Teile der Festsetzung Nr. 1.2.1 sind nur redaktionell aufgeführt und nicht Teil der Änderung.*

### **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.

Des Weiteren kann im GE 10 auf dem Gebäude des Museums eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (Gh) um bis zu 8 m für ein Kunstobjekt als Werbeanlage ausnahmsweise zugelassen werden. Dieses Kunstobjekt kann in seiner Gesamthöhe max. 8,0 m, in Breite und Tiefe jeweils max. 4,0 m betragen. Die Gestaltung des Kunstobjektes muss im engen thematischen Zusammenhang mit der musealen Nutzung stehen und als Erkennungszeichen des Museums dienen. Das Objekt darf nicht selbststrahlend oder selbstleuchtend sein.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

## A - 2: Örtliche Bauvorschriften

*Im Plangebiet wird die bestehende örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2 durch den im folgenden doppelt unterstrichenen Absatz ergänzt. Im Übrigen gelten die bestehenden örtlichen Bauvorschriften fort. Die nicht unterstrichenen Teile der örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2 sind nur redaktionell aufgeführt und nicht Teil der Änderung.*

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Des Weiteren kann im GE 10 auf dem Gebäude des Museums eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (Gh) um bis zu 8 m für ein Kunstobjekt als Werbeanlage ausnahmsweise zugelassen werden. Dieses Kunstobjekt kann in seiner Gesamthöhe max. 8,0 m, in Breite und Tiefe jeweils max. 4,0 m betragen. Die Gestaltung des Kunstobjektes muss im engen thematischen Zusammenhang mit der musealen Nutzung stehen und als Erkennungszeichen des Museums dienen. Das Objekt darf nicht selbststrahlend oder selbstleuchtend sein.

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

# Teil B - 1 Begründung



## **B - 1: Begründung**

### **1. Anlass der Planung**

Im Gewerbegebiet ist vorne am Gebietseingang des überörtlich erschlossenen Gebiets eine museale Nutzung in Ergänzung eines Hotels zulässig. Für die museale Nutzung soll ein gut sichtbares Kunstobjekt auf der Dachlandschaft in anderer Weise auf sich aufmerksam machen dürfen, als ein gewöhnliches Werbeschild dies vermag. Um dies zu ermöglichen wird durch eine Ergänzung der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Gebäudehöhe und der zulässigen Werbeanlagen im Bereich des Hotels mit Museum (GE10) erforderlich. Da es sich um eine besondere kulturelle Nutzung handelt, die bewusst nur am Gebietseingang zulässig ist, soll hierfür eine spezielle Einzelregelung geschaffen werden. Im Übrigen soll am Gebietscharakter keine Änderung erfolgen.

Die Änderung des Bebauungsplans und in diesem Zusammenhang auch der örtlichen Bauvorschriften soll im so genannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Dies bedeutet, dass auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt zwischen dem Buchäckerring und der L 1107 westlich an der Zufahrt zum Gewerbegebiet "Buchäcker". Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha auf den Flurstücken Nr. 4787 (teilw.), 4788 (teilw.), 4789 (teilw.), 4789/1 (teilw.) und 4790 (teilw.).

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 2) dargestellt.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Die Stadt Bad Rappenau befindet sich laut dem Landesentwicklungsplan 2002 von Baden-Württemberg 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 der Bebauungsplanänderung liegt in einer geplanten Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe sowie in einer als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesenen Fläche.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im seit dem 25.05.2018 rechtswirksamen und nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften steht dem Flächennutzungsplan nicht entgegen.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker - 4. Änderung" und örtliche Bauvorschriften hierzu, der den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung" mit seinen zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergänzt und in Teilen geändert hat und mit der 5. Änderung im Geltungsbereich fortgeschrieben worden ist. Unmittelbar angrenzend sind keine weiteren Bebauungspläne vorhanden.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Von der nördlich des Plangebiets liegenden Straße Buchäckering (Flurstück 4792), fällt das Gelände nach Süden über mehrere Meter kontinuierlich ab. Da die Autobahn tiefer liegt, ist das Gewerbegebiet Buchäcker bereits aus einiger Entfernung gut von dort einzusehen.

### 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**

Das Plangebiet liegt im Südosten des Gewerbegebiets Buchäcker, welches über den Buchäckerring erschlossen und überwiegend bebaut ist.

Es liegt in unmittelbarer Nähe zur südwestlich gelegenen BAB 6. Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist zu Bundesautobahnen ein Abstand für Hochbauten von 40 m zu berücksichtigen. Südlich und südöstlich des Gewerbegebiets befindet sich die Landesstraße L 549, von der ein Abstand für Hochbauten von 20 m zu berücksichtigen ist.

Nordöstlich des Gewerbegebiets liegt in ca. 600 m Entfernung der Ortsrand des Stadtteils Bonfeld. Westlich und nördlich des Gewerbegebiets 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.

Im Geltungsbereich besteht ein Hotel mit genehmigter musealer Nutzung. Die Hotelanlage steht funktional in engem Zusammenhang mit dem Autohof, der westlich bereits errichtet wurde. Für die museale Nutzung besteht Bedarf einer adäquaten Außenwirkung.

## **5. Ziele der Planung**

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Planerisches Ziel ist es, auf der Dachfläche eine ortsbildverträgliches Kunstobjekt anzubringen, das durch als Erkennungszeichen der musealen Nutzung dient.

### **5.2 Umweltbelange**

Relevante negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich durch die ortsbildgerechte Planung nicht.

### **5.3 Begründung der Änderung**

Die bestehenden Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Gebäudehöhe und die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen werden um die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Kunstobjektes im Bereich der Hotelnutzung am Gebietseingang ergänzt und ansonsten beibehalten. Denn der Nutzungsschwerpunkt im Gewerbegebiet soll auf der (privaten) Gewerbenutzung z.B. mit produzierenden oder

handwerklichem Gewerbe liegen, für die im Gegensatz zur im öffentlichen Interesse stehenden musealen Nutzung die bereits zugelassenen Möglichkeiten zur Werbung und Selbstdarstellung ausreichen (vgl. hierzu 1. Anlass der Planung).

Um städtebaulich vertretbar zu sein und das Ortsbild nicht negativ zu beeinflussen, muss das Kunstobjekt im engen Zusammenhang mit der musealen Nutzung stehen, als Erkennungszeichen der kulturellen Nutzung ´Museum´ und damit der Attraktivität und Reputation Stadt Bad Rappenau dienen, darf beispielsweise nicht obszön oder verunstaltend sein und die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere auch die Verkehrssicherheit, nicht gefährden. Auf die weiteren Vorgaben des Bebauungsplans (z.B. zur Beleuchtung) wird hingewiesen.

Das Kunstobjekt ist in Art und maximaler Höhe bzw. Volumen definiert und darf nicht selbststrahlend oder selbstleuchtend sei. Auf diese Weise wird eine zu dominante Gestaltung des Kunstobjektes im Bezug auf das Hotel-/Museumsgebäude und die Umgebung gesichert. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.

## 6. Hinweise

Auf die straßenrechtlichen Regelungen zu Anbauverboten wird hingewiesen.

# Teil B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

### Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

### Bundesfernstraßengesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122, 3148)

### Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, S. 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

## Verfahrensvermerke "Gewerbegebiet Buchäcker" – 6. Änderung und Änderung der örtlichen Bauvorschriften

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss	am	26.07.2018
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	05.10.2018
<b>2</b>	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	am	26.07.2018
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	05.10.2018
2.3	Öffentliche Auslegung	vom bis	19.10.2018 19.11.2018
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom bis	19.10.2018 19.11.2018
<b>3</b>	Satzungsbeschluss		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	20.12.2018
3.2	Satzungsbeschluss der Änderung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V.m. 10 BauGB	am	20.12.2018
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Stadtrats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>4</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	



## Satzung zum "Gewerbegebiet Buchäcker" – 6. Änderung und den örtlichen Bauvorschriften zu dieser Bebauungsplanänderung

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 20.12.2018 die 6. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 2). Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha und liegt auf den Flurstücken Nr. 4787 (teilw.), 4788 (teilw.), 4789 (teilw.), 4789/1 (teilw.) und 4790 (teilw.). Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inhalt

#### Teil A **Bestandteile**

A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

A - 2 Örtliche Bauvorschriften

#### Teil B **Begründung**

B - 1 Begründung

#### **Anlagen**

B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4 Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich

Durch die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften werden die Festsetzung Nr. 1.2.1 und die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2 des Gewerbegebiets Buchäcker ergänzt.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 74 LBO i.V.m. 10 BauGB in Kraft.

### Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2018 wird bestätigt.

Stadt Bad Rappenau

Bad Rappenau, den .....

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

Inkrafttreten nach § 10 BauGB:

Die durch Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2018 als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Buchäcker" – 6. Änderung und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu dieser Bebauungsplanänderung sind gemäß § 10 BauGB mit Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Stadt Bad Rappenau

Bad Rappenau, den .....