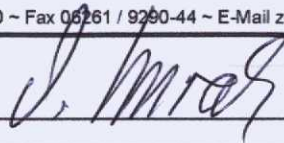




	Datum	Zeichen	Gefertigt: 	Anlage	2
bearbeitet	19.04.2010	Lys		Projekt Nr.	2165
gezeichnet	19.04.2010	Phi			

Stadt **Bad Rappenau**

Stadtteil **Bad Rappenau**

Projekt **BEBAUUNGSPLAN**

**Südlich des  
Schlossparks**

Maßstab **1 : 500**

Die Stadt:



Stadt Bad Rappenau, den 30. April 2010

Der Oberbürgermeister Hans Heribert Blätgen



**Bad Rappenau**  
Große Kreisstadt

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

### 1.1 Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) gem. § 8 BauNVO:

**Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Begrenzung der Emissionen** durch Einführung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 (ICS 91.120.20) gemäß Ziff. 11.1 der Festsetzungen.

Hinweis:

Die weitergehenden Beschränkungen der Schallemission durch bauliche Maßnahmen gemäß Festsetzung Ziff. 11 sind zu beachten.

#### 1.1.1 Ausschluss bestimmter Nutzungsarten nach § 1 (5) BauNVO:

Tankstellen, sowie Betriebe der Wertstoffsammlung und deren Sortierung oder Wiederaufbereitung sind unzulässig.

#### 1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 (6) 1 BauNVO:

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

#### 1.1.3 Beschränkung der zulässigen baulichen Nutzung nach § 1 (9) BauNVO:

Bei Einzelhandelsbetrieben werden nur folgende nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen:

- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware), z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsmaterial
- Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
- Campingartikel, Zelte, Zubehör
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Badeeinrichtungen, Matratzen, Roste, Bettgestelle
- Sanitätsartikel, Artikel des medizinischen Fachhandels
- Teppiche, Bodenbeläge
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitärerzeugnisse (Keramik, Stahl, Installation), Badausstattungen, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten, Rollläden, Rollos, Gitter, Markisen
- Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher (inkl. Ersatzteile), Einbauprodukte (exkl. Fahrrad- und Motorradbekleidung)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer

#### 1.1.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO:

#### 1.2.1 Festsetzung der Art der Zweckbestimmung nach § 11 (3) 2 BauNVO:

**SO<sub>EKZ</sub> - Sondergebiet für ein Einkaufszentrum**

**Begrenzung der Emissionen** durch Einführung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 (ICS 91.120.20) gemäß Ziff. 11.2 der Festsetzungen

#### 1.2.2 Festsetzung der Art der einzelner Nutzungen nach § 11 (2) BauNVO:

Das SO<sub>EKZ</sub> dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums. Im nördlichen Sondergebiet sind auch Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

#### 1.2.3 Die maximale Verkaufsfläche der nördlichen Sondergebietsfläche wird auf 2.300 m<sup>2</sup>, die der südlichen Sondergebietsfläche auf 3.700 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### 1.2.4 Die nachfolgend genannten Sortimente werden in ihrer Verkaufsfläche begrenzt:

- |                                    |         |                      |
|------------------------------------|---------|----------------------|
| - Sortiment Lebensmittel           | VK max. | 3.100 m <sup>2</sup> |
| - Sortiment Textilien / Bekleidung | VK max. | 1.200 m <sup>2</sup> |
| - Sortiment Elektronik             | VK max. | 800 m <sup>2</sup>   |
| - Sortiment Schuhe                 | VK max. | 450 m <sup>2</sup>   |

#### 1.2.5 Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten werden nicht zugelassen:

- Drogeriefachmärkte
- Apotheken
- Sportwarenfachmärkte

Diese Sortimente sind nur als Nebensortiment beim Lebensmitteleinzelhandel zulässig und werden in der Summe der Verkaufsflächen auf maximal 20 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (GVF) begrenzt.

Die Einzelfläche eines Nebensortiments darf nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> betragen.

#### 1.2.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)**

- 2.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.
- 2.2 § 19 (4) BauNVO:  
Im Sondergebiet wird eine Überschreitung der GRZ mit Stellplätzen sowie ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen.

## **3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) 4 i. V. mit § 18 BauNVO)**

- 3.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe über den gewählten Erdgeschossfußboden-Rohhöhen sowie über NN ( $GH_{max}$ ) gemäß Planeintrag.
- 3.1.1 Untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser, Dachbelichtungen oder Belüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,5 m überschreiten.

## **4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 (2) BauNVO)**

- 4.1 Offene Bauweise gemäß Planeintrag.
- 4.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsfläche § 9 (1) 2a BauGB:  
Die Lärmschutzwand mit Dachausbildung am Südrand der südlichen Sondergebietsfläche wird ohne Einhaltung einer Abstandsfläche zugelassen.  
  
Hinweis:  
Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach der LBO (Nummer 1.5 der Festsetzungen zum Bebauungsplan) sind zu beachten.
- 4.3 Von der offenen Bauweise abweichende Bauweise, in der Gesamtgebäuelängen gemäß Planeintrag zugelassen werden.

## **5. NEBENANLAGEN (§ 14 und 23 (5) BauNVO)**

- 5.1 Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB, § 9 (1) 22 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 6.1 Die Anordnung von unmittelbar aus dem Straßenraum anfahrbaren Stellplätzen ist unzulässig. Sie sind durch mindestens 1,5 m breite Grünstreifen von der Straßen-/Gehwegbegrenzung abzusetzen und über innerbetriebliche Fahrflächen zu erschließen.

## **7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- 7.1 Stellplatzanlagen sowie Geh- und Fußwege sind einschließlich ihres Unterbaus so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.
- 7.2 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind unzulässig.

## **8. PFLANZGEBOTE/PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25a und b BauGB)**

- 8.1 In den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste 1 des Anhangs, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu pflanzen.
- 8.2 Je 15 Stellplätze ist ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum in mindestens 3,5 m<sup>2</sup> großen Pflanzbeeten oder mindestens 1,5 m breiten durchgängigen Pflanzstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Unterwuchs ist kräuterreicher Landschaftsrasen einzusäen oder Bodendecker anzupflanzen.
- 8.3 Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Der Schwerpunkt der Anpflanzungen soll dabei an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen liegen.
- 8.4 Zur Anpflanzung in den Gebotsflächen sind heimische Arten der unter IV. aufgeführten Pflanzenauswahlliste zu verwenden. Buntlaubige Exemplare und exotische Formen werden nicht zugelassen.
- 8.5 Im Plan gekennzeichnete zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen. Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz zu sorgen. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden. Die DIN 18920 Ausgabe 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten

Hinweise:

Die Bepflanzung oder Pflanzenerhaltung auf den Grundstücken ist in den Baugesuchunterlagen darzustellen und mindestens zwei Jahre nach Nutzungsaufnahme nachzuweisen.

## **9. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (§ 9 (1) 26 BauGB)**

- 9.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis maximal 0,15 m Breite und max. 0,30 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

- 9.2 Hinweis zu Abgrabungen und Aufschüttungen:  
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 (5) StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

## **10. DULDUNGSPFLICHT VON BELEUCHTUNGSKÖRPERN (§ 126 (1) BauGB)**

- 10.1 Der Eigentümer hat 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.

## **11. SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, BESCHRÄNKUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE (§ 9 (1) 24 BauGB)**

- 11.1 Emissionskontingentierung nach der DIN 45691 im **GE-Gebiet**:  
Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission (einschließlich des betriebsbedingten Verkehrs auf dem Betriebsgrundstück) folgende Emissionskontingente nicht überschreiten:

tagsüber	(06 bis 22 Uhr)	$L_w = 59,0 \text{ dB(A)/m}^2$
nachts	(22 bis 06 Uhr)	$L_w = 44,0 \text{ dB(A)/m}^2$

- 11.2 Emissionskontingentierung nach der DIN 45691 im **nördlichen SO-Gebiet**:  
Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission (einschließlich des betriebsbedingten Verkehrs auf dem Betriebsgrundstück) folgende Emissionskontingente nicht überschreiten:

tagsüber	(06 bis 22 Uhr)	$L_w = 60,0 \text{ dB(A)/m}^2$
nachts	(22 bis 06 Uhr)	$L_w = 45,0 \text{ dB(A)/m}^2$

- 11.3 Emissionskontingentierung nach der DIN 45691 im **südlichen SO-Gebiet**:  
Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission (einschließlich des betriebsbedingten Verkehrs auf dem Betriebsgrundstück) folgende Emissionskontingente nicht überschreiten:

tagsüber	(06 bis 22 Uhr)	$L_w = 58,0 \text{ dB(A)/m}^2$
nachts	(22 bis 06 Uhr)	$L_w = 43,0 \text{ dB(A)/m}^2$

Hinweise zur Berechnungsmethodik der Emissionskontingente:

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für jede künftige Betriebsänderung und/oder Erweiterung sowie Neuansiedlung innerhalb des Plangebiets durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro nachzuweisen. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die von einem Genehmigungsverfahren ausgenommen sind.

Auf einen solchen Nachweis kann verzichtet werden, wenn aus den eingereichten Unterlagen hervorgeht, dass mit der Betriebsansiedlung keine beurteilungsrelevanten Geräuschimmissionen verbunden sind.

Im Falle einer Betriebsänderung, -erweiterung oder einer Neuansiedlung innerhalb des Plangebiets ist die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile nach den Bestimmungen der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 (ICS 91.120.20) vorzunehmen. Die in das Rechenverfahren einzubindenden Emissionskontingente sind auf die Flächen des jeweiligen Baugrundstücks zu beziehen.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die festgesetzten Emissionskontingente wurden dimensioniert im Bezug auf den maßgeblichen **Immissionsort Blumenstraße 22**.

Für die nachfolgend angegebenen Immissionsorte gelten folgende Zusatzkontingente:

### **Immissionsorte Zusatzkontingente LEK,zus in dB**

	<b>TAG und NACHT</b>
Bahnhofstraße 28	<b>7</b>
Blumenstraße 18	<b>4</b>
Blumenstraße 22	<b>0</b>
Blumenstraße 24	<b>6</b>
Blumenstraße 32	<b>10</b>
Raiffeisenstraße 17	<b>11</b>
Raiffeisenstraße 8	<b>14</b>
Hinter dem Schloss 12	<b>13</b>
Hinter dem Schloss 14	<b>12</b>
Hinter dem Schloss 16	<b>14</b>

#### 11.4 **Bauliche Vorkehrungen im Sondergebiet**

Entlang der südlichen Grenze des Sondergebiets ist zum angrenzenden Wohngebiet (WR) in der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche eine Lärmschutzwand zu errichten. Bei der Höhenausbildung ist das Ergebnis der Geräuschimmissionsprognose zu berücksichtigen. Die maximale Höhe der Lärmschutzwand wird auf 238,50 m + NN begrenzt.

Hinweis:

Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.5 zur Gestaltung sind zu beachten.

#### 11.5 **Schutz vor Verkehrslärm:**

Schlafräume, die hinter Fassaden angeordnet werden, deren Beurteilungspegel über 45 dB(A) zur Nachtzeit liegt (siehe **Anlage 32** der Geräuschimmissionsprognose), sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten (beispielsweise mit einem Schalldämmlüfter oder durch den Anschluss an eine zentrale Lüftungsanlage).

Büroräume, die hinter Fassaden angeordnet werden, deren Beurteilungspegel über 60 dB(A) zur Tageszeit liegt (siehe **Anlage 31** der Geräuschimmissionsprognose), sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten (beispielsweise mit einem Schalldämmlüfter oder durch den Anschluss an eine zentrale Lüftungsanlage).

Hinweis:

In den Bereichen mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 ist für schutzbedürftige Räume nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden (diese Forderung beinhaltet lediglich einen Schallschutznachweis, der - so wie der Wärmeschutznachweis auch - für jedes Einzelvorhaben nach DIN 4109 zu erbringen ist).

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO)**

#### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)**

---

##### 1.1 Dachform

Zulässig sind Pult-, Shed-, Sattel- und extensiv begrünte Flachdächer.

##### 1.2 Dachneigung

Die maximale Dachneigung wird mit Ausnahme von Shed-Dächern auf 25° begrenzt.

##### 1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig. Die Nutzung der Dächer zur aktiven Sonnenenergiegewinnung wird allgemein zugelassen.

Flachdächer mit Dachneigungen unter 3° sowie die Dachfläche der Lärmschutzanlage am Südostrand der Stellplätze des Sondergebiets sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

##### 1.4 Fassaden

Reflektierende sowie extrem dunkle oder grelle Farbtöne und Materialien sind nicht zulässig.

Gebäude von mehr als 40 m Länge sind mindestens alle 30 m durch Farbgebungen, Vorbauten, berankender Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

Die rückwärtigen Fassaden der Gebäude des Einkaufszentrums entlang der Straßen „Hinter dem Schloss“ und „Südstraße“ sind alle 30 m mit vertikalen Rankgerüsten und einer berankenden Begrünung zu versehen.

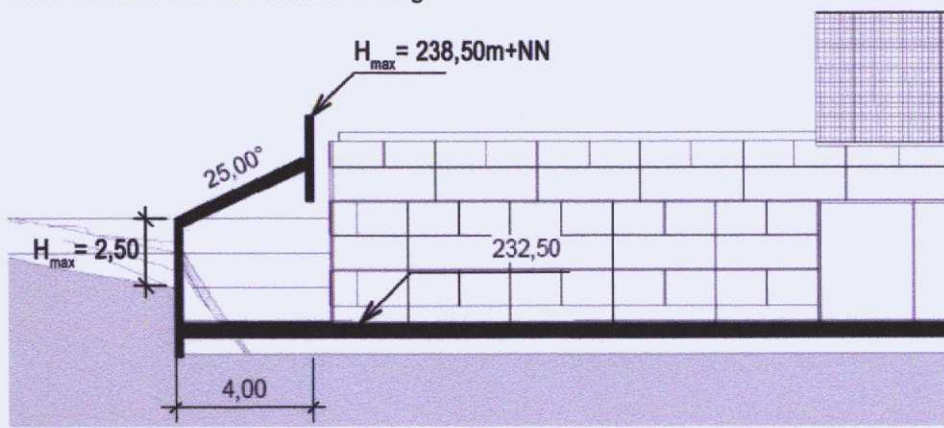
##### 1.5 Lärmschutzwand

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des südlichen Sondergebiets ist eine Lärmschutzwand mit den Maßen und in der Konstruktionsart der nachstehenden Skizze zu errichten. Die Lärmschutzwand beginnt im Südwesten auf Höhe der Gebäudekante des Einkaufszentrums und endet im Nordosten an der Grundstücksgrenze.

Gegenüber dem rückwärtig angrenzenden Gelände wird die Höhe der sichtbaren Lärmschutzwand bis zur Kante der Dachausbildung auf max. 2,5 m begrenzt. Die Dachfläche ist extensiv zu begründen.

Die Oberflächen der den Stellplätzen zugewandten Wand- und Dachflächen müssen hochabsorbierend ausgeführt werden.

Die Gesamthöhe der Lärmschutzwand wird auf 238,50 m + NN begrenzt.



## 2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

- 2.1 Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen aus reflektierenden Materialien oder mit bewegtem Licht sind unzulässig.
- 2.2 Werbeanlagen an Gebäuden werden je Leistungsstätte auf eine maximale Ansichtsfläche von 20 m<sup>2</sup> begrenzt.
- 2.3 Je Baukörper ist bei gemeinsamer Werbung für mehrere Leistungsstätten nur eine freistehende Werbeanlage bis max. 75 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.4 Gemeinsame Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 15,0 m über OK Rohfußboden des maßgebenden Baukörpers nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzung einhalten.
- 2.5 Schriftzüge aus Einzelbuchstaben sind bis zu einer Schrifthöhe von 1,0 m zulässig.
- 2.6 Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.
- 2.7 Werbeanlagen in Form von Pylonen werden auf eine maximale Seitenlänge von 3,0 m begrenzt.

### Hinweise:

Werbeanlagen sollten in Größe, Position und Anbringung dem zu bewerbenden Objekt angepasst sein.

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

Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffern 1.1.4 und 2.1.6 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## 3. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

- 3.1 Aufschüttungen und Stützmauern zu den seitlichen Nachbargrenzen werden auf max. 2,5 m begrenzt. Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauer sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

## 4. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

- 4.1 Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen:  
Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzung dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedigungen in Form von Mauern oder Bretterwänden (oder ähnlichem Material) sind unzulässig.
- 4.2 Türen und Tore dürfen nicht zum Straßenraum hin zu öffnen sein.
- 4.3 Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren zulässig.

## 5. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 (1) 3 LBO)

- 5.1 Mit der Vorlage der Bauanträge sind Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung der Bepflanzungsmaßnahmen und der unversiegelten Flächen vorzulegen.

### Hinweise:

Gemäß der max. zulässigen Versiegelung von 90 % (GRZ 0,9) müssen mindestens 10 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und begrünt werden.

Dies ergibt sich auch aus § 9 LBO, nach dem die Baurechtsbehörde eine entsprechende Begrünung einfordern kann.

## 6. MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE (§ 74 (1) 3 LBO)

- 6.1 Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

## 7. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

- 7.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

# III. HINWEISE

## 1. Archäologische Bodenfunde

Im gesamten Plangebiet ist mit römischen Funden zu rechnen. Erdarbeiten in den noch vorhandenen Freiflächen sind dem Regierungspräsidium, Referat 25 „Archäologische Denkmalpflege“, drei Wochen vorher mitzuteilen, damit diese beobachtet und archäologisch begleitet werden können.

Sollten weitere bisher unbekannte archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach dem Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

## 2. Grundwasserfreilegung

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

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig (§ 37 Ziff. 4 Wassergesetz).

## 3. Schutz des Oberbodens

Mutterboden, der beim Bau der Straßen und den weiteren baulichen Anlagen 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 Bodenschutzgesetz gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Stau-nässe 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.

Der Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebiets verwendet werden.

## 4. Altlasten

Sollten Stoffe und Materialien in/an Gebäuden auftreten, für die ein Altlastverdacht besteht bzw. die einer besonderen Entsorgungspflicht mit entsprechendem Gefährdungspotenzial unterliegen (z.B. Asbest oder Spritzasbest, oder werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Die Stadt und das zuständige Landratsamt Fachbereich Bauen und Umwelt ist umgehend über Art und Ausmaß der Stoffe oder 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.

## 5. Immissionen aus dem Bahnbetrieb - Schutz des Bahnbetriebs

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind im Umfang der rechtlichen Rahmenbedingungen entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Eine weitergehende Regelung zur Kostenpflicht von Schutzmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren nicht, da nicht festgestellt werden kann ob nicht doch Entschädigungsansprüche gegen die Bahn im Einzelfall bestehen könnten.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbungen und dergleichen sind blendfrei zum Bahngelände hin zu gestalten. Die Farbgebung und Strahlrichtung ist so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Mit Pflanzungen entlang des Bahngeländes sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetz sowie die Abstände der DS 0882.0205 „Bepflanzung an Bahnstrecken“ einzuhalten. Die Sicht auf Signale darf nicht beeinträchtigt werden. Die VDE Richtlinien bezüglich der Bahnstromleitungen sind zu beachten.

Von allen spannungsführenden Bauteilen der Oberleitungsanlage ist gemäß VDE Richtlinien ein Abstand von mind. 3,5 m einzuhalten.

Bei der Baudurchführung darf das Bahngelände grundsätzlich nicht in Anspruch genommen werden.

## 6. Benachrichtigung der Bahn vor Bautätigkeiten

Im Nahbereich der Deutschen Bahn ist diese als Angrenzer anzuhören. Im Grenzbereich der Bahnanlage können Kabel und Leitungen liegen. Daher ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kabel- und Leitungsauskunft einzuholen. Die besonderen Bestimmungen der deutschen Bahn zur Bauausführung bei angrenzenden Objekten sind zu beachten.

## 7. Gestaltung unbebauter Flächen - Obergrenze der Versiegelung

Gemäß der max. zulässigen GRZ von 0,9 (Versiegelung von 90 %) müssen mindestens 10 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und begrünt werden. Dies ergibt sich auch aus § 9 LBO nach dem die Baurechtsbehörde eine entsprechende Begrünung einfordern kann.

Mit der Vorlage der Bauanträge sind Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung der Bepflanzungsmaßnahmen und der unversiegelten Flächen vorzulegen.

## 8. Niedrigenergiebauweise

Im Sinne eines Beitrags zum lokalen Immissions- und Klimaschutz sind die Gebäude bezüglich des Wärmeschutzes in Niedrigenergiebauweise zu erstellen.

## 9. Artenschutz

Sollten sich bei Gebäudeumbauten oder Abrissen Artenvorkommen zeigen, sind diese artenschutzrechtlich zu überprüfen.

# IV. PFLANZENLISTE

Auf den Flächen, auf denen Pflanzgebote festgelegt wurden, sind vorzugsweise die u. a. Pflanzenarten zu verwenden.

## Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Verwendung		
		Feldhecke	Feldgehölz	Einzelbaum
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	X	X	X
<i>Acer platanoides</i> *	Spitzahorn		X	X
<i>Acer pseudoplatanus</i> *	Bergahorn		X	X
<i>Alnus glutinosa</i> *	Schwarzerle	X	X	
<i>Carpinus betulus</i> *	Hainbuche	X	X	X
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel	X	X	X
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn	X	X	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	X	X	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	X	X	
<i>Fagus sylvatica</i> *	Rotbuche		X	X
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	X	X	
<i>Fraxinus excelsior</i> *	Gewöhnliche Esche	X	X	X
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	X		
<i>Populus tremula</i> *	Espe		X	
<i>Prunus avium</i> *	Vogelkirsche		X	X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	X		
<i>Quercus petraea</i> *	Traubeneiche	X	X	X
<i>Quercus robur</i> *	Stieleiche	X	X	X
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	X		
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose	X	X	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose	X		
<i>Salix alba</i>	Silberweide		X	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	X	X	
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	X		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	X		
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder	X		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeer		X	X
<i>Tilia cordata</i> *	Winterlinde	X	X	X
<i>Tilia platyphyllos</i> *	Sommerlinde	X	X	X
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	X	X	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	X	X	

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

Bei mit \* gekennzeichneten Arten Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG).

## Artenliste 2: Obstbaumsorten für Anpflanzungen auf Baugrundstücken

<b>Apfel</b>	
kleinere, schwachwüchsige Sorten	Maunzenapfel, Rubinette, Ingrid Marie, Goldparmäne, Rote Sternrette
große, starkwüchsige Sorten	Brettacher, Gewürzluiken, Hauxapfel, Öhringer Blutstreifling, Winterrambour, Roter Boskoop, Jakob Fischer
<b>Birne</b>	
kleinere, schwachwüchsige Sorten	Supertrevoux, Gute Luise, Madame Verté, Stuttgarter Geißhirte
große, starkwüchsige Sorten	Bayerische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Brettacher Weinbirne (Mostbirne)
<b>Süßkirsche; Zwetschge</b>	
mittel- bis starkwüchsige Sorten	Werdersche Braune, Adlerkirsche von Bärtschi, Haumüllers Mitteldicke, Erika; Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge



**Artenliste 3: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf privaten Grundstücken in beengter Lage**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Eberesche
Sorbus aucuparia „Rossica Major“	Eberesche
Sorbus aucuparia „var. Edulis“	Eberesche

**Artenliste 4: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatzbereich**

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

**Artenliste 5: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Name	Wuchsform	Höhe in m	Wuchstempo	Lichtbedarf	Blätter	Kletterhilfe	Bemerkungen
Anemonenwaldrebe (Clematis montana Rubens)	Ranker	5-8	rasch	vollsonnig - schattig	laubabwerfend	ja	kleinblütig, aber reich blühend
Clematis Hybriden viele Formen und Farben	Ranker	3-5	mäßig - rasch	vollsonnig - halbschattig	laubabwerfend	ja	nährstoffreiche, frische Böden
Echter Wein (Vitis-Hybriden)	Ranker	5-10		vollsonnig	laubabwerfend	ja	hoher Wärmeanspruch
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)	Ranker	7-10	rasch	vollsonnig - schattig	laubabwerfend	ja	Wildform, anspruchslos
Gemeiner Efeu (Hedera helix)	Wurzelkletterer	10-30	rasch	halbschattig - schattig	immergrün	nein	viele Sorten, gut für große Flächen
Hopfen (Humulus lupulus)	Schlinger	5-8	rasch	vollsonnig - halbschattig	laubabwerfend	ja	frische Böden, für Gerüste und Pergolen
Immergr. Heckenkirsche (Lonicera henryi)	Schlinger	3-4	mäßig - rasch	vollsonnig - schattig	immergrün	ja	für partielle Begrünungen
Jelängerjeliieber (Lonicera caprifolium)	Schlinger	3-5	mäßig - rasch	vollsonnig - halbschattig	laubabwerfend	ja	reich verzweigt, buschig
Kletterrosen (Rosa-Hybriden)	Spreizklimmer	2-3		vollsonnig	laubabwerfend	ja	sonnige Lagen, mehltauanfällig
Kletterspindelstrauch (Euonymus fortunei)	Wurzelkletterer	2-3	mäßig - rasch	vollsonnig - schattig	immergrün	nein	Niedrige Wandfläche
Knöterich (Polygonum aubertii)		10-15	sehr rasch	vollsonnig - halbschattig	laubabwerfend	ja	anspruchlos, sehr buschig
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	Haftscheibenranker Wurzelkletterer	10-15	rasch	vollsonnig - halbschattig	laubabwerfend	ja	nicht selbstkletternde Form
Wilder Wein (P. tricuspidata Veitchii)	Wurzelkletterer	10-15	rasch	vollsonnig - halbschattig	laubabwerfend	nein	für große Flächen

# RECHTSGRUNDLAGEN

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und der mit ihm erlassenen Örtlichen Bauvorschriften sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

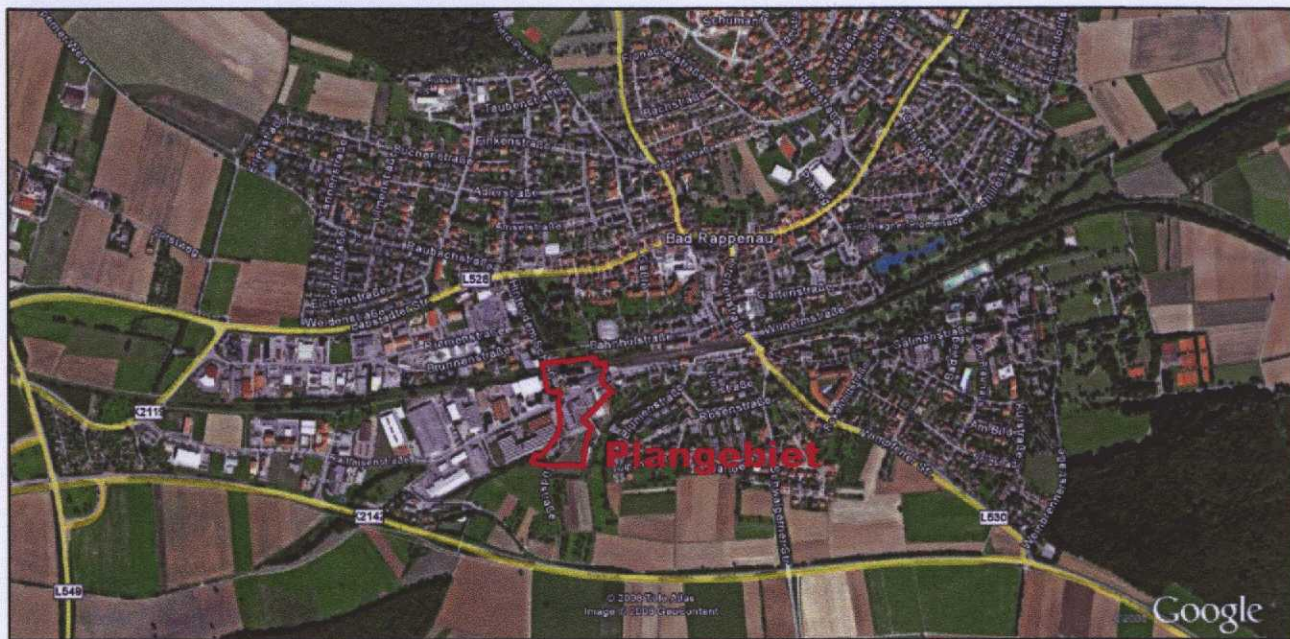
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften der Stadt Bad Friedrichshall werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

## VERFAHRENSVERMERKE

---

- |    |                                                                                                 |                               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss<br>gem. § 2 (1) BauGB                                                     | am 14.05.2009                 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung<br>gem. § 2 (1) BauGB                                                | am 25.06.2009                 |
| 3. | Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB                                            | vom 04.01.2010 bis 15.01.2010 |
| 4. | Beteiligung der Behörden<br>gem. § 4 (1) BauGB                                                  | vom 26.11.2009 bis 05.01.2010 |
| 5. | Auslegungsbeschluss<br>nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen                           | am 01.02.2010                 |
| 6. | Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden<br>gem. § 3 (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB |                               |
|    | 6.1 Bekanntmachung                                                                              | am 11.02.2010                 |
|    | 6.2 Auslegungsfrist                                                                             | vom 22.02.2010 bis 22.03.2010 |
| 8. | Satzungsbeschluss<br>nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen<br>gem. § 10 (1) BauGB      | am 29.04.2010                 |
| 9. | Bekanntmachung<br>gem. § 10 (3) BauGB                                                           | am 06.05.2010                 |

# LAGE IM STADTGEBIET (ohne Maßstab)



Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss  
des Gemeinderats vom 29.04.2010 überein.

Bad Rappenau, den

30. April 2010

Der Oberbürgermeister



*Blattgen*  
.....  
(Blattgen)