

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend Planeintrag

1.1.1 Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:

Die nach § 4 (2) 2 und 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.

1.1.2 Ausschluss nach § 1 (6) 1 BauNVO:

Die nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 (3) und § 17 BauNVO entsprechend Planeintrag.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) und § 18 BauNVO.

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige Trauf- (TH_{max}) und Firsthöhen (FH_{max}) gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2.2 Zur Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird eine Bezugsebene (OK Erdgeschossfertigfußboden) festgesetzt.

2.2.3 Bei Baugelände, das tiefer als die Straßenebene oder auf waagerechter Ebene mit der Straße liegt, wird die Bezugsebene max. 0,5 m über der Straßenhöhe festgesetzt.

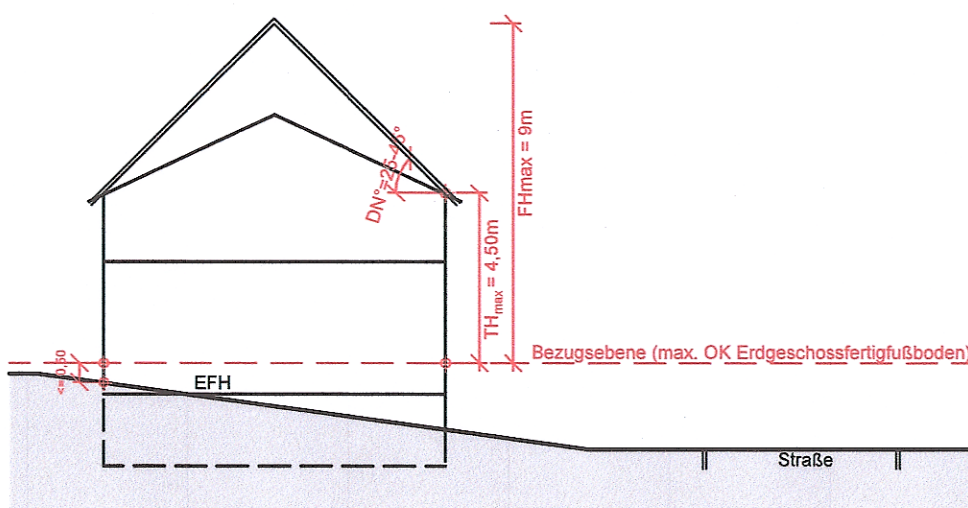
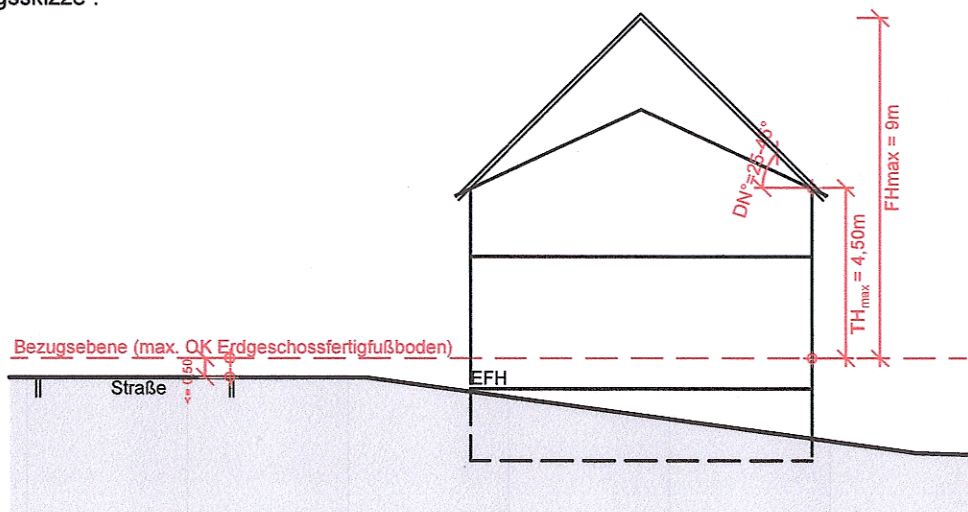
2.2.4 Bei einem über der Straßenhöhe liegenden Baugelände darf die Bezugsebene max. 0,5 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der Gebäudegrundfläche liegen.

2.2.5 Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die angegebene Bezugshöhe auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstückslänge.

2.2.6 Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

2.2.7 Der bestehende natürliche Geländeverlauf, sowie die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

2.2.8 Erläuterungsskizze :



3. BAUWEISE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es sind Einzel- bzw. Doppelhäuser entsprechend dem Planeintrag zulässig.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die First- und Gebäudehaupttrichtung ist nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite und von 1,0 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen zulässig. Mit Dachkonstruktionen und -vorsprüngen ist generell ein Mindestabstand von 0,8 m zu Fahrbahnflächen einzuhalten.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt.

6. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB)

Festsetzung gemäß Planeintrag.

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

7.1 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen und Zufahrten sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

7.2 Straßenbeleuchtung

Zum Schutz von 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.

7.3 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig.

7.4 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach- und privaten Hofflächen ist auf den Grundstücksflächen getrennt zu erfassen und über Regenwasserkanäle in das geplante Regenrückhaltebecken im Süden zu leiten.

7.5 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <1> - Grünfläche mit RRB am südlichen Gebietsrand

Das RRB ist naturnah anzulegen. Die Uferböschungen sind flach und mit wechselnden Neigungen auszuführen. Auf eine Befestigung der Ufer und Gewässersohlen ist, soweit technisch möglich, zu verzichten.

Die RRB-Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen. Es ist eine Saatgutmischung „Feuchtwiese“ bzw. „Ufermischung“ zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

25% der Fläche sind mit gebietsheimischen Strauch- und Baumarten als Feldgehölz anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Fläche sind zudem 10 hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 10-12 cm einzeln oder in Zweiergruppen zu pflanzen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße Sträucher: 2 xv, 60-100 cm

Pflanzgröße Heister: v Hei, 100-125 cm

Bei der Auswahl der Pflanzen sind Vogelkirschen und Sorbus-Arten vorrangig zu verwenden.

Die restliche Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

7.6 Zuordnungsfestsetzung

Die Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 37,56 % (2.235 m² neu versiegelte Fläche), den Baugrundstücken 62,44 % (3.716 m² überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 8.1 Pro Baugrundstück ist ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm. Die im Bebauungsplan festgelegten Pflanzstandorte sind zu beachten.
- 8.2 Mindestens 5% der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen.
Pflanzabstände: 1,5 m
Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm
- 8.3 In der Verkehrsgrünfläche im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist an der im Plan eingetragenen Stelle ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Baum sollte bei seiner Pflanzung einen Stammumfang von mind. 10-12 cm haben. Die Verkehrsgrünflächen sind zudem mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen.
- 8.4 Die schmalen Verkehrsgrünflächen mit der Entwässerungsmulde am östlichen Gebietsrand sind als kräuterreicher Landschaftsrasen einzusäen. Sie sind zwei- bis dreimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.
- 8.5 Für alle Pflanzgebote ist die Artenauswahlliste des grünordnerischen Beitrags zu beachten. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen.

9. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Gehweg- und Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 10-25 cm und in einer Tiefe von ca. 35 cm zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

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

1.1 Dachform

Es sind allgemein geneigte Dächer zulässig. Einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ergänzend einseitig geneigte Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird gemäß Planeintrag auf 25 - 45° begrenzt. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ergänzend Dachneigungen ab 15° und Flachdächer zulässig.

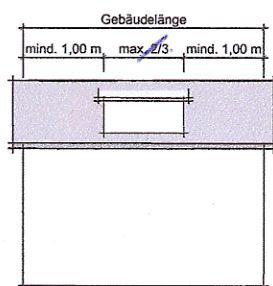
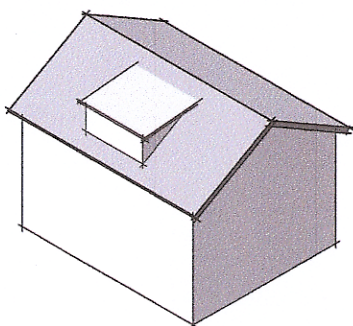
1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

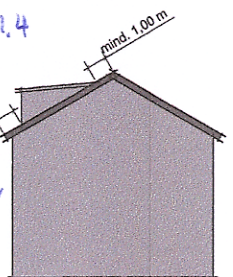
Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen 1/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Bei Dachgauben ist zum Dachfirst und zur Dachtraufe gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.



kon. gen. Ziffer 1.4

1/3

Abst. min. 1,00 m



1.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Fassaden)

Grelle, glänzende und extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren sind nicht zulässig.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN; EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

- 3.1 Als Einfriedigungen sind nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen bzw. Stützmauern zur Geländeabfangung zulässig. Bei lebenden Einfriedigungen ist generell die Pflanzliste des Grünordnerischen Beitrags zu beachten.
- 3.2 Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Feldwegen sind Einfriedigungen um 0,5 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen.
- 3.3 Einfriedigungen (Zäune, Hecken) und Stützmauern zur Geländeabfangung dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Sockelmauern sind auf die zulässige Gesamthöhe von Einfriedigungen anzurechnen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern (Abfangungen) auf den Baugrundstücken sind gegenüber dem natürlichen Gelände nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Ausgenommen sind die bergseitigen Verfüllungen zwischen Gebäude und Straßenraum. Die Gesamtböschungshöhe darf die Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Ausnahmen sind nur bei Nachweis besonders schwieriger topographischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernisse zulässig.

Als natürliches Gelände gilt das Gelände vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

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

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen 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 (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

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 natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) 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.

5. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB 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.

6. Altlasten

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 sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

7. Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Baugrundstücken in Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung, z.B. Gartenbewässerung zuzuführen.

8. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Der einzelne Obstbaum und die sonstige Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

8. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

8. Immissionen

An das Plangebiet grenzt unmittelbar die Kreisstraße K 2043 an. Die sich durch den Verkehr ergebenden Immissionen sind gemäß den Vorgaben und Grenzwerten der TA-Lärm zu dulden.

Zur Vermeidung von lärmbezogenen Beeinträchtigungen wird empfohlen, in der südlichsten Bauzeile Aufenthalts- und Schlafräume auf der Lärm abgewandten Seite anzuordnen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.358)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 25.11.2010
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 25.10.2012
3. Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB am 20.03.2013
4. Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vom 20.03. bis 30.04.2013
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss am 26.09.2013
6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
 - 6.1 Bekanntmachung am 17.10.2013
 - 6.2 Aulegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 28.10. bis 28.11.2013
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 30.04.2015
8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 28.05.2015

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.04.2015 überein.
Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Bad Rappenau, den 05. Mai 2015



Der Bürgermeister


.....
(Blättgen)
Oberbürgermeister