ZEICHENERKLÄRUNG

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

1.1 SO1 Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt mit Backshop (zul. Nutzungen siehe textl. Festsetzungen)

1.2 SO2 Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt mit Tankstelle (zul. Nutzungen siehe textl. Festsetzungen)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB)

2.1 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

2.2 maximal zulässige Vertikalfläche (siehe textliche Festsetzungen)

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, dass Gesamtgebäudelängen bis beispielsweise 170 m zugelassen werden.

3.2 Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.1 Ein- und Ausfahrtbereich

4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4.3 Straßenverkehrsfläche

5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

5.1 Abwasserkanal der Stadt Bad Rappenau (Lage nachrichtlich)

5.2 Gasdruckregelung der Stadt Bad Rappenau (Lage nachrichtlich)

5.3 Wasserversorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Mühlbeckgruppe (Lage nachrichtlich)

5.4 Gasleitung der Süwag Energie AG (Lage nachrichtlich)

5.5 Stromkabel der Süwag Energie AG (Lage nachrichtlich)

5.6 Straßenbeleuchtungskabel der Süwag Energie AG (Lage nachrichtlich)

5.7 Telekommunikationskabel der Telekom (Lage nachrichtlich)

6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche: Gewässer 2. Ordnung mit Böschung

6.2 Private Grünfläche

7. WASSERFLÄCHEN (§ 9 (1) 16 BauGB)

7.1 Wasserflächen

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)

8.1 Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger

9. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

9.2 anzupflanzender Einzelbaum

9.3 z.B. Pfg 1 Pflanzgebotsfläche

10. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 b BauGB)

10.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

10.2 zu erhaltender Einzelbaum

11. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB)

11.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

11.2 maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzungen)

12. Kennzeichnung (§ 9 (5) 6 BauGB)

12.1 Abfallgenzung "Am Schafbaum (00322)"

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

13.1 Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

13.2 Grenze der Geltungsbereiche der umliegenden Bebauungsplänze (nachrichtlich)

14. SONSTIGE PLANZEICHEN

14.1 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (geblockt)

14.2 bestehende Gebäude

14.3 Höhenlinien in 1 m-Schritten

14.4 Umgrenzung Gewässergraben (Straßbach)

14.5 geplantes Gebäude

14.6 geplanter Abriss

14.7 geplanter Neubau

14.8 bestehender Wirtschaftsweg

14.9 geplante Außenanlagen / Stellplätze

14.10 Füllschema der baulichen Nutzung:

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	–
abweichende Bauweise	max. Vertikalfläche

Räumlicher Geltungsbereich

Die räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Höhe - 1. Änderung und Erweiterung" umfasst gemäß § 9 (7) BauGB die Flächen des Bebauungsplans „Auf der Höhe" Fläche Nr. 4815/1, 6289 und 6290. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan um einen Teil der Grünfläche, Flst. Nr. 4815/2, des Bebauungsplans „Am Schafbaum" erweitert. Die bisher gültigen Bebauungspläne werden in dem Teilbereich aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Auf der Höhe 1. Änderung und Ergänzung" ersetzt.

Änderungen oder Ergänzungen an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Höhe" werden mit dargestellt.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 11 BauNVO)

1.1 SO1 Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt mit Backshop

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (LM) mit Backshop im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Im Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.130 m² zulässig. Die Verkaufsfläche darf jedoch bis max. 1.500 m² Verkaufsfläche auf den Lebensmittelmarkt sowie max. 80 m² Verkaufsfläche auf den Backshop.

1.2 SO2 Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt mit Tankstelle

Im Sondergebiet sind großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und eine Tankstelle mit einer maximalen Verkaufsflächenbegrenzung von 5.350 m² gemäß Planeintrag zulässig.
Die Sortimente werden auf folgende Maximalflächen unter Einbeziehung der Gesamtverkaufsfläche beschränkt:
- Gartenbedarf: 2.700 m²
- Baustoffe: 1.500 m²
- Fliesen und Sanitär: 700 m²
- Werkzeuge: 700 m²
- Holz und Boden: 1.000 m²
- Zoo: 1.000 m²

Zentrenrelevante Nebensortimente für
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Haushalt-, Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Kunstschilderbilder
- Spielwaren, Hobby
- Foto/Optik, Uhren/Schmuck
- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
- Musikalien, Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel

sind zulässig, wobei eine max. Verkaufsfläche von 100 m² je Sortiment beschränkt. Die Summe der Verkaufsflächen der nahversorgungsrelevanten Sortimente darf auf 400 m² begrenzt.

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 Höhenlage wird durch die Festsetzung festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Fertigfußboden) bestimmt. Abweichungen von +/- 0,25 m werden zugelassen.

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag:
Die Gesamthöhe ist bemißt über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Gebäudekante (Flachdach-Oberkante bzw. First) zu messen.
Die maßgebliche EFH wird durch Planeintrag festgelegt.

2.2.3 Untergeordnete Bauteile wie Fahnulhüchstöhe, Treppenhäuser, Dachbekleidungen oder Belüftungs- und Klimaleitungsanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,5 m überschreiten.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 NauNVO)

3.1 Bauweise
Von der offenen abweichende Bauweise, in der Gesamtgebäudelängen von 170 m gemäß Planeintrag zugelassen werden.

4. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB; §§ 14 und 23 (5) BauNVO)

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

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

5.1 Die Anordnung von unmittelbar aus dem Straßennum erfahrbaren Stellplätzen ist unzulässig.

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

6.1 Oberflächenbefestigung
Stellplatzanlagen sowie Geh- und Fußwege, sind einschließlich ihres Unterbaus so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist.

6.2 Straßenbeleuchtung
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außen- und Wegebeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

6.3 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

6.4 Artenschutz
Bei den neuen Gebäuden sind in geeigneten Stellen je zwei Einbaukästen für Nischenbrüter und Höhlenbrüter anzubringen.

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

7.1 In den festgesetzten Flächen des Pflanzgebot 1 «Pfg 1» sind mind. 0,8 m breite Pflanzstreifen herzustellen. Diese sind mit Bäumen und Sträuchern sowie standortgerechten Bodendeckern gemäß der zu pflanzenden Pflanzliste anzupflanzen. Der Pflanzstreifen darf nur in den festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereichen unterbrochen werden.

7.2 In der festgesetzten Fläche des Pflanzgebot 2 «Pfg 2» (dem Straßbach, seinen Uferböschungen, dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen zu Nordwesten und dem 1,5 m breiten im Südosten) ist die vorhandene knautige Vegetation zu erhalten. Ebenso zu erhalten sind die zwei alten Weidenkopfbäume bzw. -strauchgruppen an der nordwestlichen Böschungsoberkante.
Um dies sicher zu stellen, ist die Fläche vor Beginn der Bauarbeiten mit einem festen Schutzzaun zu versehen. Lagerungen der Baustoffen ist weder das Befahren der Fläche noch das Lagern von Baustoffen in der Fläche zulässig.
Zusätzlich zu den bestehen Weiden sind vor Ort, die beim Zurückschneiden der vorhandenen gewonnen werden, zwei weitere Strauchgruppen an der nordwestlichen Böschungsoberkante zu pflanzen. Die Weidenstöcker können jährlich auf den Stock gesetzt werden.
Die Gewässerrandstreifen sind 1 x jährlich zu mähen. Ein Mähtermin jährlich gemäht. Der erste Schnitt sollte nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Die 1 m breiten Randflächen zu den Sondergebiets- und Verkehrsflächen können bei Bedarf häufiger gemäht werden. Die Grabenböschungen dürfen nur einmal im Jahr möglichst im September gemäht werden.
Das Mähgut ist jeweils abzutransieren. Der Einsatz jeglicher Biozide ist unzulässig.

7.3 In 10 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum in mindestens 6 m² große Pflanzbeete oder mindestens 2 m breite durchgängigen Pflanzstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Unterwuchs ist trockenresistenter Landschaftsrasen einzusäen oder Bodendecker anzupflanzen.

7.4 Mindestens 5% der Baugrundstücksfläche sind mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je 5m² Pflanzfläche ein Strauch einzupflanzen. Der Schwerpunkt der Anpflanzungen soll dabei an den nichtüberbaubaren und durchgrünten Grundstücksgrenzen liegen. Pflanzgebotsflächen sind vorrangig zu bepflanzen.

7.5 ~~Zur Anpflanzung in den Gebietsflächen sind ferntriebige Arten der unter IV. aufgeführten Pflanzlisten zu verwenden. Ziergehölze (Trockener und ornamentaler Formen werden nicht zugelassen.~~

7.6 Zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei natürlichen Abgang in gleicher Art und Wachstum zu ersetzen.
Die Baumkronen sind für einen ausreichenden Schutz zu sorgen. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden. Die DIN 18920 ist zu beachten.

8. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) 25a BauGB)

8.1 In den Randflächen im Süden, Südwesten und Südosten ist der vorhandene Vegetation zu erhalten. Zulässig ist nur ein randlicher Rückschnitt der Gehölze. Wegen der Höhendifferenz ist ein Schutz während Baumaßnahmen in der Regel nicht erforderlich. Ein Schutzzaun ist somit nicht notwendig.

9. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBEITON (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang der Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

10. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN; BESCHRÄNKUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE (§ 9 (1) 26 BauGB)

Der Betrieb luftverunreinigender Anlagen und Einrichtungen ist im gesamten Planungsbereich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Heizungsanlagen.

Hinweis:
Der Betrieb lärmemittierender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgänge, die zu wesentlichen Störungen und Beeinträchtigungen führen können, ist im Freien zu unterlassen. Diese sind nach Möglichkeit zu umhausen, abzuschirmen oder in das Innere von Gebäuden zu verlegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

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

1.1 Dachformen
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 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig. Die Nutzung der Dächer zur Fischzüchter mit Dachneigungen unter 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

1.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (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, Vorhauten, berankender Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind unzulässig.

2.2 Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen aus reflektierenden Materialien, mit Signalfarben oder mit bewegtem Licht sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen an Gebäuden werden je Leistungsstätte auf eine maximale Ansichtsfläche von 9 m² pro Ansichtsseite begrenzt. Werbeanlagen oberhalb der Höhe oder Traufe sind unzulässig.

2.4 [illegible] max. Werbungsanlagen auf eine Ansichtsfläche (Flächensumme bei mehreren Ansichtsseiten) von 20 m² nicht überschreiten.

2.5 [illegible] ende Werbeanlagen bei gemeinsamer Werbung für mehrere Leistungsstätten

2.6 [illegible] s eine Höhe von 4,00 m über OK Straße nicht überschreiten und müssen einen [illegible]ndegrenzung einhalten.

2.7 [illegible] sind bis zu einer Buchstabenhöhe von 1,00 m zulässig.

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

3.1 Aufschüttungen und Stützmauern zu den seitlichen Nachbargrenzen werden auf max. 2,00 m begrenzt.
Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauer sind bis zu einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.
Ausgenommen hiervon ist der vorhandene tiefe Einschnitt im Sondergebiet.

4. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

4.1 Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen:
Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzung dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedigungen in Form von Mauern oder Brettenwänden (oder ähnlichem Material) sind unzulässig.

4.2 Toren und Türe dürfen nicht zum Straßenraum hin zu öffnen sein.

4.3 Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren zulässig.

5. Mülltonnenaufstellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

5.1 Mülltonnenaufstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

6. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

6.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. *Bodenfunde*
Sollten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Dies gilt nicht, wenn die Anzeige gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt ist. Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen. Auf die Anordnung von Ordnungswidrigkeiten nach dem Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
Im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets „Am Schafbaum" und dem angrenzenden Gewann „Auf der Höhe" liegen bekannte archäologische gem. § 2 DSchG aus verschiedenen archäologischen Epochen, insbesondere aber aus der Römerzeit. Es ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass auch im Erweiterungsbereich Zufallsfunde gemacht werden können. Vorsorglich wird daher auf die Anzeigepflicht und das Verfahren in diesem Umfeld bekannt gemacht.
Es sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung auf Kosten des Planungsträgers archäologische Prospektionen mit einem Bagger mit Grabenschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Dies ist notwendig, um Kenntnis über Art und Umfang der Funde und damit über die wissenschaftlichen Aufgaben zu nehmen. In diesem Fall müssen die Kosten für Sicherung und Dokumentation der Kulturdenkmale im Rahmen einer Rettungsgrabung durch das Referat 86 vom Planungsträger übernommen werden.
Im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, ist eine frühzeitige Durchführung der Maßnahme dringend anzuraten, da ansonsten Verzögerungen im Bauablauf entstehen können. Eine archäologische Grabung kann nicht innerhalb weniger Wochen durchgeführt werden. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig.

2. *Grundwasserführung*
Maßnahmen in Bereich sind tiefen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserverhältnissen gerechnet werden muss, sind der untere 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 eine Oberflächengewässer ist unzulässig (§ 37 ZR 4 Wassergesetz).

3. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie sowie sonstiger Veränderungen der Bodenoberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und weder zu vermischen. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.
Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18 915 „Bodenarbeiten" wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

4. *Abgrabungen oder Aufschüttungen*
Sollten Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßensystem über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12(5) BWG besteht keine Entwertspflicht der Gemeinde.

5. *Abfallen*
Sollten Stoffe und Materialien im Boden oder an Gebäuden auftreten, für die ein Altlastverdacht besteht bzw. die einer besonderen Entsorgungspflicht mit entsprechenden Gefährdungspotential unterliegen (z.B. Asbest oder Spritzasbest, ist das Landratsamt Fachbereich Bauen und Umwelt unverzüglich zu benachrichtigen und die sachgerechte Entsorgung nachzuweisen.

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

7. *Duldungspflicht von Belastungsklexpen (§ 126 (1) BauGB)*
Der Eigentümer hat das Anbringen von Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen an seinen Grundstück zu dulden. Es obliegt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

8. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)
Gemäß der max. zulässigen Versiegelung von 80 % (GRZ 0,8) müssen mindestens 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und begrünt werden.
Bei einer GRZ von mehr als 0,8 (z.B. infolge der Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind die Gebäude bezüglich des Wärmeschutzes in Niedrigenergiebauweise zu erstellen.
Mit der Vorlage der Bauanträge sind Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung der Bepflanzungsmaßnahmen und der unversiegelten Flächen vorzulegen.

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

10. Nutzbares von Pflanzerhaltung und Pflanzgebieten
Die Bepflanzung oder Pflanzerhaltung auf den Grundstücken ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und mindestens zwei Jahre nach Nutzungsaufnahme nachzuweisen.

11. Artenschutz
Sollten sich bei Gebäudeabbruch oder Abrissen Artenschutzrechtlich zu überprüfen.
Bis zum Beginn der Baufeldräumung sind die Flächen mit Vegetation mindestens alle zwei Wochen zu mulchen. Abbruch und Umfeldarbeiten und Aufstellung in der ersten zwei Monaten nicht vor Beginn des Brutsaison (März) durchgeführt werden. Beim Hauptbrutzug zu beginnen und dürfen die nachweislich noch Brütende Gebäuden an den Gebäuden zu entfernen oder umzubauen zu machen. Beginnen die Abbruch und Umbauarbeiten erst später, ist die Beseitigung der historisgkeitsteten zeitlich vorzuziehen.

12. Baufeldräumung und Gehölzschnitt
Die Vegetation in den Bau- und Erschließungsflächen ist im Vorfeld von Baumaßnahmen im Zeitraum Oktober bis Februar komplett zu räumen. Das Baufeld ist bis zum Beginn der Bauarbeiten mindestens einmal im Monat zu mähen, um Brüten von Bodenbrütern zu verhindern.
Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

13. Vorgezogene Maßnahmen (CEF)
Sollten sich bei Gebäudeabbruch oder geeigneten Stellen und Gebäuden Vorkommen fliegt für die Nischenbrüter aufzufangen. Anzubringen sind zwei Nischenbrüterhöhlen und zwei Sperlingshöhlenkästen. Die Nistkästen sind Anfang März, vor Beginn der Brutzeit anzubringen.
Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird mit einem Zeitraum von 10 Jahren gesichert.

14. Bauarbeiten an südlichen Böschungsbereich
Die Bäume und Sträucher auf der Böschung werden von dem Beginn der Bauarbeiten im Zeitraum Oktober bis Februar auf den Stock gesetzt. Die Böschung darf dabei nicht befahren werden, als ist von der Lagerfläche bzw. Baustraße mit einem Sicherheitsabstand von mindestens 5 m einzuhalten.
Mitte März wird der Fläche gemäht und anschließend wie oben beschrieben gepflegt.
Mitte März wird der Fläche gemäht und anschließend wie oben beschrieben gepflegt.
Mitte März wird der Fläche gemäht und anschließend wie oben beschrieben gepflegt.
Die Uferböschung darf nicht befahren werden. Als Abstand ist von der Kante der Fläche ist durch einen Umweltbaubeauftragten zu überwachen, der auf angefallene Tier aufmerkt und in die Fläche überhalb bringt.
Die Hochfläche darf bei den Bauarbeiten nicht befahren werden.

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO)
in der Fassung Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),
die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

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 16.06.2013/10.07.2014
2.	Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB	am 24.07.2014
3.	Billigung des Bebauungsvorentwurfs und Auslegungsbeschluss	am 10.07.2014
4.	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB	am 27.11.2014
	4.1 Bekanntmachung	am 24.07.2014
	4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung	vom 04.08. bis 12.09.2014
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 27.11.2014
6.	Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am 11.12.2014

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STADTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lemke | Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Lebkücher
Bretzfelder Straße 25 | 74626 Bretzfeld | Fon 06297/9280-0 | Fax 06297/9280-44 | info@ik-mobilpark.de | www.ik-mobilpark.de

	Datum	Zeichen	Gefertigt	Anlage
bearbeitet	30.11.2014	Pfe		2
geprüft/mit	30.11.2014	Pfe	Projekt-Nr.	2722

Stadt: Bad Rappenau

Stadtteil: Bad Rappenau

Projekt: BEBAUUNGSPLAN nach § 13a BauGB

Auf der Höhe
- 1. Änderung und Erweiterung

Maßstab: 1 : 500

Die Stadt: Bad Rappenau, den 2.3. Nov. 2014 Der Bürgermeister

Auslegung:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 17.11.2014 überein.
Die ortsübliche Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Bad Rappenau, den 2.3. Nov. 2014 Der Bürgermeister

(Siegel)

Die Stadt: Bad Rappenau, den 2.3. Nov. 2014 Der Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN