



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

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Brechloch“, 2. Änderung,
Stadt Bad Rappenau, Stadtteil Bonfeld

Hinweis :

Mit den Neuaufstellung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brechloch“, 1. Änderung, vom 06.10.1965 aufgehoben.

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. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche bis zu 50 % überschritten werden.

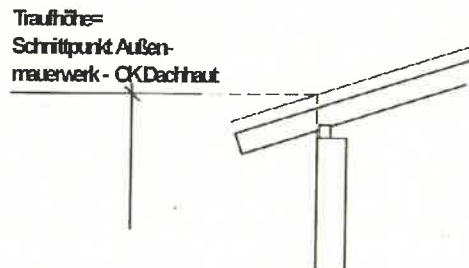
Bei der Ausführung von Tiefgaragen wird die zulässige GRZ unter Berücksichtigung der o.g. Anlagen auf 0,80 erhöht, sofern die Tiefgarage ein begrüntes Flachdach mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung erhält und mit heimischen Gehölzen eingegrünt wird.

2.2. Traufhöhe

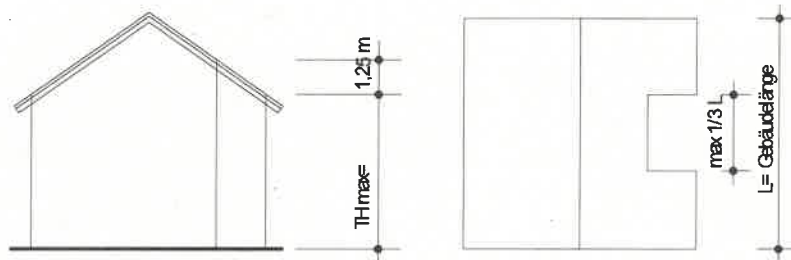
Die maximal zulässigen Traufhöhen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Bezugshöhe ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Baugrundstück.

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage mit einem Pfeil gekennzeichnete Straße maßgebend.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut.



Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,25 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist, bei einer einheitlichen Dachneigung und Firsthöhe einer Bebauung, bis zu einem Drittel der Gesamt-Gebäuelänge zulässig.



2.3. First- bzw. Gebäudehöhe

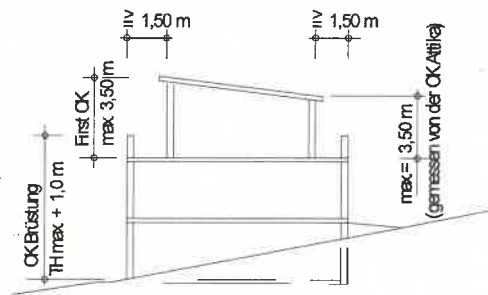
Die zulässige Firsthöhe darf, in Abhängigkeit von der Dachform, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die auf der Grundlage der Ziffer A 2.2. geplanten Traufhöhe wie folgt überschreiten :

- bei Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern 4,50 m
- bei einseitig geneigten Pultdächern 2,00 m
- bei Flachdächern (= OK Attika)
(für den Fall, dass es sich nicht um ein Staffelgeschoss handelt) 1,00 m
- bei Staffelgeschosse 3,50 m

2.4. Sonderregelung bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses

Die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einer um 3,50 m von der Festsetzung der Ziffer 2.2. abweichenden Traufhöhe ist zulässig, wenn die Außenwände des Dachgeschosses an allen Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und die Oberkante der Brüstung einer Dachterrasse die festgesetzte Traufhöhe um nicht mehr als 1,00 m überschreitet. Bei der Errichtung von Treppenhäusern mit einer Breite von maximal 5,00 m kann auf einen Rücksprung der Außenwand des Dachgeschosses verzichtet werden.

Im Einzelfall können Ausnahmen von der „Rücksprungregelung“ zugelassen werden. Dies gilt insbesondere für untergeordnete Bauteile wie z.B. Treppenhäuser, Aufzüge und technische Anlagen.



Die zulässige Firsthöhe darf bei einem Staffelgeschoss, gemäß der Vorgabe der Ziffer 2.3., die geplante Höhe der Attika um nicht mehr als 3,50 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die im Plangebiet zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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

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.

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, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes keine andere Vorgabe getroffen wurde.

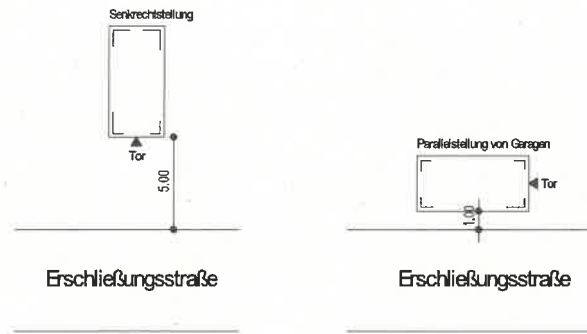
Garagen für mehr als 4 Fahrzeuge sind mit begrünem Flachdach mit mindestens 12 cm Substratstärke, Tiefgaragen mit mindestens 50 cm Substratstärke, auszuführen und mit heimischen Pflanzen einzugrünen.

5.2.

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

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

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



Mehrstöckige Parkieranlagen sind entlang des Gehweg- bzw. Straßenrandes nicht zulässig, sondern müssen einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5,00 m einhalten und innerhalb der überbaubaren Flächen des Grundstückes liegen.

5.3.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 40 m³ umbautem Raum pro Grundstück zulässig.

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

Bereich „A“

In den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen sind je Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten, je Doppelhaus-Hälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Bereich „B“

Es gilt die Definition wie für den Bereich „A“, jedoch sind auf den Flächen ab einer maßgeblichen Grundstücksfläche von mindestens 800 m² auch Mehrfamilienwohnhäuser mit maximal 7 Wohneinheiten je Einzelwohnhaus zugelassen.

Bereich „C“

Auf den von der „Merkurstraße“ abgewandten Grundstücksteilen ist in den hier zulässigen Einzelwohnhäusern nur 1 Wohnung 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. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 (1) 14. und 20. BauGB i.V.m. § 5 WHG)

8.1. Abwasservermeidung

Der Anfall von Abwasser ist gemäß Bundes- und Landesgesetzgebung so weit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für Oberflächenwasser.

Nicht zwingend erforderliche Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke – mit Ausnahme der Flächen der Stellplätze, deren Zufahrten, der Hauszugänge, Wege und Terrassen – sind als bepflanzte Hausgärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der Straße müssen dabei zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche auf mindestens einem Drittel der Länge Vorgartenflächen (Vegetationsflächen) angelegt werden.

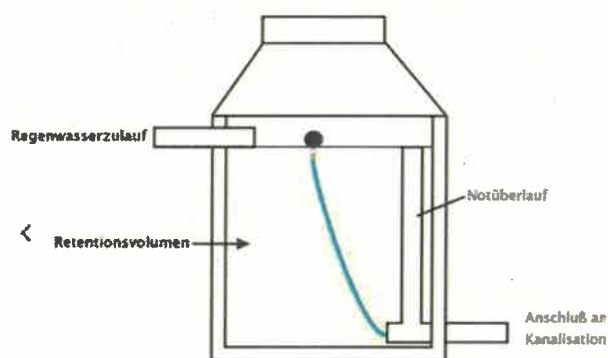
Die Vorschriften zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen etc. sind unter den Ziffern 2.3. und 2.4. der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan enthalten.

8.2. Rückhaltung und Versickerung

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist zunächst auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die bestehende Mischwasserkanalisation einzuleiten, um eine Überlastung von Kanalisation und Kläranlage zu vermeiden.

Hierfür ist auf jedem Grundstück zur Aufnahme des Dachflächenwassers eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss bereit zu stellen und dauerhaft zu unterhalten. Das spezifische Retentionsvolumen für die Regenrückhaltung beträgt 25 Liter je m² Dachfläche und mindestens 1 m³ Volumen. Der spezifische Drosselabfluss beträgt 0,5 Liter pro Sekunde (Gründächer werden von dieser Regelung befreit). Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau vollständig wieder entleert. Der Notüberlauf des Retentionssystem ist an den Regenwasserkanal innerhalb des Baugrundstücks anzuschließen.

An der Grundstücksgrenze ist der Regenwasserkanal mit dem Schmutzwasserkanal in einem Kontrollschacht zusammenzuführen und die Verbindung an den Mischwasserkanalhausanschluss herzustellen.



Retentionszisterne

Die Ausführungsart, Lage und Größe des Retentionssystems sind im Baugesuch verbindlich nachzuweisen (Lageplan, Längsschnitt und hydraulische Berechnung).

9. 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.

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

Je Baugrundstück ist, ab einer Grundstücksgröße von 300 m², ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang zu ersetzen.

B Hinweise, Empfehlungen

1. Artenschutz

- 1.1. Das **Fällen von Gehölzen** ist zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) zugelassen.
- 1.2. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sollte zukünftig die Beleuchtung im Bestandsgebiet mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet werden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

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. Mutterboden ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Reaktivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Umweltamt des Landkreises Heilbronn 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. Bergbaurechtliche Belange

Das Plangebiet liegt formal innerhalb der Bergbauberechtigung „Liebe Marthy“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg.

Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Vorsorglich weist das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes darauf hin, dass für den Fall, dass zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke weiterhin nicht ausgeschlossen werden können.

4. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtskräftig ausgewiesener Wasserschutzgebiete.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit einer Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung der zuständigen Fachbehörde des Landkreises Heilbronn anzuzeigen.

Auf den Abschnitt 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, in Kraft getreten am 07.08.2009/01.03.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023, wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

5. Belange der archäologischen Denkmalpflege

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

6. Nutzung von Sonnenenergie

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

7. Dachbegrünung

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

8. 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, 10.08.2022/10.01.2023/16.03.2023/27.04.2023/28.08.2023 – Föh/GI/Ru


Sebastian Frei, Oberbürgermeister

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

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste**Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen**

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.
Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Feldhecke	Einzelbaum	Ufergehölze
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	●		
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●	
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●	
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle) *	●		●
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *		●	
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *	●	●	
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●		
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●		
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweig. Weißdorn)	●		
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	●		
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●		
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) *		●	
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●		
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche) *		●	●
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	●		
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *			
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●		
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *	●	●	
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *	●	●	
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)	●		
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundrose)	●		
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	●		
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●		
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●		
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●		
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●	
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *	●	●	
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde) *	●	●	
<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)	●		
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●		

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

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

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bitenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschischer, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sami
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Verkehrsgrünflächen, Pflanzbeete,	RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräuter
Öffentliche Grünfläche	Feltwiese mittlerer Standorte
Uferböschung	Ufermischung -Gewässerbegleitende Hochstaudenflur
Kleine Schilfbecke	Ufer- Schilf-Röhricht

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.