

BAD RAPPENAU – HEINSHEIM

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SENGER, 2. ÄNDERUNG

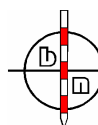
VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 BauGB

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 03.11.2025

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

BEBAUUNGSPLAN „SENGER, 2. ÄNDERUNG“ ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

ERSETZUNG / ERGÄNZUNG

Durch den Bebauungsplan „Senger, 2. Änderung“ werden im Überlagerungsbereich die textlichen Festsetzungen Nr. 2.2 „Außenanlagen“ sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu Leitungsrecht und Baugrenzen des Bebauungsplanes „Senger - 1. Änderung“ ersetzt.

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen Nr.1.7 „Überbaubare Grundstücksflächen“, Nr. 1.8 „Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden“, Nr. 2.3 „Stellplatzverpflichtung“ und Nr. 2.4 „Notwendige Fahrradstellplätze“ ergänzt.

Ergänzt werden außerdem Hinweise zum Denkmalschutz, Bodenschutz, Geotechnik, Grundwasser sowie zu einer potentiellen Waldbrandgefahr, die Lage im Wasserschutzgebiet, der Waldabstandsstreifen sowie ein Biotop werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Im Übrigen gelten die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Senger - 1. Änderung“ weiterhin unverändert.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1.7 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon ist auf jedem Baugrundstück eine Gartenhütte bis max. 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1)6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Einzelwohnhaus max. 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnung zulässig.

Für Baugrundstücke ab einer maßgebenden Grundstücksfläche von min. 800 m² sind je Einzelwohnhaus max. 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnung zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO) **In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:**

2.2 Außenanlagen (§ 74 LBO)

Westlich des Nachtigallenweges und Rappenweges sind aus topografischen Gründen Stützmauern und Böschungen bis zu 2,50 m zugelassen, wenn sie als Begrünungsmauern hergestellt werden.

Ansonsten wird die zulässige Höhe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf 1,5 m festgesetzt.

Im übrigen Baugebiet wird die Einfriedigungshöhe auf 1,25 m (bisher 0,80 m) festgesetzt.

2.3 STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen für Wohnungen nach § 37(1) LBO wird wie folgt festgesetzt: Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind je Wohnung ab 50 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.

Hinweis: Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6 % nicht überschreitet.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig. Die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

2.4 NOTWENDIGE FAHRRAD-STELLPLÄTZE (§ 74(2)6 und § 37(2) LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradstellplätzen nach § 37(2) LBO wird wie folgt festgesetzt:

Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung mindestens 2 Fahrradstellplätze herzustellen.

Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind je Wohnung ab 50 m² Wohnfläche mindestens 2 Fahrradstellplätze herzustellen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² ist mindestens ein Fahrradstellplatz herzustellen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9(6) BauGB)

3.2 Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Zweckverband WVG Mühlbach und Offenau“ (LUBW-Nr. 125-218).

4. HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten

geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.2 Waldgefährdung durch Feuer

Im Waldabstandsstreifen von 30 m sind Feuerstätten, offenes Feuer, Kerzen, Grillgeräte oder vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.

4.3 Bodenschutz

Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sind anzuwenden (BBodSchV § 6 Abs. 9).

Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

4.4 Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

4.5 Grundwasser

Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 43(6) Wassergesetz Baden-Württemberg).

Die bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Senger, 1. Änderung“ gelten im Übrigen weiter.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 19.10.2023
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 19.10.2023

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 31.07.2025

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 01.08.2025 bis 05.09.2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am 31.07.2025

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 15.12.2025
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 15.12.2025

Ausfertigung: Bad Rappenau, den

.....
Oberbürgermeister Frei

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse
und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den

.....
Oberbürgermeister Frei

BEBAUUNGSPLAN „SENGER - 1. ÄNDERUNG“ TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 22.08.1997

TEXTTEIL DES BEBAUUNGSPLANS „SENGER – 1. ÄNDERUNG“

B E B A U U N G S P L A N
" S E N G E R - 1. Ä N D E R U N G "
I M S T A D T T E I L H E I N S H E I M
D E R S T A D T B A D R A P P E N A U

TEXTTEIL

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen, sowie baurechtsrechtliche und baupolizeiliche Vorschriften der Stadt werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt :

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9(1) BauGB und BauNVO

- | | |
|---|--|
| 1.1 Bauliche Nutzung
§ 9(1) Pkt. 1 BauGB
u. §§ 1-15 BauNVO | Sh. Einschrieb im Lageplan. |
| 1.2 Bauweise
§ 9(1) Pkt. 2 BauGB
u. § 22 BauNVO | Entsprechend der Eintragung im Lageplan. |
| 1.3 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9(1) Pkt. 2 BauGB | Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungspfeilen. |
| 1.4 Pflanzbindungen und Pflanzzwang
§ 9(1) Pkt. 25 BauGB | Die Baum- und Strauchbestände auf den mit Pflanzbindung festgesetzten Flächen sind zu erhalten und erforderlichenfalls mit einheimischen Laubgehölzen nachzupflanzen.
(§ 9(1) Pkt. 25b BauGB) |
| 1.5 Nebenanlagen
§ 14 BauNVO | Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen nach § 14(2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen. |
| 1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
§ 9(1) Pkt. 26 BauGB | 1.6.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen bzw. zu dulden.

1.6.2 Betonfuß bei Straßenabgrenzungen. Betonfundamente und Rückenstützen zur Sicherung von Straßenabgrenzungen dürfen bis max. 15 cm in die Grundstücke hineinragen. |

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO

2.1 Dachform und Dachneigung.

Die Festsetzung der Dachneigung 0 - max. 30 Grad wird im gesamten Baugebiet aufgehoben. Gemäß der Eintragung im Lageplan werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25-35 Grad festgesetzt.

2.2 Außenanlagen.

Westlich des Nachtigallenweges und des Rappenweges sind aus topographischen Gründen Stützmauern und Böschungen bis zu 2,50 m zugelassen, wenn sie als Begrünungsmauern hergestellt werden. Ansonsten wird die zulässige Höhe auf 1,50 m festgesetzt. Im übrigen Baugebiet wird die Einfriedigungshöhe auf 0,80 m festgesetzt.

3. Inkrafttreten

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt :

Sinsheim, den 12.06.1985, geändert am 26.03.1987,
geändert am 29.01.1988
ergänzt am 18.07.1996