

STADT BAD RAPPENAU

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**NAHVERKEHRSZENTRUM
STADTMITTE - 1. ÄNDERUNG**

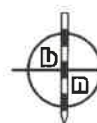
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Heilbronn, den 18.07.2013

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH**

Moltkestraße 16 Tel. 07131/679970
74072 Heilbronn Fax 07131/679979
E - Mail : mail@braun-nagel.de

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Nahverkehrszentrum Stadtmitte“, rechtskräftig seit dem 10.05.2007.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO) In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

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

1.1 MISCHGEBIET MI (§ 6 BauNVO)

Auf den Grundstücken sind in einem Bereich von bis zu 15 m Abstand zur Straßengrenze der Raiffeisenstraße in den Erdgeschossen der Gebäude Wohnungen nicht zulässig. Dort sind nur gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe zulässig, die zur Attraktivität der Innenstadt beitragen (§ 1(7) BauNVO).

Vergnügungsstätten sind im gesamten Mischgebiet nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6)1 BauNVO).

1.2 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET GE/e (§ 8 und §1(4) BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In einem Bereich von bis zu 15 m Abstand zur Straßengrenze der Raiffeisenstraße sind im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungseinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe zulässig, die zur Attraktivität der Innenstadt beitragen (§ 1(7) BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6)1 BauNVO).

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET SO (§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO ist Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1300 m² zulässig.

1.4 BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN (§ 9(1)9 BauGB)

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist ein Parkdeck bzw. ein Parkhaus zulässig. Die Festsetzung dient der Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr in der Innenstadt. Hierbei sind die Parkflächen der Allgemeinheit während der üblichen Geschäftszeiten bereitzustellen.

Eine auf erwerbswirtschaftlichen Ertrag ausgerichtete Nutzung durch den jeweiligen Eigentümer / Pächter ist zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 ERDGESCHOßFUßBODENHÖHE EFH:

Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind als Höchstgrenzen über NN gemäß Plan- eintrag festgesetzt.

2.2 GEBÄUDEHÖHE GH:

Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NN siehe Planeintrag.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO)

Wie offene Bauweise, maximale Gebäudelänge 85 m.

Die bau- und höhengleiche Verlängerung der Lärmschutzwand mit Dachausbil- dung am südwestlichen Gebietsrand der Sondergebietsfläche wird ohne Einhal- tung einer Abstandsfläche zugelassen (§ 9(1)2a BauGB).

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Verfahrensfreie Gartengerätehütten sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind, soweit sie als Ge- bäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungs- plan keine Flächen festgesetzt sind.

Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 21a und § 12 BauNVO, § 9(1)4 BauGB)

Überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu- lässig. Parallel zur Straße errichtete überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der Straße einen Mindestabstand von 1,5 m haben.

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

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützwerke sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Ver- kehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zuläs- sig.

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

7.1 OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG

PKW-Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Nie- derschlagswässer gewährleistet ist. Dies gilt auch für die Garagenzufahrten und den Stauraum vor Garagen.

7.2 VORGEZOGENE MASSNAHME (CEF)

Für die Höhlenbrüter werden in den öffentlichen Gründflächen und in Abstim- mung mit den Eigentümern in den privaten Grünflächen und Gärten insgesamt 8 Nistkästen aufgehängt. Bei der Auswahl der Nistkästen werden folgende Vogel- arten berücksichtigt: Blaumeise, Gartenbaumläufer, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise und Star. Die Anbringung der Kästen erfolgt vor oder zeitgleich mit der Rodung von Gehölzen in den Grundstücken südlich der Raiffeisenstraße.

Es wird sichergestellt, dass die Kästen jährlich, am Ende der Brutsaison, kontrolliert und gereinigt werden. Dabei kann festgestellt werden, ob die Kästen belebt sind. Dies wird dokumentiert.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9(1)24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingent tags L_{EK} tags in dB(A)/m ² | Emissionskontingent nachts L_{EK} nachts in dB(A)/m ² |
|-----------------|--|--|
| Teilfläche SO | 58 | 43 |
| Teilfläche GE/e | 52 | 42 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45961:2006-12, Abschnitt 5.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

D. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 (GBl. S. 615)

E. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Nahverkehrszentrum Stadtmitte“, rechtskräftig seit dem 10.05.2007.

F. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74(1)1 LBO)

1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

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

1.2 DACHDECKUNG

Zur Dachdeckung sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig. Flachdächer mit Dachneigungen unter 5° sind mit einer extensiven Dachbegrüpfung zu versehen, ausgenommen davon sind Dachflächen auf denen Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie installiert werden.

2. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 74(1)1 LBO)

Garagen und Nebengebäude sollen soweit wie möglich in das Hauptgebäude integriert werden. Ansonsten sind sie in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichen Materialien und gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen.

3. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

Werbeanlagen müssen im Bauantrag bezüglich Art, Größe, Farbe und Anbringungsort detailliert beschrieben werden. Für verfahrensfreie Werbeanlagen ist das Kennnisgabeverfahren durchzuführen (§ 74(1)6 LBO).

Es sind nur blendfreie, nicht blinkende Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem Licht und Skybeamer sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Schriftzüge aus Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Schrifthöhe von 1 m zulässig.

3.1 MISCHGEBIET UND EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

Werbeanlagen an Gebäuden werden je Leistungsstätte auf eine maximale Ansichtsfläche von 11 m² begrenzt. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.2 SONSTIGES SONDERGEBIET:

Werbeanlage an Gebäuden werden je Leistungsstätte auf eine maximale Ansichtsfläche von 50 m² begrenzt.

Es ist nur eine freistehende, maximal 7 m hohe Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 11 m² zulässig.

4. PRIVATE STELLPLÄTZE (§ 37(1) i. V. m. 74(2) LBO)

Pro Wohneinheit sind 2 private Stellplätze anzulegen.

5. ANTENNEN (§ 74(1)4 LBO)

Satellitenantennen sind nur in gedeckten und nicht glänzenden Farben, dem Befestigungshintergrund angepasst, zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

7. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74(1)3 LBO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Sondergebiet dürfen Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzung eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedigungen in Form von Mauern oder Bretterwänden (oder ähnlichem Material) sind unzulässig. Türen und Tore dürfen nicht zum Straßenraum hin zu öffnen sein. Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren zulässig.

Im Mischgebiet sind entlang von privaten Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,3 m zulässig.

Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie

1. aus heimischen, landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehende Hecken sind oder
2. durch Büsche und Hecken verdeckte Holz- oder Maschendrahtzäune von max. 1,5 m Höhe sind, die min. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt sind.

Die Einfriedigungen müssen für Kleintiere durchlässig sein.

8. MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE (§ 74(1)3 LBO)

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

9. GELÄNDEVERLAUF (§ 10(3) i. V. m. § 74(3)1 LBO)

Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf nicht beeinträchtigt wird. Bauaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu verarbeiten.

G. HINWEISE

1. **Denkmalschutz**
Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§20 DSchG)
2. **Schutz des Mutterbodens**
Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
3. **Grundwasserschutz**
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren 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(4) WG).
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.
4. **Altstandorte**
Im Planungsgebiet befindet sich der Altstandort Nr. 917-000 (Autovermietung Dick F., Raiffeisenstraße 13, Bad Rappenau). Die Fläche wurde nach der historischen Erhebung aller altlastenverdächtigen Flächen mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen) eingestuft. Eine Bewertung am 29.05.2008 ergab keine Anhaltspunkte auf erhebliche Stoffeinträge auf dem Grundstück. Entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen sind jedoch wahrscheinlich. Es muss davon ausgegangen werden, dass BTXE, leicht flüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe, LCKW, FCKW, MKW, aliphatische Kohlenwasserstoffe und sonstige organische Chlorverbindungen sich auf dem Grundstück befinden können. Bei einem Bodenaushub ist es daher erforderlich, dass die gesamten Erdarbeiten auf diesem Grundstück von einem fachkundigen Geologen begleitet werden.
5. **Gehölzrodung und Baufeldräumung**
Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist der Gehölz- und Baumbestand in der jeweils zu bebauenden Fläche im Zeitraum Oktober bis Februar komplett zu räumen und das Astwerk unverzüglich abzufahren. Bis zum Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen mindestens einmal im Monat zu mähen und das Mähgut abzuräumen, um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern.
Im Zeitraum von Oktober bis Februar sind Abriss- und Umbauarbeiten an Gebäuden ohne Einschränkung möglich. Außerhalb dieses Zeitraumes ist vor Beginn von Arbeiten zu prüfen, ob Vögel im betroffenen Bereich brüten (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 26. Jan. 2012
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 26. Jan. 2012
- Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am 15. März 2012
- Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 24. April 2013
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 03. Mai 2013
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 13. Mai 2013 bis 13. Juni 2013
- Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 18. Juli 2013
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 19. Juli 2013

Ausfertigung: Bad Rappenau, den 22. Juli 2013




.....
Oberbürgermeister Blättgen

- Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am 25. Juli 2013

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den 26. Juli 2013




.....
Oberbürgermeister Blättgen