

BAD RAPPENAU – BONFELD

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

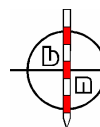
**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
**GEWERBEGEBIET BUCHÄCKER II**

**TEXTTEIL**

**Für den Entwurf und die Bearbeitung**

Eberstadt, den 03.03./27.10.2016

Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO**  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

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

# 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 vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung“, rechtskräftig seit dem 05.11.2009, und „Gewerbegebiet Buchäcker – 4. Änderung“, rechtskräftig seit dem 05.02.2015.

## 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 Gewerbegebiet GE 19 – 21 (§ 8 BauNVO)

Die nach § 8(2)1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle, Sexshops und Erotikzentren sind unzulässig (§1(5) BauNVO i.V.m. §1(9) BauNVO).

Die nach § 8(2)1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig (§ 1(5) BauNVO).

Die nach § 8(2)3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind, sofern sie nicht dem Gewerbebetrieb selbst dienen, unzulässig (§1(5) BauNVO i.V.m. §1(9) BauNVO).

Die nach § 8(3)1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig (§ 1(6) BauNVO).

Die nach § 8(3)2 und § 8(3)3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1(6) BauNVO).

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(3) BauGB)

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Gebäudehöhe (Gh) festgesetzt. Als Gh ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika bzw. die Oberkante First definiert. Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die Höhe über Normal Null.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise die Höhenangaben um 2 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 % der Dachfläche einnehmen.

## **2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die maximale GRZ darf durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Werden Flächen für PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hauszugänge wasserdurchlässig befestigt und begrünt bzw. Nebenanlagen mit Gründächern hergestellt, so sind diese auf max. 10 % der Grundstücksfläche nur zu 50 % auf die GRZ anzurechnen.

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise a festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

## **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(1) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

## **5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE 1 (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 23(1) BauNVO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 1, d. h. Flächen außerhalb der Bauflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 1 sind Garagen, Lagerflächen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen. Werden die Flächen für PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig und begrünt hergestellt, sind diese in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 1 entlang der Erschließungsstraßen zulässig.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 1 sind für Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von weniger als 1 ha maximal zwei Grundstückszufahrten mit jeweils max. 6 m Breite zulässig. Für größere Grundstückszufahrten können zwei zu einer gemeinsamen Grundstückszufahrt mit bis zu 12 m Breite zusammengefasst werden. Für Grundstücke mit Grundstücksgrößen von 1 ha bis 2 ha sind maximal 2 Grundstückszufahrten mit jeweils max. 12 m Breite zulässig. Für größere Grundstückszufahrten können zwei zu einer gemeinsamen Grundstückszufahrt mit bis zu 24 m Breite zusammengefasst werden. Für Grundstücke mit mehr als 2 ha Grundstücksfläche sind pro Grundstück maximal zwei Grundstückszufahrten mit jeweils max. 18 m Breite zulässig. Für größere Grundstückszufahrten können zwei zu einer gemeinsamen Grundstückszufahrt mit bis zu 36 m Breite zusammengefasst werden.

## **6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9(1)4 BauGB)**

Notwendige Stützmauern und Einfriedigungen sind im gesamten Baugebiet zulässig.

Im Gewerbegebiet GE19 sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO (z.B. Pumpenraum für Sprinkleranlage, Sprinklertank, Notstromanlage, Garage für Reinigungsfahrzeuge) unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe bis zu einer gesamten Grundfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen nach § 9(1)25 a BauGB.

Im Gewerbegebiet GE19 sind Flächen für PKW- und LKW-Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen nach § 9(1) 25 a BauGB.

## **7. ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1)11 BauGB)**

In den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten von Privatgrundstücken unzulässig.

## **8. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9(1)12 BauGB)**

Die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlichen Einrichtungen können auf dafür geeigneten Grundstücksflächen, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, zugelassen werden.

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

### **9.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien**

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

### **9.2 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser**

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen wird separat in Regenwasserkanälen oder Entwässerungsgräben erfasst und abgeleitet.

### **9.3 Beleuchtung des Gewerbegebiets**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### **9.4 Wasserdurchlässige Beläge**

PKW-Stellplätze und Lagerplätze sind - soweit unter Beachtung des Wasserschutzgebietes und sonstiger wasserrechtlicher Rechtsvorschriften zulässig - wasserdurchlässig zu befestigen. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### **9.5 Verwendung des Oberbodens**

Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden, der nicht zum Wiederandecken verwendet werden kann, ist für die externe Maßnahme zum Bodenausgleich zur Verfügung zu stellen.

## **10. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9(1)25 BauGB)**

### **10.1 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 10 – 12 cm Stammumfang gem. Pflanzenliste C.10.6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem ist je 10 PKW-Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Bäume für die PKW-Stellplätze dürfen auf die notwendige Anzahl je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angerechnet werden. Bei Abgang sind die Bäume zu er-

setzen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Bauvorhaben fertig zu stellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Den Bauantragsunterlagen ist ein Außenanlagenplan beizulegen.

### **10.2 Flächige Anpflanzung FA 1**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche FA 1 ist insgesamt mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese anzusäen. Die nach der vorzunehmenden Bepflanzung verbleibende Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Im südlichen Teil der Fläche sind 6 hochstämmige Laubbäume gebietsheimischer Arten gem. Pflanzenlisten C.10.6 mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden. Zudem sind Sträucherpflanzungen gem. Pflanzenlisten C.10.6 als 2 - 3 reihige Hecken mit einer mittleren Länge von 20 m so anzulegen, dass insgesamt 40 % der Fläche für das Anpflanzen mit Hecken bewachsen sein wird (Pflanzabstände: 1,5 m; Pflanzgröße: zweimal verschult, 60 – 100 cm).

### **10.3 Flächige Anpflanzung FA 2**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche FA 2 ist insgesamt mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese anzusäen. Die nach der vorzunehmenden Bepflanzung verbleibende Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

In der Fläche sind 43 hochstämmige Laub- oder Obstbäume gebietsheimischer Arten gem. Pflanzenlisten C.10.6 mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden.

Die 43 Bäume dürfen auf die notwendige Anzahl von Bäumen gem. C.10.1 angerechnet werden.

Zudem sind Sträucherpflanzungen gem. Pflanzenlisten C.10.6 als 4 - 5 reihige Hecken mit einer mittleren Länge von 30 m so anzulegen, dass insgesamt 40 % der Fläche für das Anpflanzen mit Hecken bewachsen sein wird (Pflanzabstände: 1,5 m; Pflanzgröße: zweimal verschult, 60 – 100 cm).

### **10.4 Flächige Anpflanzung FA 3**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche FA 3 ist insgesamt mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese anzusäen. Die nach der vorzunehmenden Bepflanzung verbleibende Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

In der Fläche sind 6 hochstämmige Laubbäume gebietsheimischer Arten gem. Pflanzenlisten C.10.6 mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden.

### **10.5 Flächige Anpflanzung FA 4**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche FA 4 ist insgesamt mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese anzusäen. Die nach der vorzunehmenden Bepflanzung verbleibende Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

In der Fläche sind 6 hochstämmige Laubbäume gebietsheimischer Arten gem. Pflanzenlisten C.10.6 mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden.

## 10.6 Pflanzenliste

### Gebietsheimische Gehölze für Anpflanzungen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides*</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus*</i>	Bergahorn
<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>	Zweigr. Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior*</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur *</i>	Stieleiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<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

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

### Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> „Frans Fontaine“	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i> „Fastigiata“	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> „Rossica Major“	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> var. <i>edulis</i>	Eberesche

### Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> „Westhof s Glorie“	Esche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i> „Erecta“	Winterlinde
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Winterlinde

## **Obstbaumsorten**

Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Winterapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinsicher Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, 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, Geddelsbacher Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

## **Empfohlene Saatgutmischungen (Öffentliche Grünfläche, FA1 – FA4)**

### **Fettwiese**

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

### **10.7 Öffentliche Grünfläche (§ 9(1) 25 und § 9(1)20 BauGB)**

10 % der Grünfläche sind mit Heckenabschnitten vornehmlich am Rand zu den Gewerbeflächen zu bepflanzen. Es werden 4- bis 5-reihig Sträucher gebietsheimischer Arten gem. Pflanzenliste C.10.6 gepflanzt. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 1 m und innerhalb einer Reihe ein Pflanzabstand von 1,5 m einzuhalten.

Die übrige Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese anzusäen. Sie ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Auf der Wiese sind 32 gebietsheimische Laub- oder Obstbäume gem. Pflanzenliste C.10.6 mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie zu ersetzen. Die Bäume sind in zwei versetzten Reihen mit einem Pflanzabstand von 12 m und einem Reihenabstand von 8 m zu pflanzen. Zu angrenzenden Wegen und sonstigen Flächen ist ein Abstand von 4 m einzuhalten.

## **11. MASSNAHMEN ODER FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1a) BauGB)**

Die in den Abschnitten C.9 und C.10 festgesetzten Maßnahmen werden als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9(1a) BauGB innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt.

Folgende externe Maßnahmen werden als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9(1a) BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt:

- Bodenausgleich: abzutragende Oberböden aus dem Plangebiet werden zu Bodenverbesserungen außerhalb des Geltungsbereichs eingesetzt
- Naturnahe Gestaltung eines Abschnittes des Treschklinger Bachs in Bonfeld
- Renaturierung von Teilabschnitten des Sesselbaches östlich von Bonfeld
- Herstellung einer Streuobstwiese auf einer Ackerfläche südlich von Wollenberg.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden zu 11,82 % den Verkehrsflächen und zu 88,18 % den Bauflächen zugeordnet.

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Emissionskontingent tags $L_{EK, \text{tags}}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	Emissionskontingent nachts $L_{EK, \text{nachts}}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
Teilfläche GE 19	-	53
Teilfläche GE 20	-	48
Teilfläche GE 21	-	48
Teilfläche Gemeinbedarf Feuerwehr	-	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus}}$  :

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK, \text{zus tags}}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	Zusatzkontingent nachts $L_{EK, \text{zus nachts}}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
<i>A</i>	-	5
<i>B</i>	-	13
<i>C</i>	-	22
<i>D</i>	-	0
<i>E</i>	-	4

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten: x-Koordinate: 3505100,22; y-Koordinate: 5453130,67.

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 77,0° bis 108,8°  
 Richtungssektor B: 108,8° bis 163,5°  
 Richtungssektor C: 163,5° bis 223,2°  
 Richtungssektor D: 223,2° bis 249,4°  
 Richtungssektor E: 249,4° bis 77,0°

**13. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)**

Auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers als Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zulässig.



## **D. HINWEISE**

### **1. BAUGRUND**

Im Plangebiet treten unter Löss und Lösslehm unterschiedlicher Mächtigkeit Schichten des Grenzbereichs Gipskeuper / Lettenkeuper auf. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben sind Sickerwasser- und schwache Schichtgrundwasserzutritte möglich.

### **2. BODENSCHUTZ**

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 gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.)

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

### **3. REGELMÄSSIGE MAHD IM VORFELD DER BEBAUUNG**

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten in den einzelnen Gewerbe-, Gemeinbedarfs und Erschließungsflächen ist die krautige Vegetation im künftigen Bau- und Erschließungsbereich vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

### **4. KULTURDENKMAL GEMÄSS § 2 DSchG**

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Nr. 2: neolithische, eisenzeitliche und römische Siedlungen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

### **5. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Archäologische Funde und Befunde müssen gem. den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).

### **6. WASSERSCHUTZGEBIET**

Der Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A. Die in der Verordnung des Landratsamtes des Landkreises Heilbronn zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung „Eselsbrunnen“ enthaltenen Festsetzungen sind zu beachten.

### **7. EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG**

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflan-

zenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

**8. ABSTAND VON EINFRIEDIGUNGEN ZU ANGRENZENDEN, LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN**

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen einen Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

**9. ABSTAND VON ANPFLANZUNGEN ZU ANGRENZENDEN, LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN**

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

**10. LANDWIRTSCHAFTLICHER VERKEHR**

Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrsdurchgängig zu gewährleisten.

**11. BERGBAUVERMERK**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Michael-Klaus“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BbergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## E. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## F. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Buchäcker - 3. Änderung“, rechtskräftig seit dem 05.11.2009, und „Gewerbegebiet Buchäcker – 4. Änderung“, rechtskräftig seit dem 05.02.2015.

## G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

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

#### 1.1 MATERIALIEN

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.

#### 1.2 FASSADENGLIEDERUNG

Die Fassaden der Gebäude sind durch mindestens eine der folgenden Maßnahmen in Abschnitte von maximal 250 m<sup>2</sup> Fassadenfläche zu gliedern:

- mindestens 2 m breite, bepflanzte Rankgerüste
- Tür- oder Fensteröffnungen, Tore, Fensterbänder
- Farbwechsel durch min. 30 cm breite vertikale oder horizontale, andersfarbige Fassadenbereiche
- Materialwechsel.

Mit dem Baugesuch sind auf Anforderung Farb- und Materialmuster vorzulegen. Die Auswahl muss einvernehmlich mit der Baurechtsbehörde erfolgen.

### 2. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überragen. Die zulässige Größe von Werbeflächen beträgt max. 20 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite und darf das Maß von max. 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

### 3. BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 74(1)3 LBO)

Böschungen sind nur bis zu einer maximalen Böschungshöhe von 2,5 m zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind Böschungen mit mind. 1,5 m breiten, bepflanzten Zwischensohlen (Bermen) zu staffeln. Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1 zu modellieren.

Stützmauern sind nur bis zu einer maximalen Stützmauerhöhe von 2,5 m zulässig.

Zur Überwindung größerer Höhen sind Stützmauern mit mindestens 2 m breiten, bepflanzten Zwischenräumen zu staffeln. Falls Stützmauern höher als 1 m sind, dann sind sie als Natursteinmauer oder Gabionenmauer aus regionalen Natursteinen herzustellen.

**4. EINFRIEDIGUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG  
(§ 74(1)3 LBO)**

Einfriedigungen sind nur als Zaunanlagen mit einer Höhe von max. 2,40 m zulässig.

**5. ANTENNEN (§ 74(1)4 LBO)**

Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen müssen unterirdisch geführt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 08.10.2015  
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 08.10.2015

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2(1) BauGB am 29.10.2015

Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB am 29.10.2015

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB am 22.10.2015

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB  
und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 14.12.2015

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von  
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 17.12.2015

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 28.12.2015 bis 28.01.2016

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 27.10.2016  
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 27.10.2016

Ausfertigung: Bad Rappenau, den .....

.....  
Oberbürgermeister Blättgen

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

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den .....

.....  
Oberbürgermeister Blättgen