

## **Stadt Bad Rappenau - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Park“ Anlage 3**

### **Textliche Festsetzungen**

Erstellt vom Büro PLANUNG+UMWELT, Prof. Dr. Ing. M. Koch, Stuttgart, im Auftrag der Stadt Bad Rappenau mit Stand des Offenlegungsentwurfs vom 03.07.2014, ergänzt um Hinweise am Dokumentenende.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil des Rechtsplans dargestellt. Er beinhaltet das Baugrundstück des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) aus Teilen der Flurstücke 3169/1 und 1/2 sowie die außerhalb des VEP liegende einbezogene Teilfläche des Flurstücks 3168, ein Wegegrundstück in öffentlichem Eigentum, die für die Erschließung des Vorhabens benötigt wird.

Der Bebauungsplan „Kurgebiet“, rechtskräftig seit 29.04.1994, tritt durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I 1548) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### **1. zulässige Vorhaben**

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **2. Art der baulichen Nutzung**

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit Kellergeschossen und ein gemeinsames Tiefgaragen- bzw. erdüberdecktes Garagen- und Kellergeschoss für die den Wohnungen zugerechneten Pkw- und Fahrrad-Stellplätze sowie für Abstell-, Haustechnik- und sonstige der Wohnnutzung zugeordneten Nebenräume.

#### **3. Maß der baulichen Nutzung**

(1) Ergänzend zu Kap. 1. wird als Maß der baulichen Nutzung, entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) je Baufenster festgesetzt, jeweils in Metern über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des hierfür maßgeblichen Geschosses gemäß dem VEP.

(2) Ergänzend zu Kap. 1. wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil eingetragene EFH darf um 0,50 Meter über- bzw. unterschritten werden.

(3) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt konstruktiver Bauteile des Daches. Aufbauten für Treppenhäuser und Aufzüge sind hiervon ausgenommen.

#### **4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(1) Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise mit einem gemeinsamen Tiefgaragen- bzw. erdüberdeckten Garagengeschoss zu errichten.

(2) Die überbaubare Grundstücksfläche für die Gebäude wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt.

(3) Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig: Terrassen, Stützmauern für Terrassen und Gärten unterhalb angrenzender Flächen, Lüftungsanlagen für die Tiefgarage, Zufahrten und Zugänge inkl. seitlicher Stützmauern, notwendige Feuerwehraufstellflächen, Treppenanlagen, Kinderspielplätze mit befestigtem Gemeinschaftsbereich und Bauten zum Unterstellen von Kinderwagen und Kinderfahrrädern.

#### **5. Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten**

(1) Die Tiefgarage ist nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenster und der zusätzlichen Begrenzung zwischen den Baufenstern für die Tiefgarage zulässig.

(2) Oberirdische Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nicht zulässig.

(3) Die Zufahrt zur Tiefgarage des Wohnbauvorhabens ist ausschließlich über den im zeichnerischen Teil dargestellten Einfahrtsbereich zulässig.

#### **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

(1) Die dargestellte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung außerhalb der Wohnbaufläche des Vorhaben- und Erschließungsplans dient neben der Erschließung des Wohnbauvorhabens auch der Erschließung des Parks und der sonstigen anliegenden Grundstücke im weiteren Verlauf des Weges. Sie erhält durch diesen B-Plan ihre Widmung als öffentliche Verkehrsfläche.

(2) Die Aufteilung der Verkehrsfläche außerhalb des VEP ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und für die Satzung unverbindlich. Die Herstellung ist mit der Stadt abzustimmen.

#### **7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(1) Die bodenoffenen Flächen der Baugrundstücke sind gemäß der Freianlagenplanung des VEP zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Die Dachflächen des obersten Geschosses der Wohngebäude sind mit einer Mindestbodensubstratschicht von 5 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Aufzugschachtdächer, Dachterrassen und Wege.

(3) Die Tiefgaragendächer sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 30 cm durchwurzelbarer Aufbaudicke intensiv zu begrünen. Dies ermöglicht die Anpflanzung von Rasen, Stauden und niedrigen bis mittleren Gehölzen bis 150 cm Höhe. Ausgenommen hiervon sind Wege, Terrassen und andere im VEP vorgesehene befestigte Flächen.

(4) Befestigte Flächen sind, soweit funktional und konstruktiv vertretbar, wasserdurchlässig auszubilden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt:

### **1. Dachgestaltung**

Zulässig sind nur Flachdächer. Ausnahmen bilden technische Aufbauten. Solaranlagen sind zulässig. Die Dachflächen sind, soweit funktional und konstruktiv vertretbar, extensiv zu bepflanzen.

### **2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen, sind gärtnerisch entsprechend dem VEP anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **3. Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur im Eingangsbereich erdgeschossig an der Fassade oder an den Zuwegen angebracht werden. Pro Gebäude sind Werbeanlagen von insgesamt max. 1 m<sup>2</sup> zulässig.

### **4. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen**

(1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unzulässig.

(2) Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden, wenn keine alternativen Empfangsmöglichkeiten bestehen. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

### **5. Einfriedungen**

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum sind zulässig gemäß der Freianlagenplanung des VEP oder soweit im VEP nicht näher bestimmt als Zäune oder Mauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m oder als Hecken bis 1,80 m Höhe jeweils über dem Gelände der angrenzenden öffentlichen Fläche. Kombinationen sind zulässig.

### **6. Stellplatzverpflichtung**

Die Stadt bestimmt durch Satzung für das Gebiet des VEP, dass die Stellplatzverpflichtung n. § 37 Abs.1 LBO präzisiert wird und erhöht diese n. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO für Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung.

## **HINWEISE**

### **Schonzeit**

Beim Abriss der Gebäude und dem Entfernen von Gehölzen ist die artenschutzrechtlich relevante gesetzliche Rodungsfrist außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 30.09 zu beachten.

### **Funde von Kulturdenkmalen**

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gem. § 20 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen

### **Bergbauberechtigung**

Für das Plangebiet besteht eine eingetragene Bergbauberechtigung der Südwestdeutschen Salzwerke.