

## Stadt Bad Rappenau - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel und Wohnanlage Salinencarré“ 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 die Baugrundstücke des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und die außerhalb des VEP liegenden einbezogenen Flächen, die für die Erschließung des Vorhabens benötigt werden. Letztere sind Teilflächen der Flurstücke 3168 und 3166/5 für die Anlieferung des Hotels, Teilflächen der Salinenstraße 1/2 und 2668/1 und im Bereich des Badweges Teilflächen des Flurstückes 2669 und des Badweges 2669/1. Für den baulichen Übergang zur RappSoDie wird ein Teil des Flurstücks 3166/1 überplant.

Hingewiesen wird auf zwei zusätzliche Behinderten-Stellplätze auf dem Flurstück 3166/1, die vom Vorhabenträger gemäß städtebaulichem Vertrag herzustellen sind.

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) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### 1. zulässige Vorhaben

In Anwendung von § 12 Abs. 3 a 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

(1) Ergänzend zu Kap. 1 gilt die allgemeine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet. Allgemein zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften; als Ausnahmen zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(2) Zulässig sind auch Tiefgaragen bzw. erdüberdeckte Garagen als Sockelgeschosse ohne Bezug zur darüber befindlichen Nutzung.

(3) Für den **Gebietsteil WA2** gilt nach § 4 Abs.3 Nr. 1 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO auch die allgemeine Zulässigkeit der ansonsten nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

### **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 Meter über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

(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 zu errichten. Die Wohnanlage Salinencarré wird auf Tiefgaragen- bzw. erdüberdeckten Garagengeschossen errichtet, die teilweise auch der Hotelanlage dienen.

(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, Lüftungsanlagen für die Tiefgaragen, Zufahrten und Zugänge inkl. seitlicher Stützmauern, notwendige Feuerwehraufstellflächen, Treppenanlagen, Kinderspielplätze mit befestigtem Gemeinschaftsbereich und Bauten zum Unterstellen von Fahrrädern und Kinderwagen.

### **5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Für den Gebietsteil WA2 wird nach § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB aus städtebaulichen Gründen eine vom Bauordnungsrecht abweichende geringere Tiefe der Abstandsflächen für allgemeine Wohngebiete mit 0,125 der Wandhöhe festgesetzt.

### **6. Festsetzungen zur Anzahl der Nutzungseinheiten**

Auf der Baugrundfläche im Gebiet WA2 ist pro 48qm Grundfläche max. eine Wohnung zulässig. Die Nutzung des bestandsgeschützten Gebäudes bleibt hierbei unberücksichtigt.

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

(1) Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenster und der zusätzlichen Begrenzungen für die Tiefgaragen zwischen den Baufenstern zulässig.

(2) Oberirdische Langzeit-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nur im dargestellten Bereich zulässig.

(3) Zufahrten auf die Baugrundstücke zu Garagen, Stellplätzen und zur Vorfahrt sind ausschließlich über die im zeichnerischen Teil dargestellten Zufahrtsbereiche und zu dem dort vermerkten Zweck zulässig.

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

(1) Die dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung außerhalb der Baufläche des Vorhaben- und Erschließungsplans dient neben der Erschließung der Bauvorhabens auch der anderer Anlagen und Gebietsteile. Der Weg zum Park (Teile 3168 und 3166/5) die 8 Behindertenstellplätze mit Zufahrt zur Tiefgarage (Teil 2668/1) erhalten durch diesen B-Plan ihre Widmung als öffentliche Verkehrsfläche.

Der öffentliche Badweg (Teil 2669/1) wird im dargestellten Abschnitt außerhalb des VEP gemäß der zeichnerischen Darstellung um eine private Wegfläche mit eigener Flurstücknummer funktionell verbreitert.

(2) Die Aufteilung der Verkehrsfläche außerhalb des VEP ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ist für die Satzung unverbindlich und wird durch den zukünftigen Baulastträger, der Stadt, unter Berücksichtigung aller Funktionen gem. Abs 1. im Zuge der Gestaltung des Durchführungsvertrages zum vbB-Plan und der Ausführungsplanung endgültig festgelegt.

## **9. 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 der Wohngebäude sind mit einer Mindestbodensubstratschicht von 5 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Oberlichtdächer, Aufzugschachtdächer, Terrassen, Balkone 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) Westlich angrenzend an das Baugrundstück der Wohnanlage Salinencarré ist insbesondere mit dem Ziel des Sichtschutzes und der kleinklimatischen Verbesserung ein 2m breiter Pflanzstreifen, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, im Zuge der Grünplanung des gesamten angrenzenden Grundstückes zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhaltenden.

(5) 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 und Oberlichtdächer. Solaranlagen sind zulässig. Die Dachflächen sind, soweit funktional und konstruktiv vertretbar, extensiv zu bepflanzen.

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

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

### **3. Werbeanlagen**

Werbeanlagen im Geltungsbereich des B-Plans sind nur als Hinweise auf zulässige Nutzungen im Planbereich zulässig, Buchstaben dürfen maximal 1m hoch sein und das sie tragende Gebäude nicht überragen.

### **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. Abstandsflächen**

Zur Durchführung der baugestalterischen Absichten für das Hotelgebäude an der Salinenstraße und zum Schutz der denkmalgeschützten Jugendstilvilla sowie aufgrund der Erforderlichkeit für die Verwirklichung der städtebaulichen Satzung erlässt die Stadt für den Gebietsteil WA2 gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO mit 0,125 der Wandhöhe ein anderes als das in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebene Maß für die Tiefe der Abstandsflächen in allgemeinen Wohngebieten. Es darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten. Eine ausreichende Belichtung ist gewährleistet.

## **7. Stellplatzverpflichtung**

Die Stadt bestimmt durch Satzung für das Gebiet des VEP, dass die Stellplatzverpflichtung n. § 37 Abs.1 LBO für folgende Fälle präzisiert wird:

1. N. § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO wird diese für die Apartments des „Betreuten Wohnen“ auf 0,5 Stellplätze pro Apartment eingeschränkt.
2. N. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird diese für Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht.
3. N. § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO wird diese für das Hotel auf 1 Stellplatz pro 4 Betten bestimmt.
4. N. § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO wird bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Hotelrestaurant von dem Ermessensspielraum nach der VwV Stellplätze<sup>1</sup> Gebrauch gemacht, die für einen Stellplatz eine Bemessungsspanne pro 6 – 12 qm Gastraum vorsieht. Die Stadt setzt aufgrund des VEP unter der Zugrundelegung von ca. 260 qm Gastraumfläche für auswärtige Gäste, die nicht im Hotel Zimmer gebucht haben, sowie des Mittelwertes von 9 qm Gastraum pro Stellplatz nach VwV Stellplätze einen Bedarf von 29 Stellplätzen fest.

## **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.

---

<sup>1</sup> Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 16. April 1996 (GABI. S. 289), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 4. August 2003 (GABI. S. 590) zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 11. August 2010 (GABI.S.316)