

BAD RAPPENAU – HEINSHEIM

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SENGER, 2. ÄNDERUNG

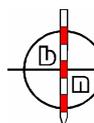
VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 BauGB

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 05.05.2025

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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. 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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.

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

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

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

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

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

Bebauungsplan als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am

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

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

T E X T T E I L

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen, sowie bauordnungsrechtliche 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