

STADT BAD RAPPENAU

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENGELOCH, 2. ÄNDERUNG

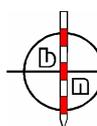
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 25.04.2022

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 Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

B. AUFHEBUNG

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

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Engeloch und Klebersäcker“, rechtskräftig seit dem 20.04.1964 und die Satzung über die Änderung des Bebauungsplans „Engeloch und Klebersäcker“ vom 31.08.1966.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

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

1.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen EFH (Fertigfußbodenhöhen) dürfen max. 0,7 m höher liegen, als die befestigte Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze vor der Mitte des Gebäudes.

1.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

Traufhöhe TH:

Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: siehe Planeinschrieb.

Firsthöhe FH:

Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum First: siehe Planeinschrieb.

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

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit höchstens 22 m Länge.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9(1)2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind verfahrensfreie Pools bis max. 100 m³ Beckeninhalte und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume bis max. 40 m³ zulässig. Die Abstandsflächenvorschriften nach LBO sind einzuhalten.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(1)4 BauGB)

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze außer in den überbaubaren Grundstücksflächen auch im der Straße zugewandten Teil der nicht überbaubaren Fläche sowie in den zwischen den seitlichen Baugrenzen liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1)6 BauGB)

Im Plangebiet ist je Einzelwohnhaus und je Doppelwohnhälfte max. 1 Wohnung zulässig.

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

6.1. Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig.

6.2. Wasserdurchlässige Beläge:

Stellplätze und ihre Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.3. Insektenschonende Beleuchtung des Plangebiets:

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

6.4. Erhalt der Bäume

Im gesamten Planbereich sind außerhalb der überbaubaren und der nicht zur Erschließung benötigten Fläche alle Bäume zu erhalten, sofern sie 1 m über dem Boden einen Stammdurchmesser von min. 0,15 m haben.

D. HINWEISE

1. Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.
2. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 43(6) Wassergesetz Baden-Württemberg).
3. Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

E. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

F. AUFHEBUNG

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

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Engeloch und Klebersäcker“, rechtskräftig seit dem 20.04.1964 und für die Satzung über die Änderung des Bebauungsplans „Engeloch und Klebersäcker“ vom 31.08.1966.

G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dachform

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Bei festgesetztem Satteldach sind auch höhenversetzte Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig, wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,5 m beträgt. Bei festgesetztem Walmdach ist auch die Unterform Krüppelwalmdach zulässig. Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zulässig. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen. Falls Garagen mit Flachdach ausgeführt werden, dann sind die Flachdächer extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss min. 10 cm betragen (§ 9(1)20 BauGB).

1.2 Dachgauben

Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlänge je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. 1,5 m abgerückt sein.

Der obere Anschluss der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muss min. 0,6 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

1.3 Dachfarben

Farbgebung der geneigten Dachflächen: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun sowie mittelgrau bis anthrazit.

Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig.

3. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)

Tote Einfriedigungen sind nur bis 0,5 m Höhe zulässig. (Ausgenommen sind Stützmauern, die 2/3 der Einschnittshöhe, jedoch max. 1,0 m hoch sein dürfen.)

Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

- 4. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 LBO)**
Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.
Die übrigen Grundstücksflächen, die weder für die Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen benötigt werden, müssen zu mindestens 50 % mit offenem oder bewachsenen Boden als Grünflächen angelegt und unterhalten werden.
Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min. 1,5 m seitlichen Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 5. MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE (§ 74(1)3 LBO)**
Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z. B. durch Eingrünungen abzuschirmen.
- 6. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§74(1) 5 LBO)**
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 7. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)**
Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am

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

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

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

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

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

Bebauungsplan als Satzung beschossen 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