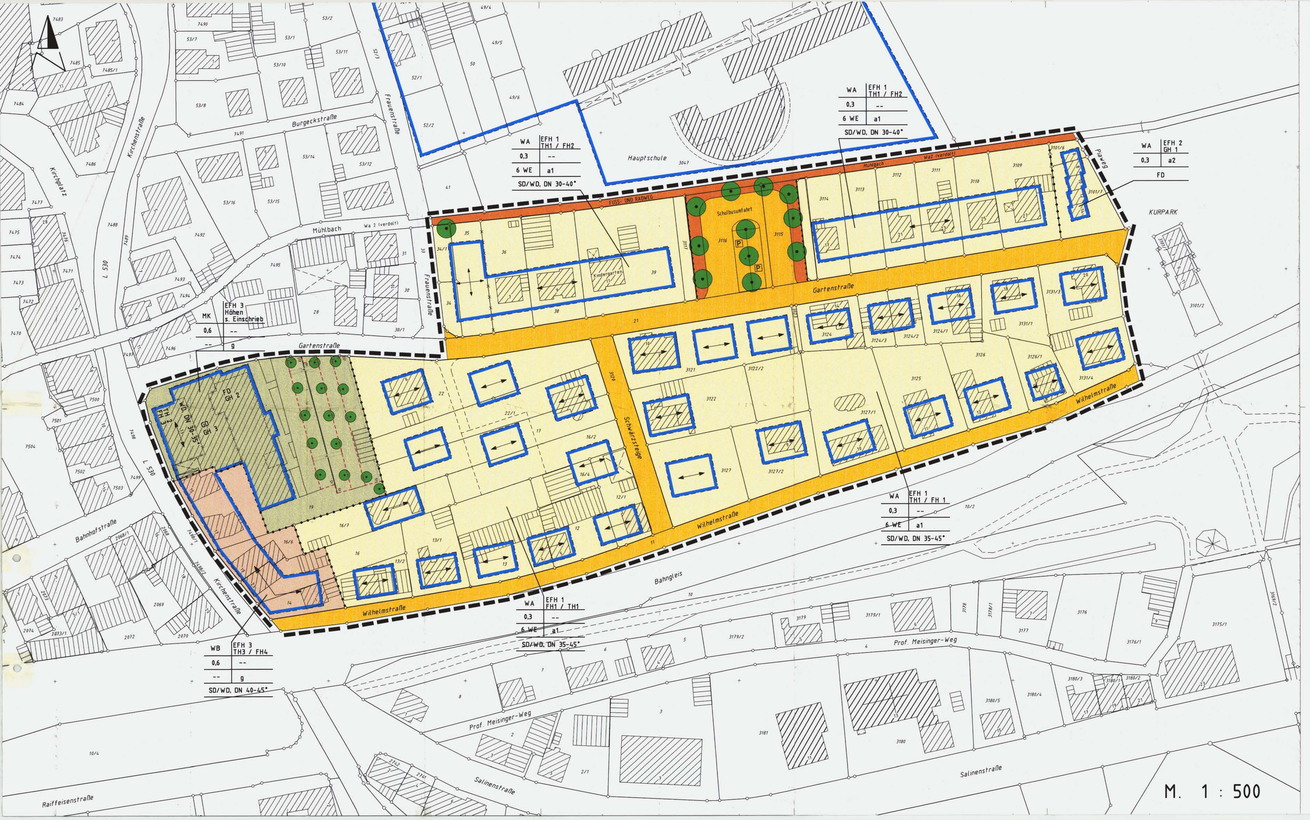

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO
MK	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
EFH 1 / EFH 2 / EFH 3	Maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. Textteil C.1.1.1)	§ 18 BauNVO
GH1/ GH2/ GH3	Maximale Gebäudehöhe (s. Textteil C.1.1.2.1)	§ 16 und § 18 BauNVO
TH1/TH2/ TH3	Maximale Traufhöhe (s. Textteil C.1.1.2.2)	§ 16 und § 18 BauNVO
FH1/FH2/ FH3/FH4	Maximale Firsthöhe (s. Textteil C.1.1.2.2)	§ 16 und § 18 BauNVO
0,3 / 0,6	Grundflächenzahl - max. (s. Textteil C.1.3)	§ 19 BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§ 22(3) BauNVO
a1 / a2	Abweichende Bauweise (s. Textteil C.1.4)	§ 22(4) BauNVO
6 WE	Wohngebäude dürfen nicht mehr als 6 Wohnungen haben	§ 9(1)6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16(5) BauNVO
	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen und Firstrichtung (s. Textteil C.1.2)	§ 9(1)2 BauGB
St	Flächen für Stellplätze (s. Textteil C.1.5)	§ 9(1)4 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9(1)11 BauGB
	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fahrbahn	§ 9(1)11 BauGB
	Gehweg / Fußweg / Radweg	
P	Parkplatz	
	Ein- und Ausfahrtsverbot	
	Erhaltung Einzelbaum	§ 9(1)25b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74(1) LBO)

SD	Satteldach
WD	Walmdach
FD	Flachdach
GD	Geneigtes Dach
DN	Dachneigung

SONSTIGE PLANZEICHEN

—·—·— Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S.617)
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58)

B. AUFHEBUNG
Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Heinsheimer Straße–Frauenstraße-Gartenstraße, 1. Änderung", genehmigt am 21.03.1989.

C. FESTSETZUNGEN:
In Ergänzung von Planzeichnung und Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHEN EFH (§ 18 BauNVO)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen dürfen folgende Höchstgrenzen nicht überschreiten:
bei EFH 1 : max. 1,5 m
bei EFH 2 : max. 0,5 m
bei EFH 3 : max. 1,0 m
jeweils gemessen über dem Niveau der befestigten Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze vor der Mitte des Gebäudes.

1.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Gebäudehöhen GH:
Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes :
bei GH1 : max. 4,0 m
bei GH2 : max. 8,5 m
bei GH3 : max. 5,0 m.
Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen mit Gebäudeteilen, die nur technische Anlagen beinhalten, um bis zu 2,5 m überschritten werden.

1.2.2 Traufhöhen TH:
Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand als Höchstgrenze, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge:
bei TH1 : max. 6,4 m
bei TH2 : max. 10,5 m
bei TH3 : max. 7,0 m.

1.2.3 Firsthöhen FH:
Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze:
bei FH1 : max. 12,0 m
bei FH2 : max. 11,5 m
bei FH3 : max. 13,8 m
bei FH4 : max. 13,0 m.

2. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG
(§ 9(1)2 BauGB)
Die Gebäudeausrichtung und die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen zu wählen. Abweichungen bis zu 15° sind zulässig.

3. GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19(4)1-3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch Tiefgaragen verursacht wird.
Voraussetzungen hierfür sind, daß:
- diese Tiefgaragen min. 0,5 m erdüberdeckt sind,
- diese Tiefgaragen nur notwendige Stellplätze haben, die durch die Bebauung des Baugrundstückes verursacht sind.
- keine oberirdischen Garagen errichtet werden.

4. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 9(1)2 BauGB I.V.m.§ 22(4) BauNVO)

4.1. Abweichende Bauweise a1
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 16 m Länge.

4.2. Abweichende Bauweise a2
Wie offene Bauweise, zulässig sind Hausgruppen mit höchstens 26 m Länge.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9(1)4 BauGB I.V. mit § 12(6) BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Errichtung von Wohnhäusern mit mehr als 4 Wohnungen die notwendigen Stellplätze nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.
Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind die notwendigen Stellplätze nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.
Im Kerngebiet (MK) sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig.

6. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)

6.1 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen, breitfugigen Pflasterfugen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

6.2 Tiefgaragen müssen mit min. 0,5 m Erde überdeckt und begrünt werden.

7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenauswahlliste:
- Zwetschgen
- Süßkirschen
- Apfel- und Birnbäume (regionaltypische Sorten)
- Walnuß-Veredelung (schwachwachsend)
- Acer campestre Feldahorn
- Acer platanoides Spitzahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Corylus colurna Baumhasel
- Sorbus intermedia Mehlbeere
- Sorbus torminalis Elsbeere

C.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dachdeckung:
Für die Dachdeckung der geneigten Dachflächen sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

1.2. Dachgauben:
Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlängen 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. Dachform:
Für Garagen sind außer den festgesetzten Dachformen auch begrünte Flachdächer zulässig.

2. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 LBO)
Die Vorgartenfläche zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche ist alltäglich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge oder Stellplätze benötigt wird. Die Vorgartenfläche darf zu max. 50 % für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

3. RUNDFUNK- UND FERNSEH-ANTENNEN (§ 74(1)4 LBO)
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Schüsselantennen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Einzelhaus-, je Doppelhaus und je Hausgruppe ist nur eine Parabolantenne zulässig.
Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzelhaus, je Doppelhaus und je Hausgruppe nur eine Außenantennenanlage zulässig.

4. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)
Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze erhöht.

D. HINWEISE

1. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.
2. Es wird empfohlen, Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser in Zisternen mit mind. 5 m³ Behälterinhalt auf den Grundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
3. Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, geplante Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.
4. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) WG).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 22. Okt. 1998
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB	am 26. Nov. 1998
Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB	am 1. April 1999
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	am 8. April 1999
Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluß gem. § 3(2) BauGB	am 9. Juni 1999
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes gem. § 3(2) BauGB	am 15. Juli 1999
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	vom 26. Juli 1999 bis 24. Aug. 1999
Satzungsbeschluß gem. § 10(1) BauGB	am 30. Sep. 1999

Ausfertigung:
Bad Rappenau, den 6. Okt. 1999
Bürgermeister Zimmermann

Genehmigung durch das Landratsamt Heilbronn gem. § 10(2) BauGB (nur falls erforderlich)
am .....

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (nur falls erforderlich) / des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB
am 28. Okt. 1999

Zur Urkunde:
Bad Rappenau, den 8. Nov. 1999
Bürgermeister Zimmermann

STADT BAD RAPPENAU **LANDKREIS HEILBRONN**

BEBAUUNGSPLAN
GARTENSTRASSE / WILHELMSTRASSE

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand März 1998)

Heilbronn, den 24.05.1999
Dipl.-Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur (VBI)

VERMESSUNGSBÜRO BRAUN + NAGEL GmbH
Moltkestraße 16 Tel. 07131/618972
74072 Heilbronn Fax 07131/618979
E - Mail braun.nagel@t-online.de