

Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB chtung zwingend sflachen § 9 (1) 11 BauGB

Vertehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verlehrsberuhigter Bereich gem. § 42 (4a) StVo öffentliche Parkplätze runfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

3 127 (2) 4 BauGB KFZ = Kraftfahrzeuge F = Fußweg

- Stellplätze , Ga - Garage or der Bebauung freizuhaltende Flächen §9 (1) 10 BauGB Straßenbegrenzungslinie "Bereich mit Ein- und Ausfahrt" der Grindstücke an die Verkehrsfläche § 9 (1) 4, 11 BauGB Fläche für den Gemeindebedarf § 9 (1), 5 BauGB

Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1) ,22 BauGB

ichen § 9 (1) 15 BauGB ffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Eintrag in

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schadlichen Umwelteinwirkungen auch als Flächen für Aufschüttungen nach § 9 (1) 17 BauGB flanzgebot für Hecken § 9 (1) 25a BauGB entipr den detaillierten Festsetzungen des Grünordnungsplanes

lanzgebot für Einzelbäume § 9 (1) 25a BauGB entipr den detaillierten Festsetzungen des Grünordnungsplanes § 9 (1) 25a BauGB Versorgungsfläche Elektrizität § 9 (1) 12 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Festsetzungen grenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten (Z) und der Bauweise Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen (z.B. Stellung baulicher Anlagen, Bezugsebene EFH zur Festlegung der

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ----- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich) art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB,§§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Mas der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB,§§ 16-21a BauNVO (Belspiele für Eintrag in der Nutzungsschablone)

II Zah der Vollgeschosse § 20 BauNVO i.V.m. § 2 LBO Höhe baulicher Anlagen § 16 (3) BauNVO FHmax = maximale Firsthöhe THinax = maximale Traufhöhe EFFI = Erdgeschoßfußbodenhöhe lauweise § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

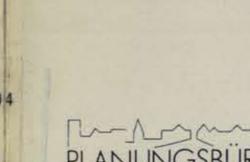
= offene Bauweise = nur Einzelhäuser zulässig D = ur Doppelhauser zulässig

E/D = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig a1,2 = abweichende Bauweise (siehe Textteil) SD 35-40 = Satteldach, hier z.B. 35°-40° Dachneigung

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates (§ 2 BauGB) Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) 30. Juni 1993 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Entwurfsbeschluß des Gemeinderates einschl. Auslegungsbeschluß 29. Sep. 1994 Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 20. 0kt. 1994 Satzungsbeschluß des Gemeinderates gem. § 10 BauGB Satzung angezeigt und nicht beanstandet - Erlaß des Landratsamtes (§ 11 BauGB)

Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauBG) vom 31. Okt. 1994 Bekanntmachung der Satzung und des Anzeigeverfahrens und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB L. Z. Dez. 1995





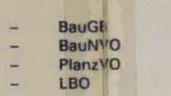


AUSGEFERTIGT UND ZUR BEURKUNDUNG

Bürgermeisteramt

Bad Rappenau, den , Z. Dez. 1

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:



23.01.90 i.d.F.v. 18.12.90

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes evtl. bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 i.V.m. § 1 (5) BauGB und §§ 1-15 BauNVO
- 1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet
- zulässig sind nur Wohngebäude
- 1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

GRZ	Grundflächenanzahl	§ 19	BauNVO	
Z	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 (1)	BauNVO	
HbA	Höhe baulicher Anlagen	§ 18	BauNVO	

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse § 16 (4) und § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO

1.2.2 Höhen baulicher Anlagen

§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO

- Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:
 - 1 Vollgeschoß als Höchstmaß = 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- II III = 2 Vollgeschosse als Mindestmaß, 3 Vollgeschosse

ach § 18 BauNVO sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des

Babauungsplanes die Höhen der baulichen Anlagen im einzelnen durch Fistsetzung der maximal möglichen Traufhöhen gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoßfußboden (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Die Bezugsebene (OK = Erdgeschoßfußboden) zur Festlegung der Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

a Bei Baugelände, das gleich oder tiefer als die Straßenebene liegt, darf die Bezugsgrenze maximal 0,30 m über Straßenebene liegen.

c Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die Höhe der Straßenebene

- b) Bei Baugelände, das höher als die Straßenebene liegt, darf die Bezugsebene maximal 0,30 m über der im Mittel gemessenen Geländeroberfläche innerhalb des Gebäudegrundrisses, jedoch nicht höher als maximal 1,25 m über der Straßenebene liegen.
- auf die Mitte der Grundstückslänge entlang der Straßenbegrenzungs-
- d) Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Höhe der Straßenebenen auf die längste Straßenbegrenzungslinie des Grundstücks.
- e) Bei Baugelände, das einer Straßenebene nur schwierig oder nicht zugeordnet werden kann, bzw. die topographischen Verhältnisse eine Zuordnung zur Straßenebene nicht sinnvoll erscheinen lassen wird durch Planeinschrieb die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zwingend festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf Meter üNN. Nach § 18 Abs. 2 können bezüglich der zwingend festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe geringfügige Abweichungen zugelassen werden (+/-

f Ausnahmen können zugelassen werden.

Soweit durch Planeinschrieb maximale Firsthöhen nicht konkret festgesetzt sind, wird die maximale Firsthöhe auf max. 12,50 m, gemessen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe, begrenzt.

Als Ausnahme kann die max. Gebäudehöhe bei einem Gebäuderücksprung erhöht werden, sofern dieser nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelängsseite beträgt.

§ 22 BauNVO

- Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeutet:
- = offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der Länge der Hausform auf maximal 20 m

abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise,

jedoch mit einer Beschränkung der Länge der Hausform auf maximal 15 m Ausnahmen von den Festsetzungen der Bauweise können im Rahmen der offenen Bauweise in städtebaulich begründeten Einzelfällen zugelassen

1.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) BauGB

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Lageplan anzuordnen. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Eintragung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.6 Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 (5), (6) und 23 (5) BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sie im baulichen

> Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen von § 23 Abs.5 BauNVO zulässig.

> Auf den Vorgartenflächen ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen nur insoweit zulässig, als diese Stellplätze nicht mehr als 50 % der gesamten Vorgartenfläche einnehmen.

§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücken unzulässig.

Bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig. Werden Nebenanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet, so ist mit ihnen ein Abstand von mindestens 1,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche inzuhalten.

Böschungen, Stützbauwerke § 9 (1) 26 BauGB

Soweit der Plan keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 1,50 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Böschungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 0,80 m zur Straßen-

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite vom max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,80 m zu dulden.

höhe für Aufschüttungen in Anspruch genommen werden.

§ 9 (1) 10 BauGB

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,70 m über Fahrbahn-

Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) 17 BauGB Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit diese Festsetzung der Schaffung von zusätzli-chen Wohneinheiten entgegensteht.

Hinweis: Mutterboden zur Wiederverwendung ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Dabei darf er nicht befahren und nicht durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Unterbodenlager sind gegen Vernässung und Verunreinigung zu

Grundsätzlich ist zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) die Erdabfuhr bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken durch "Massenausgleich" auf den Baugrundstücken selbst vorzunehmen.

1.11 Heizung - Ausschluß bestimmter, die Luft erheblich verunreinigender Stoffe § 9 (1) 23 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Festbrennstoffe für Luftund Brauchwasserheizungen (z. B. Holz, Kohle, Koks, Briketts) sowie andere Festbrennstoffe im Sinne der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BlmSchV) nicht eingesetzt werden.

Dies gilt nicht für offene Kamine ohne Ofeneinsatz, sofern sie mit den Brennstoffen nach § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 4 der 1. BlmSchV betrieben werden (naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackschnitzeln sowie Reisig und Zapfen).

Offene Kamine dürfen nach § 4 Abs. 3 der 1. BlmSchV nur gelegentlich betrieben werden.

Der Einsatz von Öl- und Gasfeuerungsanlagen ist zulässig. Die Immissionsbegrenzungen dieser Anlagen richten sich nach den Bestimmungen der 1. BlmSchV (Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen).

Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25a, 25B BauGB

Pflanzgebote und Bindung für Bepflanzungen von Einzelbäumen und Hecken in Form von standortgerechten Laubgehölzen sind auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Erläuternd gelten die im Grünordnungsplan dargelegten detaillierten Festsetzungen mit Text und Zeichnung. Das nur beispielhaft dargestellte Pflanzgebot der Hecken soll die Wohngärten von den Verkehrsflächen und öffentl. Grünflächen abschirmen. Der Standort dieser Hecken richtet sich im Einzelfall nach den Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Das Pflanzgebot mit Obstbäumen in den privaten Flächen ist in der Stückzahl nicht in der Lage verbindlich.

1.13 <u>Lärmschutzmaßnahmen</u> § 9 (1) 24 BauGB

men erforderlich.

Entlang der Landesstraße L 530 / Siegelsbacher Straße wird zwischen dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg und der geplanten Bebauung (WA) ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall (Erdwall, H = 2,5 m 1:1,5, Kronenbreite 1,0 m) festgesetzt.

Im Bereich der Einmündung der nördlichen Erschließungsstraße in die Siegelsbacher Straße / L 530 sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Zur Einhaltung der maßgebenden Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 ("Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Verein Deutscher Ingenieure, August 1987) ist ein Schalldämm-Maß der Außenbauteile von 35 dB(A) bei tagesgenutzten Aufenthaltsräumen bzw. 30 db(A) bei Schlafräu-

Übertragen auf die notwendig werdende Schallschutzklasse (SSK) der Fenster bedeutet dies SSK 2 (tagesgenutzt) bzw. SSK 1 (Schlafräume). Bei Räumen mit überdurchschnittlich hohem Anteil von Fensterflächen

1.14 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die öffentli-

(z. B. Wintergärten etc.) ist ein entsprechender Nachweis erforderlich.

s 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und urbane Straßengestaltung (höhengleicher

öffentliche Stellplätze (P)

Gehwege, Fußwege und Radwege

Verkehrsgrünflächen i. S. § 127 (3) BauGB Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden. Hinweis: Die detaillierte Lage der Böschungen ist der Erschließungsplanung des Ing.-Büros Bühling-Leiblein, Mosbach, zu entnehmen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich.

SD = Satteldach Dem Hauptdach untergeordnete Abwalmungen sind zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen mit gleicher Dachneigung erstellt

Garagen und überdachte Stellplätze sind

Begrünte Dachflächen sind zulässig.

a) freistehend nur mit Satteldach zulässig und

b) an das Hauptgebäude angebaut, nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach (Prinzip der gebrochenen Dach-Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des Hauptkörpers anzupassen. Grenzgaragen mit Satteldach innerhalb der für die

Außenwand mit der Dachhaut) wird auf max. 2,80 m festgesetzt. Hinweis: Beim Anbau (auf dem Nachbargrundstück) an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen soll deren Firstrichtung,

Errichtung von Garagen zulässigen Flächen sind auch ohne die Höhen-

begrenzung des § 7 (1) 1 LBO zulässig. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der

Dachform und Material übernommen werden. Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachsteinen, rot bis rotbrauner Tönung auszuführen. Materialien in schwarzer Tönung sind unzulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig. Die Addition der Gauben darf die Hälfte der Trauflänge an der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Der Abstand an den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m zum Ortgang betragen. Die Firstlinie bzw. der höchste Punkt der Dachgauben muß mindestens 2,0 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen sich jedoch in die jeweilige Dachfläche integrieren. Straßenseitig sind Dachflächenfenster unzulässig.

Fassadenverkleidungen, z. B. aus Faserzement, Kunststoff, Aluminium und sonstige glänzende Oberflächenmaterialien sind ausgeschlossen.

Holzverschalungen am Gebäude sind untergeordnet zulässig.

Fassadengestaltung

§ 73 (1) LBO

Die äußere Farbgestaltung ist in hellen Farben vorzunehmen.

Die überwiegende Putzfläche muß einen Hellbezugswert von mindestens 50 aufweisen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form und Farbe sowie in Material Die Fassaden der Garagen haben in Material und Farbe denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen. Die Garagentore sind in Holz auszuführen.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen jedoch

2.3 Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplatzflächen § 73 (1) 5 LBO

in die Fassade integriert werden.

Garagenvorflächen und nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster zu belegen.

Hinweis: Die Art der Beläge sollte sich an den Gehweg- und Parkierungsflächen bzw. an den Mischfunktionsflächen orientieren.

Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen sind nur als Hecken zuläs-Sockelmauern sind aus Naturstein, Beton- oder Kunststein max. 0,20 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1,70 m nicht überschreiten. Die Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. In Hecken eingewachsene Zäune bis 1,00 m Höhe sind allerdings Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Stützmauern (Naturstein als Trockenmauer oder als verblendete Betonmauer) nur bis zu einer Höhe von 0,70 m und einem Abstand zur öffentlichen Straßenfläche von 0,50 m, ausge-

Die gesamte Höhe der Einfriedung darf ab Straßen- oder Gehweghöhe

bildet als Pflanzstreifen, zulässig. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Gartenoder extensiv zu pflegendes Grünland zu nutzen. Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird als Wiese angelegt und extensiv gepflegt. Die vorhandenen Obstwiesen werden durch Neu-

pflanzung von Obstbäumen ergänzt. Der Weg durch die öffentliche Grünfläche wird als wassergebundener Weg ausgebildet.

Antennenanlagen § 73 (1) 5 LBO Außenantennen sind nicht zulässig.

Mülltonnenstandplätze Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen, usw.) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

Hinweis: Im Baugebiet ist eine Breitbandverkabelung vorgesehen.

Versorgungsleitungen Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserrecht Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 (1) Wassergesetz der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine

wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasser-

absenkung ist nicht zulässig.

ausdrücklich hingewiesen.

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, so ist unverzüglich das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu unterrichten. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutz wird

Grünordnungsplan Der Grünordnungsplan der freien Landschaftsarchitekten Luz + Partner,

Stuttgart, ist eine Anlage zu diesem Bebauungsplan.

Gestaltungsplan / Baukörperplan Um dem Bauherrn eine Orientierungshilfe zu geben, wird auf den beiliegenden Gestaltungsplan verwiesen. Hierin wird auch der städtebauliche

