

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- die §§ 2, 3, 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitions- u. Wohnbaugesetz vom 22.04.1993
- der § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519, zuletzt geändert am 17.12.1990 GBl. S. 426
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 GBl. I S. 132, geändert durch das Investitions- u. Wohnbaugesetz vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(1) BauGB und BauNVO

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung
 WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden entsprechend § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Bauweise § 9(1) BauGB und § 22 BauNVO
 Bebauung mit Einzel- u. Doppelhäusern (ED)

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen § 9(2) BauGB
 Zur Festsetzung der Höhenlage wird eine Bezugsebene wie folgt festgesetzt:
 Als Bezugsebene wird die Sockellhöhe = Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, die max. 1,00 m über OK. Gbeweg. liegt, gemessen vor Gebäudemitte.

1.4 Gebäudehöhen § 16(3) BauNVO
 Die als Höchstgrenze festgesetzte Firsthöhe, gemessen ab der Bezugsebene, ist aus der Nutzungshöhe des 2. Ges. ersichtlich und beträgt 8,50 m für die Hauptgebäude. Die Firsthöhe der Anbauten muss mind. 0,30 m unter der Firsthöhe der Hauptgebäude liegen.
 Bei rechteckigen Anbauten darf die Traufhöhe der Hauptgebäude nicht überschritten werden.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9(1)2 BauGB
 Die Hauptgebäude sind entsprechend den eingehendsten Richtungsangaben zu stellen.
 Zulässig sind Anbauten zum Hauptgebäude mit mindestens 50 cm Passadenabdeckung gegenüber dem Hauptgebäude und 50 Grad geneigter Firstführung.
 Die Anbauten sind gemäss der vorhandenen Doppelhausbebauung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.

1.6 Garagen § 12(6) BauNVO
 Werden Garagen errichtet, so ist zwischen der Strassenbegrenzung und der Vorderkante Garage ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten, in diesem § 11 die LBO.
 Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig, die Errichtung von Selbstgaragen ist nicht gestattet.

1.7 Flächen zum Anpflanzen § 9(1)25 BauGB
 Pflanzbindungen § 9(1)25 BauGB
 Auf den mit Pflanzbindung festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf mit einheimischen Gehölzen nachzupflanzen.

1.8 Stromversorgung § 9(1) 13 BauGB
 Die Stromversorgung wird von der FAKAG (Kraftwerk Alt-Württemberg AG) sichergestellt.
 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist in Festlegungen ausgeführt.

2. BAUBENUTZUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO B.V.

2.1 Dachform und Dachneigung
 2.1.1 Hauptgebäude
 Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 45 bis 50 Grad.
 Walddächer oder Satteldächer mit Krüppelwalm sind nicht zulässig.
 2.1.2 Anbauten
 Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 40 bis 50 Grad.

2.2 Dachaufbauten, Dachanschnitte § 73(1) 1 LBO
 Dachanschnitte sind nicht zulässig.
 Dachgauben in Form von Schieppgauben sind zulässig. Die Traufe darf durch diese nicht unterschritten werden. An der Traufe sind mindestens 2 Ziegelreihen und am Ortsgang mindestens 4 Ziegelreihen durchzuführen.
 Dachziegel sind mindestens 5 Ziegelreihen liegen. Die senkrechten Giebelwände dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.
 Die Dächer sind mit roten oder braunen Materialien einzudecken.
 Energieeinsparungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen sich jedoch in die jeweiligen Dachflächen integrieren.

2.3 Aussenanlagen
 2.3.1 Innerhalb des Baugebietes
 Einfriedigungen und Bepflanzungen entlang der Strassenbegrenzungslinien dürfen eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten.
 Einfriedigungen sollen als lebende Hecken ausgeführt und unterhalten werden.
 Türen und Tore dürfen nicht nach aussen auf den Gehweg oder in den Strassenraum aufgehen. Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren, sowie zur Unterbrechung von Abfallbehältern zulässig.
 2.3.2 Einfriedigungen entlang der Heineheimer Strasse
 Sämtliche an die L 528 (Heineheimer Strasse) angrenzenden Grundstücke sind mit einer Einfriedigung zu versehen. Zur Heineheimer Strasse hin können Einfriedigungen in Form von geschlossenen und begrünt Holzrähmen bis zu einer max. Höhe von 2,50 m über Gelände in Abstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
 2.3.2 Die Einfahrten zu den Grundstücken sind so anzulegen, dass kein Wasser von Grundstück auf die Strasse fliessen kann.
 2.3.3 Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

3. HINWEISE

3.1 Werbeanlagen
 Werbeanlagen aller Art sind an Wohngebäuden nicht gestattet. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, für die geworben wird, erlaubt.

3.2 Duldungen § 126(1) BauGB
 Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Strassenbeleuchtung, einschli. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschliessungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.

4. INKRAFTTRETEN

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Sinheim, den 06.08.1993, geändert am 18.11.1993

PLANINHALT

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- die §§ 2, 3, 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitions- u. Wohnbaugesetz vom 22.04.1993
- der § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519, zuletzt geändert am 17.12.1990 GBl. S. 426
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 GBl. I S. 132, geändert durch das Investitions- u. Wohnbaugesetz vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58

Bestandteile dieses Planes sind:

- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Plangrundlage

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Siegel, Unterschrift Vermessungsamt

Dieser Plan ist gemäss § 2 (1) und (2) BauGB durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Bad Rappenau vom 28.03.1993 aufgestellt worden.

Der Bürgermeister (Zimmermann)

Die Beteiligung der Bürger gemäss § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Darlegung am 22. Okt. 1993. Am Entwurf hat dieser Bebauungsplan mit den unter Planinhalt angegebenen Bestandteilen gemäss § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27. Dez. bis einschliesslich 27. Jan. 1994 öffentlich ausgetauscht.

Der Bürgermeister (Zimmermann)

Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gemäss Gemeinderatsbeschluss

Dieser Plan ist gemäss § 10 des BauGB vom Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am 24. Feb. 1994 als Satzung beschlossen worden.

Der Bürgermeister (Zimmermann)

Dieser Plan ist gemäss § 11 des BauGB am 28. April 1994 genehmigt / angezeigt worden.

Der Bürgermeister (Zimmermann)

Die Bekanntmachung der Genehmigung / Anzeige des Landratsamtes, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäss § 12 BauGB ist am 28. April 1994 erfolgt.

Der Bürgermeister (Zimmermann)

Der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau hat in seiner Sitzung am die Festsetzungen gemäss § 73 LBO-BW als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Verfügung vom die Festsetzungen gemäss § 73 LBO-BW genehmigt.

Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes für die Festsetzungen gemäss § 73 LBO-BW ist am erfolgt.

Der Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass dieser Plan mit dem Offenlegungsexemplar und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt.

Der Bürgermeister



| | | | |
|-------|----|-------------|------------|
| WA | II | 0,3 | 0,5 |
| FHH = | SD | max. 8,50 m | DN 45°-50° |

| | | | |
|-------|----|-------------|------------|
| WA | II | 0,4 | 0,6 |
| FHH = | SD | max. 8,50 m | DN 45°-50° |

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M = 1 : 5000



ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB
 WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB
 GFZ Geschossflächenzahl
 GRZ Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 FHH Firsthöhe Hauptgebäude

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB, § 22 UND 23 BauNVO
 o offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
 aufziehende Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN § 9 (1) 11 und (6) BauGB
 Strassenverkehrsflächen
 Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN § 5 (2) 5 UND (4), § 9 (1) 15 UND (6) BauGB
 PG Privates Grün
 Öffentliches Grün

Parkanlage

Pflanzbindung nach § 9 (1) 25 BauGB
 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

Bäume
 Sträucher und Sträuchergruppen

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
 Aufziehende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG LBO
 DN Dachneigung
 SD Satteldächer
 Frichtung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
 Füllschema für die Nutzungsschablone

| | |
|---|------------------------|
| Art der Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Bauweise |
| max. Firsthöhe (FHH) über der Bezugsebene | Dachform, Dachneigung |

Die am 24.2.94 erlassene Satzung wird nicht beanstandet.
 Hohenheim, den 3. April 1994
 Schreiber

ENTWURFSBEARBEITUNG UND AUFSTELLUNG DES RECHTSPLANES

aufgestellt am: 06.08.1993 1 geändert am:
 geändert am: 18.11.1993 1 geändert am:
 geändert am: 1 geändert am:

ingenieurbüro willi michel

BEBAUUNGSPLAN "LERCHENBERG"

Stadt Bad Rappenau

masstab 1 : 500

am hohenstein 30 74889 sinheim

tel. 07261 313-5559 fax. 07261 594-1

FAZELLEPLAN-RAPPENAU-LEUCHEN.doc