

STADT BAD RAPPENAU

STADTTEIL BONFELD

LANDKREIS HEILBRONN

7

BEBAUUNGSPLAN

WOHNGEBIET

GEWANN: „OB DEM HAAG“

M=1:500

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2257 ff), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6.7.1979 BGBl. I. S. 949, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) des Bundesministers für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.06.1962 i.d. Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) und des § 4, Abs. 1, der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges. Bl. 1976, Nr. 1, S. 1+ff) in Verbindung mit § 111, Abs. 1, 2 und 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d. Fassung vom 20.06.1972, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.02.1980 (Gesetzesblatt 1980, Seite 116).

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BBauG vom 18.08.1976 am die Aufstellung d. Bebauungsplanes beschlossen und am dem Entwurf zugestimmt.

II. Die Bürgeranhörung gem. § 2a (2) fand am statt.

III. Der Bebauungsplan hat gem. § 2a (6) BBauG vom 18.08.1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung am vom bis ausgelegen.

IV. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG durch Beschluß des Gemeinderates vom **24. FEB. 1983** als Satzung beschlossen.

V. Durch ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung am **13. MAI 1983** ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich.

VI. Genehmigungsvermerk der Verwaltungsbehörde:



Im Auftrag

[Handwritten Signature]
(Koppler)

Planfertiger:

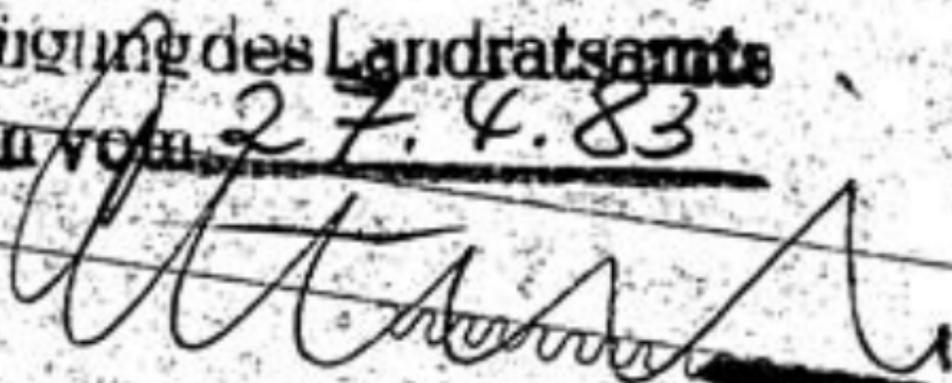
Willaredt & Sternemann
Architekten und Städteplaner

Bahnhofstraße 15
6920 Sinsheim

Tel. 07261 / 62 290

Genehmigt

laut Verfügung des Landratsamts
Heilbronn vom 27.4.83



WA

I+UG

0.3

0.5

Sinsheim, im April 1979

AUGUST 1981

NOVEMBER 1981

APRIL 1982

WILLAREDT + STERNEMANN
ARCHITEKTEN UND STÄDTEPLANER
BAHNHOFSTR. 15, TEL. 07261/62290
6920 SINSHEIM

A II S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan " Ob dem Haag "
der Stadt Bad Rappenau, im Stadtteil Bonfeld

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9, Abs.7 BBauG)
 - 1.1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan M. = 1:500, vom April 1979, August 1981 und November 1981., April 1982
2. Art der baulichen Nutzung (§9, Abs.1, Ziff.1 BBauG)
 - 2.1. Das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§4, Abs. 1 + 2 BauNVO).
 - 2.1.1. Ausnahmen nach §4, Abs.3 BauNVO, werden gemäß §1, Abs.6 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs.1, Ziff. 1 BBauG)
 - 3.1. Die Zahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Grundflächen- und Geschoßflächenzahl im Plangebiet richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (Bebauungsplan).
4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§9, Abs.1, Ziff.2 BBauG und §22, §23 BauNVO)
 - 4.1. Im Plangebiet wird gemäß §22, Abs.1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
 - 4.2. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) nur als Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§22, Abs.2 BauNVO).
 - 4.3. Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt das im Lageplan dargestellte Symbol.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9, Abs.2 BBauG)

- 5.1. Zur Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird eine Bezugsebene (Ok. Keller- bzw. Untergeschoßdecke) festgesetzt.
- 5.2. Bei Baugelände, das tiefer als die Straßenebene oder auf waagrechtter Ebene mit der Straße liegt, wird die Bezugsebene max. 0,50 m über der Straßenhöhe festgelegt.
- 5.3. Bei einem über der Straßenhöhe liegenden Baugelände darf die Bezugsebene max. 0,50 m über dem höchsten Punkt des Geländes, innerhalb des Gebäudegrundrisses, jedoch nicht höher als 3,00 m über der Straßenhöhe liegen.
- 5.4. Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die angegebene Bezugshöhe auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstückslänge.
- 5.5. Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9, Abs.1, Ziff.13 BBauG)

- 6.1. Die Stromversorgung erfolgt durch Erdkabel.

7. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (§9, Abs.1, Ziff.11 BBauG)

- 7.1. Im Bereich von Sichtwinkeln sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9, Abs.1, Ziff.26 BBauG)

- 8.1. Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich. Diese werden im Verhältnis 1 : 2 in die Grundstücke gelegt.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9, Abs.1, Ziff.25a BBauG)

- 9.1. Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzwang, PZ) festgelegt. Hier müssen mind. zwei größere Bäume einheimischer Art, je Grundstück, gepflanzt werden.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (§9, Abs.1, Ziff.24 BBauG)

- 10.1. Im gesamten Baugebiet sind zum Schutz vor dem von der Bundesautobahn A 6 ausgehenden Verkehrslärm bauseitige Vorkehrungen (Grundrißgestaltung,

zu

- 10.1. schallschützende Maßnahmen) zu treffen, die gewährleisten, daß innerhalb von Schlafräumen und Aufenthaltsräumen, die als Schlafräume in Frage kommen könnten, bei Nacht keine äquivalenten Dauerschallpegel auftreten, die 35 dB (A) überschreiten.

Das selbe gilt im westlichen Teil des Baugebietes auch für den von der Landesstraße 549 ausgehenden Verkehrslärm.

(Siehe gutachterliche Stellungnahme vom 09.02.1981 des Ingenieurbüros Eurich & Moser, Heilbronn)

B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Einfriedigungen (§ 111, Abs.1, Ziff.6 LBO)

1.1. Einfriedigungen dürfen bis zu einer max. Höhe von 0,80 m errichtet werden, wobei die Verwendung von unbearbeitetem Beton nicht gestattet wird. Einfriedigungsmauern an der Treschklingerstraße dürfen max. 0,30 m hoch errichtet werden.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111, Abs.2 LBO)

2.1. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.

3. Dachgestaltung (§ 111, Abs.1, Ziff.1 LBO)

3.1. Im gesamten Plangebiet sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° - 38° festgesetzt.

4. Gebäudehöhen (§ 111, Abs.1, Ziff.8 LBO)

4.1. Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit äußerer Dachhaut) dürfen max. 3,50 m ab der unter Ziff.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgelegten Bezugsebene betragen.

C - Hinweis

Im Bereich des Plangebietes liegen ausgedehnte Siedlungsreste der Jungsteinzeit. Hierbei handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach §2 DSchG, das den Schutz des §8 des Denkmal-Schutz-Gesetzes genießt.

Vor Beginn jeglicher Erdbewegungs- und Erschließungsarbeiten ist deshalb dem Landesdenkmalamt Abt. Bodendenkmalspflege Gelegenheit zu geben, archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Sinsheim, den 27. Januar 1982
-Kobu/go-