



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung	[Symbol]
Mischgebiete	[Symbol]
Gewerbegebiete	[Symbol]
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	[Symbol]
Baugrenze	[Symbol]
5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege	[Symbol]
Ruhender Verkehr	[Symbol]
Bahnanlagen	[Symbol]
Bahnunterführung nachträgliche Übernahme vorbehaltlich Genehmigung des EBA	[Symbol]
6. Verkehrsflächen	[Symbol]
Strassenverkehrsflächen	[Symbol]
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	[Symbol]
Stromleitungen Söwag	[Symbol]
Dieser Plan ersetzt nicht die Erkundungspflicht vor Beginn von Tiefbauarbeiten	[Symbol]
Gastelungen Söwag	[Symbol]
Dieser Plan ersetzt nicht die Erkundungspflicht vor Beginn von Tiefbauarbeiten	[Symbol]
Elektrizität	[Symbol]
8. Grünflächen	[Symbol]
Grünflächen	[Symbol]
15. Sonstige Planzeichen	[Symbol]
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	[Symbol]
Fußläufiger Verkehr	[Symbol]

SÜLSCHENNA DER NUTZUNGSBEZEICHNUNGEN	
Art der Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschichtshöhe
Bauweise	Dachform/Dachneigung

**A. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995.

**B. Aufhebung**

Alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

**C. Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)  
Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO  
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.  
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) gem. § 8 i. V. m. § 1(5) BauNVO  
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören  
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9(1)11 BauGB  
Bahnanlagen gem. § 38 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)  
Grundflächenzahl GRZ = 0,4 / 0,6 / 0,8  
Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO i. V. m. § 2 (5) LBO)  
II = 2 Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)  
Gebäudehöhe  
Von der max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehende Außenwand und Unterkante Dachsparren) max. 6,5 m.  
Die Gebäudehöhe ist am Hauptgebäude zu messen.  
Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen unter-, aber nicht überschritten werden.  
EFH-Bel Baugelände, das höher als die Straßenebene liegt, darf die Bezugsebene (Erdgeschossfußbodenhöhe) maximal 0,3 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche innerhalb des Gebäudegrundrisses, jedoch nicht höher als maximal 1,25 m über der Straßenebene liegen.
- Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB)  
O Offene Bauweise  
ED Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)  
Verfahrensfreie Gartengerätehöfen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Sonstige Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.  
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind.  
Dies gilt auch für fernmelde-technische Anlagen.
- Stellplätze und Garagen** (§ 21a BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB)  
Oberdachte Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Parallel zur Straße errichtete überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der Straße einen Mindestabstand von 1,5 m haben.
- Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton** (§ 9 (1) 26 BauGB)  
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützwerke sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)  
Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist.  
Dies gilt auch für die Garagenzufahrten und den Stauraum vor Garagen.

**II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 (1) 1 LBO)
  - Dachform und Dachneigung  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-40°. Im Gewerbegebiet sind Dachform und Dachneigung frei.
  - Dachdeckung  
Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Dachziegel oder Dachsteine in ziegelrotem bis rotbraunem Farbton oder anthrazitfarben zu verwenden.  
Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.
- Garagen und Nebengebäude** (§ 74 (1) 1 LBO)  
Garagen und Nebengebäude sollen soweit wie möglich in das Hauptgebäude integriert werden.  
Ansonsten sind sie in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichen Materialien und gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude und mit Satteldach auszuführen.

- Private Stellplätze** (§ 37 (1) i. V. m. § 74 (2) LBO)  
Pro Wohneinheit sind 2 private Stellplätze anzulegen.
- Antennen** (§ 74 (1) 4 LBO)  
Satellitenantennen sind nur in gedeckten und nicht glänzenden Farben, dem Befestigungshintergrund angepasst, zulässig.
- Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)  
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)  
Errichtung von privaten Grundstücksbegrenzen zu öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,3 m zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie
  - aus heimischen, landschaftgerechten Laubgehölzen bestehende Hecken sind oder
  - durch Büsche und Hecken verdeckte Holz- oder Maschendrahtzäune von max. 1,5 m Höhe sind, die mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt sind.  
Die Einfriedung muss für Kleintiere durchlässig sein.
- Geländeveränderungen** (§ 10 (3) LBO i. V. m. § 74 (3) 1 LBO)  
Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf nicht beeinträchtigt wird.  
Bauaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu verarbeiten.

**III. Hinweise**

**Denkmalschutz**  
Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

**Schutz des Mutterbodens**  
Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung oder Vergeudung zu schützen.

**Grundwasserschutz**  
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzulegen.  
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).  
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

**Altstandorte**  
Im Planungsgebiet befindet sich der Altstandort Nr. 917-000 (Autovermietung Dick F., Raiffeisenstraße 13, Bad Rappenau. Die Fläche wurde nach der historischen Erhebung aller altlastenverdächtigen Flächen mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen) eingestuft.

**IV. Verfahrensmerkmale:**

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom 07.04.05
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB vom 21.12.06
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am
- Auslegungsbeschluss vom 14.12.06
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 15.01.07 bis 15.02.07
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom (29.03.07)
- Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 10. Mai 2007

Bad Rappenau  

<b>STADT BAD RAPPENAU</b>		
<b>BEBAUUNGSPLAN NAHVERKEHRSZENTRUM STADTMITTE</b>		
Landratsamt Heilbronn Planungsamt 74064 Heilbronn Tel.: 07131 / 994-420 Fax: 07131 / 994-83420 e-mail: Planungsamt@landratsamt-heilbronn.de		Maßstab 1 : 1000 ✓  Gefertigt: 14.07.2006/ 11.12.2006