

Bebauungsplan "Kirchplatz"

Verfahren:

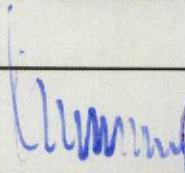
Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	<u>24.11.1994</u>
Ortsübliche Bekanntmachung	am	<u>26.06.1997</u>
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
Ortsübliche Bekanntmachung	am	<u>14.08.1997</u>
Auslegung	vom	<u>01.09.1997</u> bis <u>01.10.1997</u>
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB))	am	<u>23.10.1997</u>
Anzeige (§ 11 BauGB)	am	_____
Ende des Anzeigeverfahrens	am	_____
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)		
Ortsübliche Bekanntmachung	am	<u>02. Juli 1998</u>

Aufstellung:

Stadt Bad Rappenau

Bad Rappenau, 29. Okt. 1997

Bürgermeister



(Zimmermann)

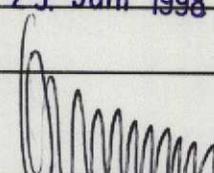
Bearbeitung:

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bad Rappenau, 25. Juni 1998

Bürgermeister



(Zimmermann)



KOMMUNALENTWICKLUNG
Bachwiesenstraße 25A
70199 Stuttgart
Telefon 0711/6454-0
Telefax 0711/6454-100

Dr. Haag

i.A. Schembera



**Stadt Bad Rappenau
Landkreis Heilbronn**

**Bebauungsplan
„Kirchplatz“**

**Textteil
(Stand 18.06.1997)**



**KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**

BACHWIESENSTRASSE 25 A
70199 STUTTGART
TELEFON 07 11/64 54-0
TELEFAX 07 11/64 54-100

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Bauweise	4
1.4 Stellung der baulichen Anlagen	4
1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze	4
1.6 Flächen für den Gemeinbedarf	5
1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.8 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.9 Versorgungsflächen	5
1.10 Gehrechte	6
1.11 Leitungsrechte	6
1.12 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	6
1.13 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	6
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
2.2 Antennen	8
2.3 Niederspannungsleitungen	8
2.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	8
2.5 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen	9
2.6 Ordnungswidrigkeiten	9
3 Hinweise	
3.1 Meldepflicht von Bodenfunden	10
3.2 Denkmalschutz	10
3.3 Flächen für besondere bauliche Anlagen	10
3.4 Planunterlage M. 1:500	10

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Planzeichenverordnung - PlanzV - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG - vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

WB - Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO.

MK - Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.2.1 Im Besonderen Wohngebiet

Von den Nutzungen im Sinne von § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind folgende bestimmte Arten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotiksortiment.
2. Mehr als zwei Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.2.2 Im Kerngebiet

Von den Nutzungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind folgende bestimmte Arten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotiksortiment.
2. Mehr als zwei Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.
3. Vergnügungsstätten.

1.1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.3.1 Im Besonderen Wohngebiet

Ausnahmen im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3.2 Im Kerngebiet

Ausnahmen im Sinne von § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Ab dem 2. Vollgeschoß sind Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zugelassen.

1.1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlage
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen der Bordsteinhinterkante und dem Schnitt zwischen der Außenwand und der Unterkante Sparren bei Flachdächern Oberkante Attika wird wie folgt festgesetzt:

		Traufhöhe
WB ₁ WB ₂ , WB ₃ , WB ₅ , WB ₆	max.	6,20 m
WB ₄ , WB ₇ , MK ₁	max.	8,90 m
MK ₂	max.	11,70 m

In allen Teilgebieten sind Überschreitungen der Traufhöhe auf maximal einem Drittel der jeweiligen Trauflänge um bis zu 0,5 m Höhe zulässig.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten.
- a₁ = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 80 m.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den mit Ga bzw. als Tiefgarage auf den mit TG festgesetzten Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:

1. Kirche
2. Verwaltung und Dienstleistungen

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen Plan:

Mischflächen:

1. Ohne Trennung der Verkehrsarten.
2. Verkehrsberuhigter Bereich i.S.v. § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung -StVO-

Verkehrsflächen:

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Fußwege und Grünanlagen.

1.8 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan.

Das bestehende Visier wird nicht geändert.

1.9 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Plan:

Trafostation.

1.10 Gehrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit gr gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.11 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit lr gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Kraftwerk Altwürttemberg AG (KAWAG) zur Führung von Stromleitungen zu belasten.

1.12 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan dargestellten Bäume sind zu erhalten.

1.13 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617).

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz oder Naturstein sind zulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Metall, Kunststoff, Faserzement und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 40 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

Gebäude und Gebäudegruppen, die architektonisch eine Einheit bilden, sind in Farbgebung, Material und Proportionen aufeinander abzustimmen.

2.1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen.

2.1.2 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Dachdeckung dürfen nur Ton- und Betonziegel in Rot- oder Brauntönen verwendet werden.

Dachaufbauten dürfen ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Giebelseiten einhalten.

Dachaufbauten sind so auszuführen, daß sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden und eine Höhe von 1,5 m (gemessen von Oberkante Sparren) nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Dachflächenfenster sind bis 1,2 m² Größe zugelassen. Diese Fensterflächen dürfen insgesamt 1/10 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

2.1.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungshöhe des 1. OG zu beschränken.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

2.2 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Außenantenne zulässig.

Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

2.3 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie der zulässigen Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die mit Gehrechten zu belastenden Flächen sind mit gleichem Material wie die anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen zu belegen.

2.5 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abweichend von § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 67 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der baurechtlichen Genehmigung.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

3 Hinweise

3.1 Meldepflicht von Bodenfunden

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

3.2 Denkmalschutz

Die Kirche am Kirchplatz 1 steht unter Denkmalschutz.

3.3 Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (5) BauGB)

Aufgrund der geologischen und hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet sind besondere Gründungsverfahren erforderlich. Auf die Gutachten des Institutes für Erd- und Grundbau Dipl.-Ing. Kärcher vom 27.06.1975, 16.06.1977 und 11.10.1977 wird hingewiesen.

3.4 Planunterlage M. 1:500

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster wurde vom Staatlichen Vermessungsamt Heilbronn erstellt. Stand: März 1997.

Planbearbeiter:

KOMMUNALENTWICKLUNG
Baden-Württemberg GmbH

Stuttgart, den 18.06.1997
Sche/kör



Dr. Haag

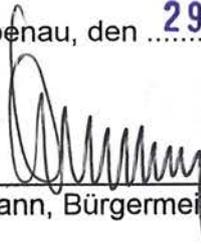


i.A. Schembera

Aufgestellt:

Gemeinde Bad Rappenau

Bad Rappenau, den 29. Okt. 1997



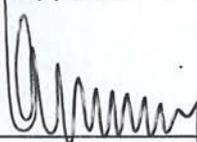
Zimmermann, Bürgermeister



Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Bad Rappenau, den '02. Juli 1998



Zimmermann, Bürgermeister

