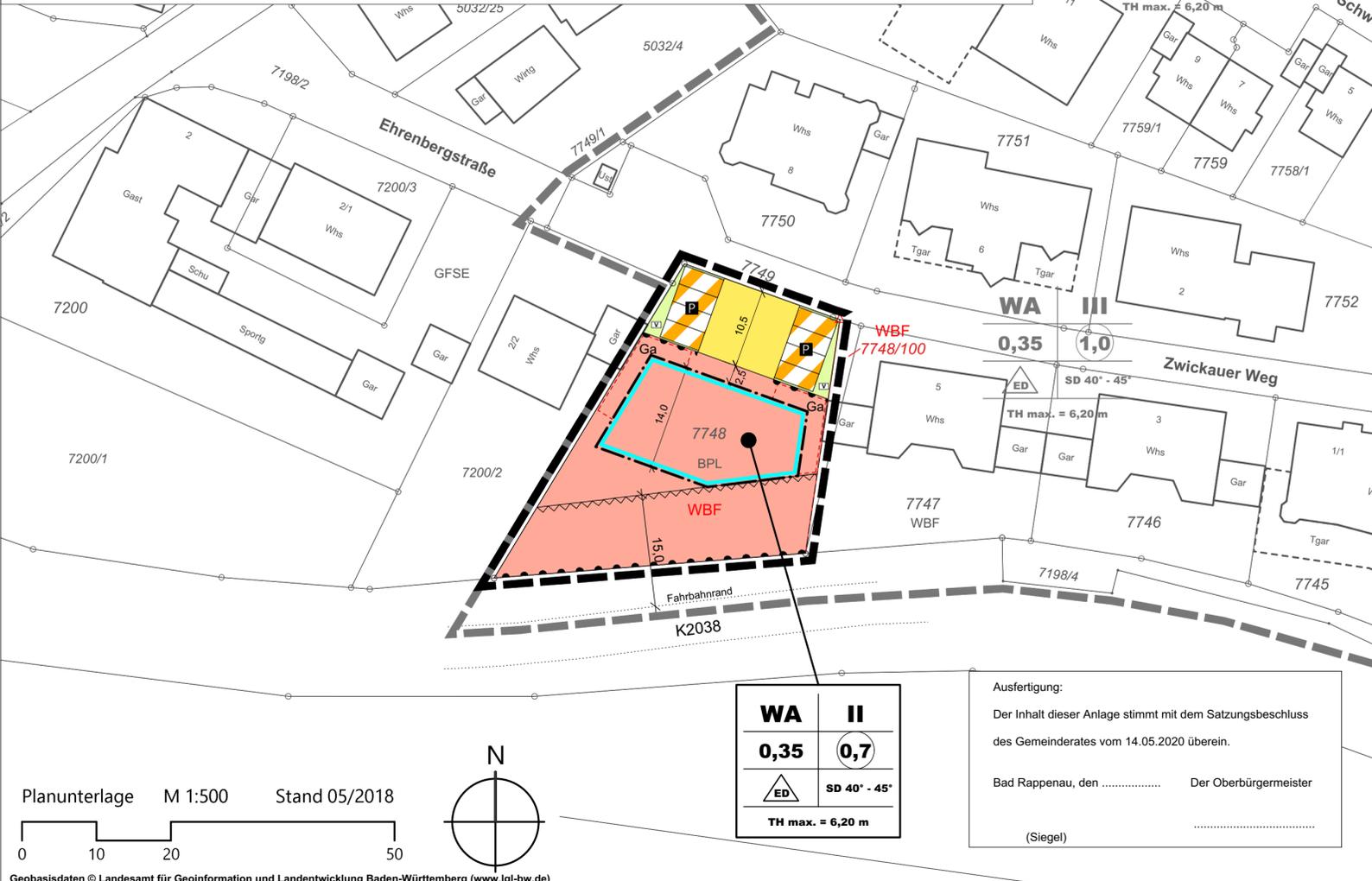


Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634))

Die Anzahl der Wohneinheiten wird wie folgt beschränkt:

- maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude bei Einzelhäusern
- maximal 2 Wohneinheiten je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern



ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

- 2.1 **0,35** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 2.2 **0,7** maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 2.3 **II** maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 2.4 **TH_{max} = 6,2 m** maximale Traufhöhe

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 **ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.2 **Baugrenze**

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 **Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen

5. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 5.1 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)
 - Fahrbahn
 - Verkehrsgrün
 - Öffentliche Parkfläche

5.2 **— — —** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

6.1 **— — —** Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

7. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

- 7.1 **- - -** geplante Neuparzellierung (unverbindlich)
- 7.2 **□** bestehende Gebäude
- 7.3 **○** bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- 7.4 **—** neue geplante Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- 7.5 **— — —** Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hausflur - 1. Änderung"
- 7.6 **~ ~ ~** Anbaubeschränkung für Kreisstraßen gem. § 22 Abs.1 StrG (nachrichtlich)
- 7.7 **□** Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
maximale Traufhöhe (TH max.)	

HINWEISE

1. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2. Bodenschutz und Altlasten

Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager für den Mutterboden sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind keine Altlastenfälle und keine schädlichen Bodenveränderungen für das Plangebiet geführt.

3. Grundwasser und Grundwasserfreilegung

Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. 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 (§ 43 Abs. 6 WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

4. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Bad Rappenau III", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaberin der Berechtigung ist die Bad Rappenauer Touristikbetrieb GmbH. Eine Gewinnung von Sole findet in diesem Feld durch die Bad Rappenauer Touristikbetrieb GmbH statt. Das Planungsgebiet liegt am Rande des vermessungstechnisch überwachten möglichen Einflussbereichs des Solebetriebes. Langfristig können an der Tagesoberfläche geringfügige Senkungen von wenigen Millimeter pro Jahr auftreten. Nähere Auskünfte zu den bergbaubedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche im Bereich der Solegewinnung erteilt der vorgenannte Bergbauunternehmer. Für Schäden am Grundeigentum (Bergschäden i. S. von § 114 des Bundesberggesetzes - BBergG - vom 13.08.1980, BGBl. I S. 1310), die durch die Solegewinnung verursacht werden, wird Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010,357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S.313) m.W.v. 01.08.2019

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 21.11.2019
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 30.01.2020
- 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss am 21.11.2019
 - 4.1 Bekanntmachung am 30.01.2020
 - 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 07.02.2020 bis 09.03.2020
- 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 14.05.2020
- 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

Darüber hinaus gelten im Änderungsbereich weiterhin alle bisherigen textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans "Hausflur - 1. Änderung".

KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STÄDTEBAU			
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak	Dipl.-Ing. Jürgen Glaser		
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner			
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de			
Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage
23.03.2020	Gla		2
gezeichnet	Lan		Projekt Nr.
			3490

Stadt: **Bad Rappenau**

Stadtteil: **Zimmerhof**

Projekt: **Bebauungsplanänderung**

Hausflur - 2. Änderung

Planstand: **Satzung**

Maßstab: **1 : 500**

Die Stadt:

Bad Rappenau, den _____

Der Oberbürgermeister _____