



# STADT BAD RAPPENAU ORTSTEIL BONFELD

## BEBAUUNGSPLAN

### "BRECHLOCH"

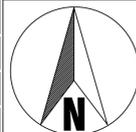
#### 2. Änderung

30.11.2022

Maßstab = 1:500

STERNEMANN  
UND GLUP  
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

27.04.2023  
28.08.2023



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).  
Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzte Änderung.

Grundlage für das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der § 13a BauGB.

#### A. Verfahren

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 07.04.2022 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und am 27.04.2023 dem Entwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.06.2023.

II. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.06.2023 bis 14.07.2023 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu erfolgte mit Schreiben vom 23.05.2023 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

III. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 28.09.2023 als Satzung beschlossen worden.

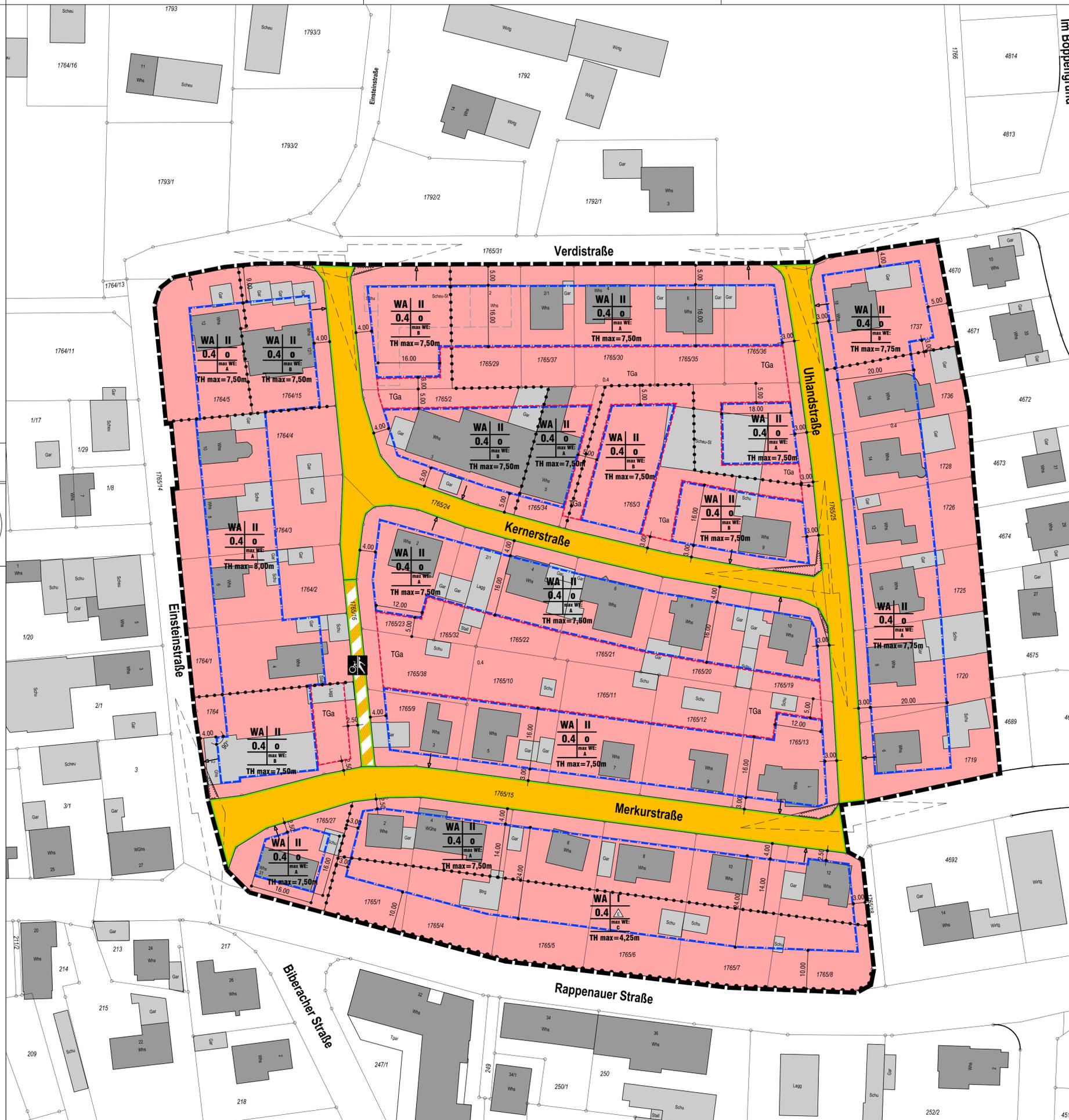
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgeteilt.

Bad Rappenau, 02.10.2023

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

IV. Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 12.10.2023 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



#### Legende

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
  - 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 2.1. 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.3. Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
  - 2.3.1. TH max= maximal zulässige Traufhöhe
  - 2.4. ← für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1. o offene Bauweise
  - 3.1.1. **E** nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2. **B** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

##### 4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

- 4.1. **TGa** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Zweckbestimmung hier: Tiefgarage

##### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

- 5.1. max WE maximale Zahl zulässiger Wohneinheiten für die Bereiche A, B und C (siehe Ziffer 6 der Schriftlichen Festsetzungen)

##### Bereich „A“

In den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen sind je Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten, je Doppelhaus-Hälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

##### Bereich „B“

Es gilt die Definition wie für den Bereich „A“, jedoch sind auf den Flächen ab einer maßgeblichen Grundstücksfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> auch Mehrfamilienwohnhäuser mit maximal 7 Wohneinheiten je Einzelwohnhaus zugelassen.

##### Bereich „C“

Auf den von der „Merkurstraße“ abgewandten Grundstücksteilen ist in den hier zulässigen Einzelwohnhäusern nur 1 Wohnung zulässig.

##### 6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

- 6.1. **F** Freizuhalten von jeglicher Bebauung

##### 7. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 7.1. **S** Straßenverkehrsfläche
- 7.2. **SL** Straßenbegrenzungslinie
- 7.3. **SZ** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - 7.3.1. **SZ1** Fuß- und Radweg
  - 7.4. **SZ2** Sichtfelder, Anfahrtsichtweite 3 m / 30 m nach RAST 06
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Abs. 6 BauGB)
- 7.5. **SZ3** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



##### 9. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

