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

1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**
Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 479).

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:

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
WB - Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO.
MI - Mischgebiet gemäß § 6 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 Allgemeinen Wohngebiet**

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 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 2 Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.2.2 **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 2 Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.2.3 **Im Mischgebiet**

Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind folgende bestimmte Arten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotiksortiment.

2. Mehr als 2 Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.

Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

1.1.3.1 **Im Allgemeinen Wohngebiet**

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3.2 **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.

1.1.3.3 **Im Mischgebiet**

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht 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 Anlagen**
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen der Bordsteinhinterkante und dem Schnitt zwischen der Außenwand und der Unterkante Sparren sowie die Firsthöhe bezogen auf die Bordsteinhinterkante werden wie folgt festgesetzt:

	Traufhöhe	Firsthöhe
WB1	max. 6,00 m	max. 15,00 m
WB2, WB4	max. 6,50 m	max. 15,00 m
WB3, MI1	max. 7,50 m	max. 15,00 m
WB5, WB6, MI2, MI3, WA2	max. 6,00 m	max. 10,00 m

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

Bei Errichtung von notwendigen Stellplätzen unter der Geländeoberfläche ist in den Teilgebieten MI3 und WA2 nach § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe jeweils um bis zu 1,2 m zulässig.

1.3 **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan:

g = geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

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.

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

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan:

Mischflächen:

1. Ohne Trennung der Verkehrsarten

2. Verkehrsberuhigter Bereich i.S.v. § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung -StVO-.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind Richtlinien und können sich noch ändern.

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

Siehe Einschriebe im Plan.

1.8 **Maßnahmen zum Schutz der Natur**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Tiefgaragen sind als Terrasse oder erdüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Die Mindeststärke des Pflanzsubstrats muß 0,5 m betragen.

Garagen mit Flachdach sind zu begrünen.

In den Gebieten MI1 und WA2 sind notwendige Befestigungen, mit Ausnahme der Hauszugänge, mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

1.9 **Geh- und Fahrrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit gr, fr gekennzeichneten Flächen sind zugunsten eines bestimmten Personenkreises zu belasten.

1.10 **Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit lr gekennzeichneten Flächen sind zugunsten eines bestimmten Personenkreises zu belasten.

1.11 **Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bedingt durch die Kfz-Werkstätte Babstadter Straße 62 ist in den Teilgebieten WB1, WB5 und MI3 mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Bei einer Bebauung der Grundstücke sind von den Bauherren entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

1.12 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Gebieten MI1 und WA2 sind je Baugrundstück mindestens drei heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen

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**
§ 73 und 74 Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426)

2.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 73 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 oder 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.

2.1.1 **Dachform, Dachneigung**
(§ 73 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**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Dachdeckung dürfen nur Ton- und Betonziegel in rotbraunen bis dunkelbraunen Farbtönen verwendet werden.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte 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.

2.1.3 **Werbeanlagen**
(73 Abs. 1 Nr. 1 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.

2.2 **Antennen**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

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

2.3 **Niederspannungsleitungen**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.4 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

2.5 **Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen**
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 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**
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 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 Gebäude Babstadter Straße 36 und 52 stehen unter Denkmalschutz.

3.3 **Planunterlage M. 1:500**

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster wurde vom Staatlichen Vermessungsamt Heilbronn, erstellt. Stand: 27.05.1992.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA_{1-2} — Allgemeines Wohngebiet mit Numerierung der Teilgebiete
- WB_{1-6} — Besonderes Wohngebiet mit Numerierung der Teilgebiete
- MI_{1-3} — Mischgebiet mit Numerierung der Teilgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II m.Hb. — Zahl der Vollgeschosse (Z) mit Höhenbegrenzung

Bauweise, Baugrenzen

- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Gehweg
- Fahrbahn
- Schrammbord
- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Mischfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsgrün
- TG — Einfahrt Tiefgarage

Sonstige Planzeichen

- Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga — Zweckbestimmung: Garagen
- TG — Zweckbestimmung: Tiefgarage
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- gr — Gehrecht
- fr — Fahrrecht
- lr — Leitungsrecht
- Keine Zufahrt, Keine Ausfahrt
- D — Kulturdenkmal

Dachform

- SD 45°-55° — Satteldach mit Neigungsangabe

Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
max. Traufhöhe (TH max.) max. Firsthöhe (FH max.)	

Kreis Heilbronn
Stadt Bad Rappenau
Gemarkung Bad Rappenau

.Fertigung

Bebauungsplan "Babstadter Straße Nord"

Verfahrensvermerke:

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Gemeinderatsbeschluß	am	30.11.1978
	ortsübliche Bekanntmachung	am	06.12.1979
Öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Gemeinderatsbeschluß	am	06. Okt. 1994
	ortsübliche Bekanntmachung	am	23. März 1995
	Auslegung vom	bis	03. April 1995 – 03. Mai 1995
Satzung (§ 10 BauGB)	Gemeinderatsbeschluß	am	25. Jan. 1996
Genehmigung, Anzeige	Genehmigung	am	
	Ende des Anzeigeverfahrens	am	21. Aug. 1996
Inkrafttreten (§ 12 BauGB)	ortsübliche Bekanntmachung	am	05. Sep. 1996
	rechtsverbindlich	seit	05. Sep. 1996

Planverfasser:

Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH
Bachwiesenstraße 26 A
70188 Stuttgart
Tel. 0711/8484-178

Stuttgart, 29.09.1993 / 19.01.1995

i.A. Bauer — i.A. Schembera

Die am 25.04.1996 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Bad Rappenau, den 21. Aug. 1996
Landratsamt
Schembera

Aufgestellt:

Stadt Bad Rappenau

Bad Rappenau, 19. Jan. 1996
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 Gemeinderates übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bad Rappenau, 25. Jan. 1996
Zimmermann, Bürgermeister