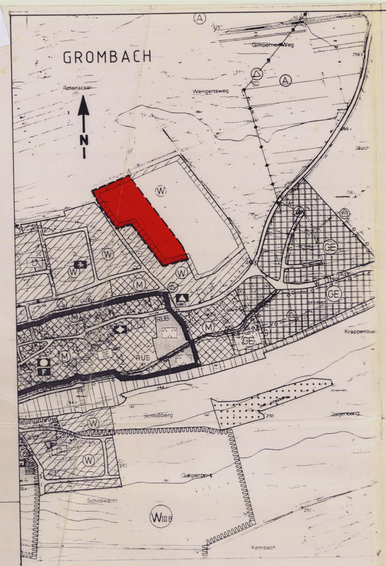


Auszug aus dem Flächennutzungsplan M = 1 : 5000

PLANINHALT

Bestandteile dieses Planes sind :

1. Lageplan
2. **Begründung**
3. Textliche Festsetzungen

Plangrundlage

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Siegel, Unterschrift
Vermessungsamt

Dier Plan ist gemäss § 2 (1) und (2) BauGB durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Bad Rappenau vom 19. Jan. 1995 aufgestellt worden.

Der Bürgermeister
(Zimmermann)

Die Beteiligung der Bürger gemäss § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Darlegung am 29. Nov. 1995 und Anhörung vom .....
Als Entwurf hat dieser Bebauungsplan mit den unter Planinhalt angegebenen Bestandteilen gemäss § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 7. April 1997 bis einschliesslich 8. Mai 1997 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
(Zimmermann)

Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gemäss Gemeinderatsbeschluss
Der Wendehammer im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wurde mit einem Radius R = 8,00 m konstruiert.
Die Ausführungen zu den naturschutzrechtlichen Belangen wurden ergänzt.
Die GFZ-, Höchst- und Mindestgrenzen sind im Füllschema erklärt.
Das eingezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde konkretisiert.

Dieser Plan ist gemäss § 10 des BauGB vom Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am 28. Juni 1997 als Satzung beschlossen worden.

Der Bürgermeister
(Zimmermann)

Dieser Plan ist gemäss § 11 des BauGB am ..... genehmigt / angezeigt worden.

Landratsamt

Die Bekanntmachung der Genehmigung / Anzeige des Landratsamtes, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäss § 12 BauGB ist am 16. Okt. 1997 erfolgt.

Der Bürgermeister
(Zimmermann)

Der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau hat in seiner Sitzung am ..... die Festsetzungen gemäss § 73 LBO-BW als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Verfügung vom ..... die Festsetzungen gemäss § 73 LBO-BW genehmigt.

Landratsamt

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes für die Festsetzungen gemäss § 73 LBO-BW ist am ..... erfolgt.

Der Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass dieser Plan mit dem Offenlegungsexemplar und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt.

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bisher bestehende planungsrechtrechtliche Festsetzungen, sowie bauordnungsrechtliche und baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Bad Rappenau werden aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

a) die §§ 2, 3, 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebebahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl.I S. 3486)
BGBl.III 213-1

b) der § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617)

c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 BGBl.I S. 132, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
BGBl.III 213-2

d) die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58
BGBl.III 213-6

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeinschriebs wird Folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(1) BauGB und BauNVO

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden entsprechend § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Bauweise § 9(1)2 BauGB und § 22 BauNVO
entsprechend der Eintragung im Plan.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen § 9(2) BauGB
Zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird eine Bezugsebene festgesetzt.
Diese wird auf 50 cm über der Strassenhöhe, bzw. Gehweghöhe, gemessen vor Gebäudemitte, festgelegt.
Bei Eckgrundstücken ist die Seite mit der Traufstellung massgebend.

1.4 Gebäudehöhen § 16(3) BauNVO
Die als Höchstgrenze festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhen, gemessen ab der Bezugsebene, sind aus der Nutzungsschablone des Planes ersichtlich.
(Traufhöhe = Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut)

1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9(1)2 BauGB
Die Gebäudehauptrichtung und die Firstrichtung ist parallel zu den eingezeichneten Richtungspfeilen anzuordnen.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 21a BauNVO
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO darstellen sowie Garagen und Car-Ports sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere Garagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Flächen zulässig.
Daneben sind Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten bzw. der vorderen Abstandsflächen auf höchstens der halben Grundstücksbreite zulässig.
Bei Eckgrundstücken werden Stellplätze und Zufahrten nur auf einer Grundstücksseite zugelassen.

1.7 Flächen zum Anpflanzen § 9 (1) 25 BauGB
Pflanzgebot § 9(1) 25a BauGB
Die festgesetzten Flächen mit Pflanzzwang sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten, (z.B. Feldahorn, Hartriegel, Haselnuss, Holunder, Heckenkirsche, Heckenrosen, Liguster, Schneeball, Buchen, Vogelkirsche und Pfaffenhütchen), um damit eine optische Abschirmung gegenüber der freien Feldlage zu erreichen.
Auf Grundstücken, die nicht an die freie Feldlage angrenzen, ist pro Grundstück mindest. 1 Stck Baum zu pflanzen.
Bei den 4 am Kreisel angrenzenden Eckgrundstücken sind jeweils 2 Bäume gem. der Einzeichnung im Lageplan zu pflanzen.

1.8 Nebenanlagen § 14 BauNVO
1.8.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14(1) BauNVO nur insoweit zulässig, als sie nicht die Kleintierhaltung betreffen.
1.8.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14(2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.
Als Ausnahme zugelassen wird auch die Informerstation des Badenwerks mit Flächbedarf.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9(1) 26 BauGB
1.9.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich werden, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen und vom Eigentümer zu dulden.
1.9.2 Betonfuss bei Strassenabgrenzungen.
Betonfundamente und Betonrückenstützen zur Sicherung von Strassenabgrenzungen dürfen bis zu 15 cm in die Grundstücke hineinragen.

1.10 Stromversorgung § 9(1) 13 BauGB
Die Stromversorgung ist von der Badenwerk Aktiengesellschaft sicherzustellen.
Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9(1) 21 BauGB
Die eingezeichneten Geh-, Fahr-und Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger einzutragen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 74 LBO B.W.

2.1. Dachform und Dachneigung § 74 (1) 1 LBO
Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)
Die Dächer sind mit rotem oder braunen, kleinteiligem Dachmaterial (Ziegel- bzw. Betondachsteinen) einzudecken.
Die Dachneigungen werden zwischen 35 und 40° festgesetzt.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte § 74 (1) 1 LBO
2.2.1 Die Länge aller Dachaufbauten darf max. 50 % der Traufläge der zugehörenden Dachfläche betragen.
Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
Die Dachaufbauten müssen vom Ortgang (Giebelwand) einen Abstand von mindest. 2,00 m einhalten.
Die freie Dachfläche zwischen dem oberen Schnittpunkt einer Schleppgaupe und dem Dachfirst muss mindest. 1.50 m betragen, zwischen einem evtl. Gaupenfirst und dem First des Hauptgebäudes müssen mindestens 50 cm Höhenunterschied sein.
Die Höhe der senkrechten Gaupenwände darf zwischen der Gaupentraufe und der Dachfläche höchstens 1,20 m betragen.

2.2.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2.3 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen sich jedoch in die jeweiligen Dachflächen integrieren.

2.3 Aussenanlagen § 74 (1) 3 LBO
2.3.1 Einfriedigungen, Stützmauern
Einfriedigungen und Stützmauern entlang der Strassenbegrenzung dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Einfriedigungen sollen als lebende Hecken ausgeführt und unterhalten werden.
Türen und Tore dürfen nicht nach aussen auf den Gehweg oder in den Strassenraum aufgehen. Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren, sowie zur Unterbringung von Abfallbehältern zulässig.

2.3.2 Gestaltung der Stellplätze
Die Aufstellflächen und die Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchl. Pflaster, Schotterrasen, Rasenpflaster usw.) auszuführen.

2.3.3 Bepflanzung
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische, bodenständige Gehölze zu verwenden.

2.4 Stellplatzverpflichtung § 74 (2) 2 LBO
Für jede Wohnung werden 1,5 Stück Stellplätze gefordert.
Gegebenenfalls ist die Anzahl aufzurunden.

2.5 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO
Wer vorsetzlich oder fahrlässig diesem Bebauungsplan zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig und kann mit einem Bussgeld belegt werden.

3. HINWEISE

3.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen aller Art sind an Wohngebäuden nicht gestattet.
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, für die geworben wird, erlaubt.

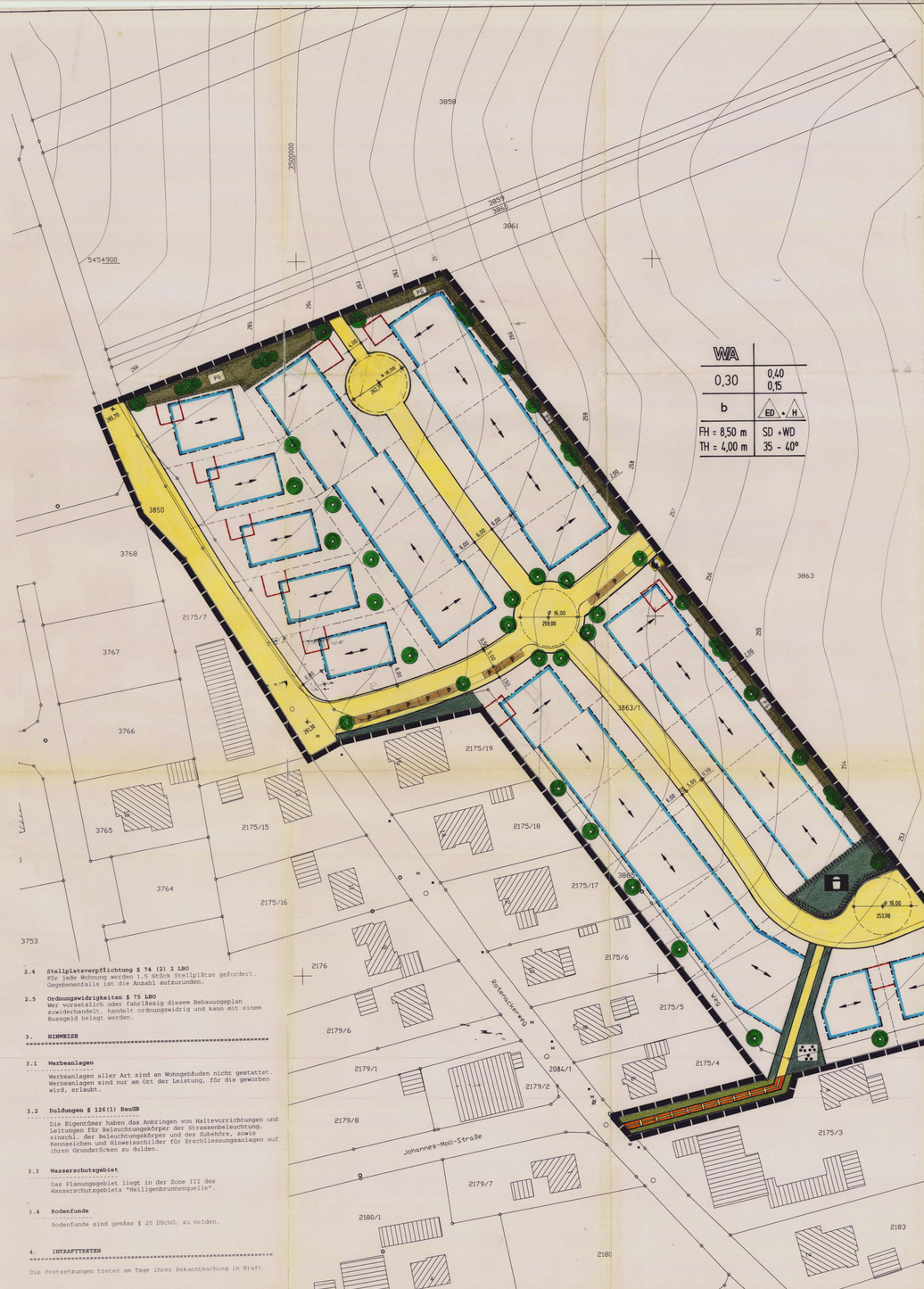
3.2 Duldungen § 126(1) BauGB
Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Strassenbeleuchtung, einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschliessungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.

3.3 Wasserschutzgebiet
Das Planungsgebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets "Heiligenbrunnenquelle".

3.4 Bodenfunde
Bodenfunde sind gemäss § 20 DSchG. zu melden.

4. INKRAFTTRETEN

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB

GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
OK Oberkante

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 UND 23 BauNVO

b offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis 20,00 m zulässig

ED / H nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN
§ 9 (1) 5 BauGB

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Spielanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) 11 und (6) BauGB

Sicherheitsstreifen
Strassenverkehrsflächen
Gehweg

Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 5 (2) 4 und (4), § 9 (1) 12, 14 UND (6) BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
§ 5 (2) 5 UND (4), § 9 (1) 15 UND (6) BauGB

PG Privates Grün

Öffentliches Grün

Parkanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) 20, 25 BauGB

Pflanzzwang nach § 9 (1) 25a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (sh. auch Textl. Festsetzungen)

Bäume

Sträucher und Sträuchergruppen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB

GA Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 und (6) BauGB zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

Höhenlage bei Festsetzungen
§ 9 (2) und (6) BauGB

◆ OK. (Oberkante) Fahrbahn in m ü. NN.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

Vorschlag zur Grundstücksteilung

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG LBO

DN Dachneigung
SD Satteldächer
WD Walmdächer
Firstrichtung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Füllschema für die Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
GRZ	GFZ Höchstgrenze / Mindestgrenze
Bauweise	Bauweise
max. Firsthöhe (FH) / max. Traufhöhe (TH)	Dachform, Dachneigung

Die am 26. Juni 1997 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 16. Okt. 1997
Landratsamt
Schneider

ENTWURFSBEARBEITUNG UND AUFSTELLUNG DES RECHTSPLANES

aufgestellt am :	9.10.1996	i.geändert am :	04.06.1997
geändert am :	23.01.1997	i.geändert am :	

ingenieurbüro willi michel

BEBAUUNGSPLAN
" KOBACH I "
im Stadtteil Grombach der Stadt Bad Rappenau

am hohen-stein 30
74889 sinsheim

masstab : 1 : 500

tel. 07261 / 3131 + 5959
fax. 07261 / 5804