Kreis : Heilbronn
Stadt : Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

"Kreuz – Obern Tor"

Stadtteil : Grombach

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind :

Die §§ 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl.I,S. 2256, ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl.I,S. 949)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl.I,S. 1763)

Der § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.7.1983 (Gesm.Bl.S. 243) in der Fassung vom 28.11.1983 gültig ab 1.4.1984

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehende plankungsrechtliche Festsetzungen, sowie bauordnungsrechtliche und baupolizeiliche Vorschriften der Stadt werden aufgehoben und durch die neuen (planerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planeintragung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung: siehe Einschrieb im Plan.

1.1.1 Für Teilbereiche des Gewerbegebietes erfolgen nachstehende Nutzungseinschränkungen nach § 1 (5) BauNVO:

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind keine Betriebe und gewerbliche Anlagen zulässig, die nach den Bundes-Immissionsschutzgesetz (Bundesgesetz vom 15. März 1974 (BGBl.I,S. 721), geändert durch Gesetze vom 15. August 1974 (BGBl.I,S.1942), vom 4. Mai 1976 (BGBl.I,S.1149), vom 25. Aug. 1976 (BGBl.,IS. 1253), vom 14. Dezember 1976 (BGBl. IS. 3341), vom 28. März 1980 (BGBl. IS. 273) genehmigungspflichtig sind.
2. Im Baubloek V sind nur kleinere und mittlere Betriebe des metallverarbeitenden Gewerbes zulässig, sowie Betriebe, die nicht lärstigen sind.
3. Im Baubloek II und III sind nur Betriebe und gewerbliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Ausnahmen

Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) Pkt. 1 sind allgemein zulässig.

1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO) entsprechend der Eintragung im Lageplan.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG) entsprechend der eingezeichneten Pfeilrichtung im Lageplan

1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO sind im Mischgebiet und im Gewerbegebiet nur zulässig, soweit sie nicht der Kleinlärtbelästig dienen.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG) Die Sockelhöhe = EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) darf im Dorfgebiet (MD) max. 1,20 m, im Mischgebiet (MI) max. 0,50 m über der Fahrbahnmitte, gemessen vor der Gebäudemitte, liegen.

1.6 Grenzabstände

Zwischen der sich gegenüberstehenden Hauptwand der Langgiebel und der sich ergebenden Gebäudelänge muß gemäß der VUBE - Bestimmungen, bei größten Einrichtung und ausgeschnittenen Giebelseiten jederzeit ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden.
Der Mindestabstand von den unteren Leitersteilen bis zur Grenze muß mind. 3,00 m und zum sonstigen Gelände mind. 6,00 m betragen. (§ 910 BBauG)

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 73 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung
Entsprechend der Eintragung im Lageplan.

2.2 Gebäudehöhen (zwischen EFH und Firsthöhe)
Entsprechend der Eintragung im Lageplan

2.3 Fassaden
Fensterlose Betonfassaden über 30 m Länge sind zu gliedern. Die Verwendung von reflektierenden Farben bei der Fassadengestaltung ist unzulässig.

Einfriedungen

2.4.1 Einfriedungen dürfen im Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI) nicht höher als 1,00 m, im Gewerbegebiet nicht höher als 2,00 m sein.

2.4.2 Werden höhere Einfriedungen, oder Einfriedigungen in geschlossenen Formen, z. Bsp. Mauern oder Bretterzäune, errichtet, so dürfen diese einen Mindestabstand von 5 m zur Straßengrenze nicht unterschreiten.

3. Inkrafttreten

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

..... den .....

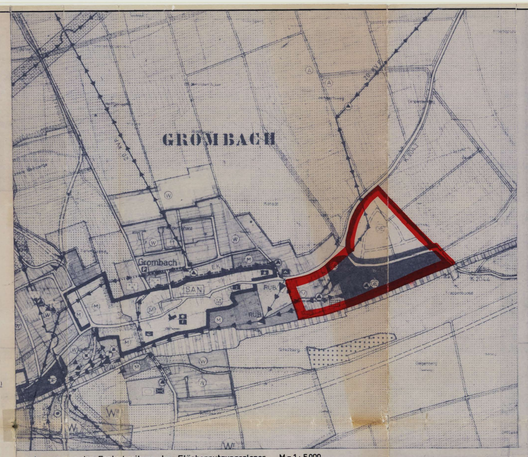
Der Bürgermeister:

.....

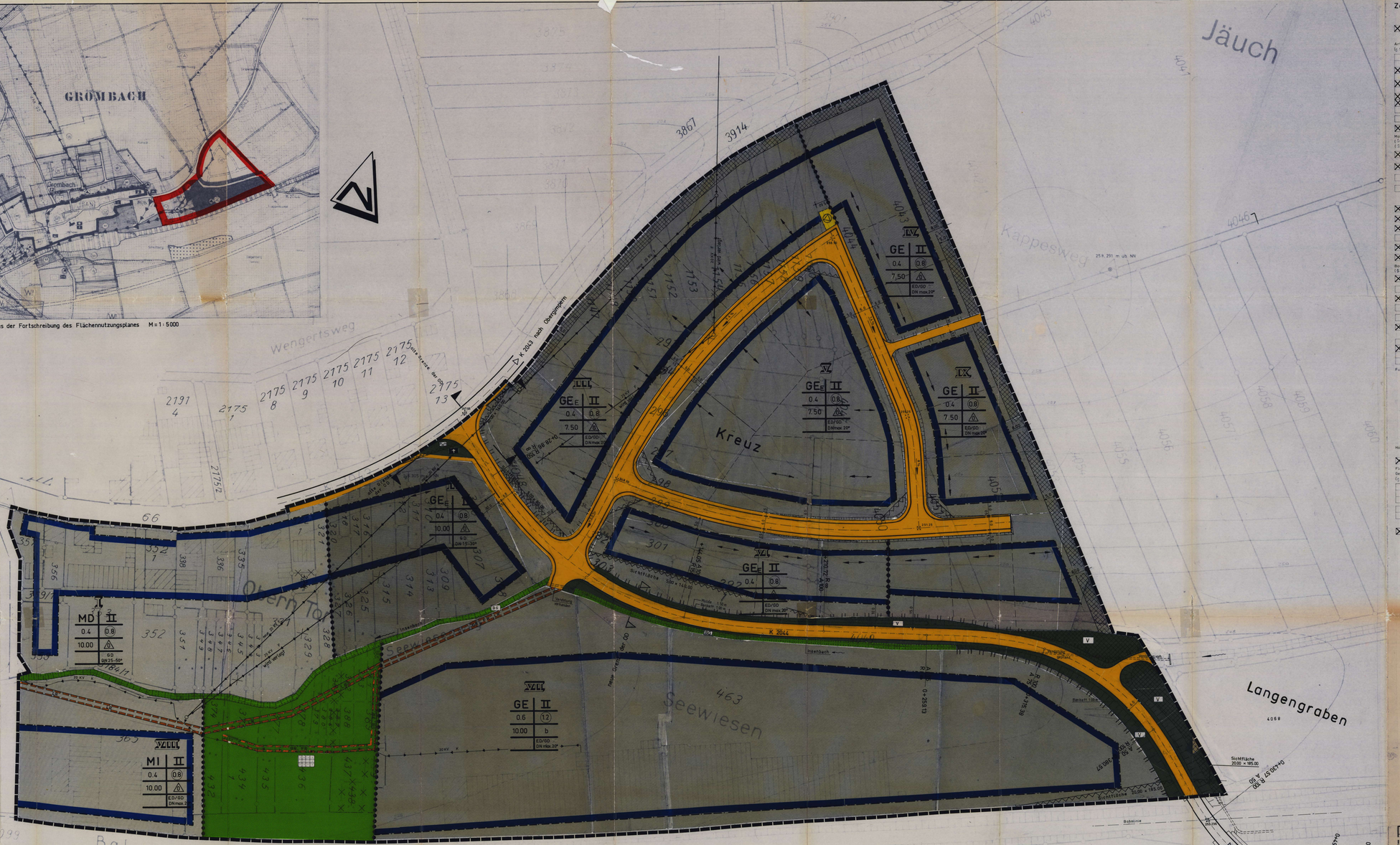
.....

Aufstellung als Entwurf gem. § 2 Abs. 1 BBauG am: 09.04.1981
Beteiligung der Bürger gem. § 2a Abs. 2 bis 6 BBauG wurde durchgeführt vom 20.01.1981 bis .....
Bekanntmachung der Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG am: 11.11.82
Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 16.05.83 bis 04.03.83
Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG am: 12.03.85
Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamts Heilbronn am: 23.04.1985
Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans gem. § 12 BBauG am: 05.11.1985
Inkrafttreten des Bebauungsplans gem. § 12 BBauG am: 05.11.1985
zur Beurkundung Bad Rappenau, den 06.11.1985

Bürgermeister
(Zimmermann)



Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes M = 1 : 5000



Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Die im Gebiet des Bebauungsplans liegenden Flurstücke stimmen bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Heilbronn, den .....
Staatl. Vermessungsamt Heilbronn

Zeichenerklärung :

Zutreffend ☒ Entfällt

☒ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. (7) BBauG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG, 1 - 15 BauNVO)

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GEE Gewerbegebiet eingeschränkt
- SO Sondergebiet
- 1, 2, 3, 4 laufende Nummern der einzelnen Grundstücke
- I, II, III, IV laufende Nummern der einzelnen Baubloke

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG u. § 16 - 21a BauNVO), (§ 17 u. 77 (1) LBO)

- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze, hier z. B. 2
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier z. B. 2
- II+I+IU Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze 1 Vollgeschoß + 1 zurückstehendes Vollgeschoß (Untergeschoß)
- 0.4 Grundflächenzahl, hier z. B. 0.4 (höchstens)
- 0.8 Geschoßflächenzahl, hier z. B. höchstens 0.8
- DN zulässige Dachneigung
- 20 Baumassenzahl
- GD Geneigte Dächer
- ED Ebene Dächer

Bauweise und überbaubare Grundst. - Fläche (§22 - 23 BauNVO) (§ 9(1) 2 BBauG)

- Firstrichtung bzw. Richtung der Gebäudestellung
- o offene Bauweise
- Einzel- u. Doppelhäuser zul.
- ö offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- b besondere (abweichende) Bauweise offen, jedoch Gebäudelänge über 50m zul.
- Baulinie
- Baugrenze
- Aufgebende Baugrenze
- Aufgehende Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Fußschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
max. Gebäudehöhe über EFH	Bauweise
max. Anzahl der Wohnungen	Dachform und Dachneigung

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe ab Textl. festsetzungen

Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u. 5 BBauG § 12 BauNVO)

- Ga Garagen - eingeschossig
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- ST Überdachte Stellplätze
- GST Gemeinschaftsstellplätze

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) 10 BBauG)

- Sichtflächen an Straßeneinmündungen

Verkehrsflächen (§ 9, (1) 11 BBauG)

- Böschung kennl. Trägerd. Straßenbaulast
- Gefälle in % Fahrbahn mit Höhenlage
- öffentliche Parkfläche
- Stützmauer bzw. Böschung im Eigentum des Angrenzers
- zufußgehende Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Ausschluß der Grundstücke

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwässer oder festen Abfallstoffen (§ 9 (1) 12 u. 14 BBauG)

- Umformerstation

Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BBauG)

- EVF Elektr. Freileitung - Kürzelt
- EVK Elektr. Kabel - Kürzelt

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

- Grünanlage
- BG verbundenes Begrünungsgrün zum Bachlauf
- Dauerkleingärten
- Spielplatz
- V Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) 17 BBauG)

- Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18 BBauG)

- Fläche für die Landwirtschaft

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

- GR Gehrecht zugunsten der Anlieger
- FR Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- LR Leitungsrecht zugunsten der Ver- u. Entsorgungsbetriebe

Flächen für Aufforstungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern usw. (§ 9 (1) 25 BBauG)

- Pflanzzwang: Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern u. Sträuchern

Kennzeichnungen u. Hinweise, Unterlagen (§ 9 (6) BBauG)

- WS Wasserschutzgebiet Schutzzone I
- WS Wasserschutzgebiet Schutzzone II
- WS Wasserschutzgebiet Schutzzone III
- künftige Grenzen nach Entwurf und Umlegungsplan
- künftige Grenzen aufgrund privatrechtl. Vereinbarung

- BUS Omnibus - Haltestelle
- Schule
- Kirche
- Kindergarten
- Verwaltungsgebäude
- Bürstwk., Wegerau

☒ ⊖ ⊖ ⊖ ⊖ ⊖ während der Planungszeit entfallene Grundstücksgrenzen

Genehmigt
laut Verfügung vom heutigen Tage
Heilbronn, den 11.11.85
Landratsamt Heilbronn

Fertigung	Anlage	
Bauherr	Stadt Bad Rappenau	geändert am: 26.03.1982
Projekt	Baugebiet "Kreuz-Obern Tor" Stadtteil Grombach	31.08.1982 22.03.1984
Zeichnung	Bebauungsplan	07.09.1984 24.01.1985
Sinsheim, den 16.12.1981		
Maßstab 1:500		INGENIEURBÜRO WILLI MICHEL Kurpfalzstraße 6 6920 Sinsheim
Bearbeitet TN 3 / BB3		
Gezeichnet Mi. / Co.	Der Bauherr	