

Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan „Am Steinweg“ Grombach

**Lageplan
Bebauungsplan
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung zum Bebauungsplan**

14. September 2004

Entwurf und Bearbeitung: Gisela Kirchner (Praktikantin)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WR : reines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 i.V.m. § 3 BauNVO)

Zulässig sind
-Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Vergleiche Einschriebe im Plan.

Die Geschossflächenzahl ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

3. Bauweise (§ 9 BauGB und § 22 BauNVO Abs.2)

Die zulässige Bauweise und die zulässigen Hausformen ergeben sich aus dem Einschrieb im Plan.

4. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die dem Wohnen dienen, in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Zulässig sind z.B. Pergolen, offene Schwimmbecken, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen, Wintergärten und Geschirrhütten.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Bau NVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster).

Nicht überdachte Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

Auf den Vorgartenflächen ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen nur insoweit zulässig, als diese Stellplätze nicht mehr als 40 % der gesamten Vorgartenfläche einnehmen.

6. Böschungen und Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzender Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von max. 0.20 m und einer Tiefe von max. 0.80 m zu dulden.

7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB und §18 BauNVO)

Zur Festlegung der Höhenlage der Gebäude wird als Bezugsebene die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante) festgesetzt.

Die Bezugsebene darf max. 0.60 m über der Straßenebene liegen.
Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die Höhe der Straßenebene auf die Mitte der Grundstückslänge entlang der Straßenbegrenzungslinie.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1.0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

Sofern die Erschließungsstraßen über das natürliche Gelände angehoben wurden, wird auch für die Baugrundstücke ein entsprechend höheres Geländeniveau festgesetzt. Ausnahmen können zugelassen werden.

9. Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht baulich genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Benutzung der Vorgartenfläche als Arbeits- oder Lagerraum ist unzulässig. Grundsätzlich sind einheimische Pflanzenarten vorzuziehen z.B. Feldahorn, Hartriegel, Haselnuss, Holunder, Heckenkirsche, Heckenrosen, Liguster, Schneeball, Buchen, Vogelkirsche und Pfaffenhütchen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Als Dachform sind bei allen Gebäuden nur Satteldächer zulässig. Dem Hauptdach untergeordnete Abwalmungen sind zulässig. Die Dachneigung ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

2. Gebäudehöhen (§74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Es werden die max. Gebäudehöhen, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) festgelegt. Die jeweils zulässige Trauf- und Firsthöhe richtet sich nach dem Einschrieb im Bebauungsplan.

3. Gebäudetiefe (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Die Gebäudetiefe darf max. 16,00 m betragen.

4. Errichtung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 und 3 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind:

- freistehend nur mit Satteldach zulässig und
- an das Hauptgebäude angebaut, nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach (Prinzip der gebrochenen Dachfläche) zulässig.

Die Dachneigung der Garagendächer muss mindestens 20° betragen. Ansonsten gelten die Festsetzungen für Hauptgebäude.

Garagen von Wohnhäusern sind im gleichen Material wie das Hauptdach herzustellen. Alternativ können sie als begrünte Dächer hergestellt werden.

Garagenvorflächen und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) oder als Pflasterfahrspuren mit unbefestigtem, bewachsenen Mittelstreifen.

Die Art der Beläge von Gehflächen und von überdachten Stellplätzen sollte sich an den Gehweg- und Parkierungsflächen bzw. an den Mischfunktionsflächen orientieren.

Nicht überdachte Stellplatzflächen: (§ 74 Abs. 1 und 2 LBO)

Die nichtüberdachten Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Betonformsteinpflaster) mit zwischen den Fahrspuren liegenden Rasenstreifen zu belegen.

5. Dachaufbauten / Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Die Summe der Länge aller Dachaufbauten darf max. 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

Die Dachgauben müssen vom Ortgang (Giebelwand) einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Die freie Dachfläche zwischen dem oberen Schnittpunkt des Dachaufbaues mit dem Hauptdach und dem First muss mind. 1,00 m betragen. Die Höhe der Dachaufbauten soll im Lichten höchstens 1,50 m betragen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen sich jedoch parallel in die jeweilige Dachfläche integrieren.

6. Dachdeckung (§74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Als Dachdeckung sind rot, rotbraune und anthrazitfarbene Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dachflächen sind zulässig.

7. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Fassadenverkleidungen (z. B. aus Faserzement, Kunststoff, Aluminium und sonstige glänzende Oberflächenmaterialien) sind ausgeschlossen.

Holzverschalungen am Gebäude sind zulässig.

Die äußere Farbgestaltung ist in hellen Farben vorzunehmen.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen jedoch in die Fassade integriert werden.

8. Einfriedigung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Entlang den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen mit Mauern auf max. 0,20 m Höhe, Einfriedigungen mit Zäunen auf max. 0,80 m Höhe zu beschränken.

9. Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Die Standorte der Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können, mit Hecken oder durch berankte Pergolen einzugrünen.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Ziele der Planung / Lage des Gebiets

Am nordwestlichen Ortsrand von Grombach soll ein in den 60er Jahren entstandenes Bauquartier um zwei weitere Bauplätze erweitert werden.

Aus städtebaulicher Sicht ergibt sich damit eine Ortsabrundung, da die bisherige Abgrenzung des Wohnquartiers einen Einschnitt dargestellt hat. Die angestrebte Erweiterung erstreckt sich auf die jeweils östlichen Bereiche der beiden derzeit als Ackerfläche genutzten Flurstücke Nr.4385 und 4386. Diese Flurstücke befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich.

Der Flächennutzungsplan wird dazu parallel fortgeschrieben.

2. Städtebauliches Konzept

Angepasst an die dörflichen Strukturen vom Grombach und um den ländlichen Charakter zu bewahren sollte die Bebauung dieser beiden Plätze ihre großzügige Art der 60er Jahre beibehalten.

Diese Bauplätze sollen als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Grundflächenzahl von 0,25 und die Geschossflächenzahl von 0,5 werden von den bereits bebauten Grundstücken übernommen.

3. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der projektierten Bauplätze erfolgt über eine Verlängerung der Straße „Mühlhölde“.

Der am Grundstück Nr. 3661 ausgewiesene Feldweg Flst Nr. 4373 wird entlang der neuen Baugrundstücke mit Anschluss an die Verlängerung der Straße Mühlhölde geführt. Die Verlängerung kann als zukünftige Erschließung bei einer eventuelle Wohngebieteserweiterung in nördlicher Richtung genutzt werden.

4. Grünordnung und ökologischer Ausgleich

Da es sich bei dem Planungsvorschlag um eine Arrondierung von zwei Bauplätze an die bereits vorhandene Bebauung handelt gilt:

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht baulich genutzt werden, sind als Grünfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Die festgesetzten Flächen mit Pflanzzwang, auf dem Privatgrundstücken, sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. (z.B. Feldahorn, Hartriegel, Haselnuss, Holunder, Heckenkirschen, Heckenrosen, Liguster, Schneeball, Buchen, Vogelkirsche und Pfaffenhütchen). Damit soll eine optische Abschirmung gegenüber der freien Feldlage erreicht werden.

5. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet wurde im Bebauungsplan von 1964 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bei diesen 2 Baugrundstücken wird der Bebauungsplan zeitgemäß überarbeitet und als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO Abs.1 und 2) ausgewiesen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung des Gebietes soll höchstens 2-geschossig werden. Um die Verdichtung des Gebietes auf dem ländlichen Niveau beizubehalten wurde die Grundflächenzahl mit 0,25 übernommen. Den Erfordernissen des platzsparenden Bauens wird in ausreichender Weise Rechnung getragen. Die Firsthöhen wurden so beschränkt, dass keine Bebauung von umgebungsfremder Höhe entstehen wird. Der Ortsrandlage des Planungsgebiets wurde somit Rechnung getragen.

Die Baugrenzen wurde so festgelegt, dass ohne weiteres die Festsetzungen für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl erreicht werden können. Darüber hinaus bleibt den Einzelnen noch genügend Raum, die Gebäude innerhalb des Baufensters wunschgemäß anzuordnen.

Die städtebauliche Ordnung ist durch die Festsetzung des Bebauungsplanes gewährleistet. Im übrigen wirken alle Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der bebaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dahin, der baulichen Ordnung einen Rahmen zu geben. Es ist dabei rechtsgrundsätzlich nicht notwendig, dass jede einzelne Festsetzung in ihrem Höchstmaß auf jedem einzelnen Baugrundstück zu realisieren ist.

Die Trauf- und Firsthöhen der künftigen Gebäude wurden im Bebauungsplan in bautechnisch üblicher Weise begrenzt. Der Wärmeschutznorm wird durch eine Erhöhung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe bei Gebäuden mit zwei ausgeprägten Vollgeschossen Rechnung getragen. Die Isolierung ist auch oberhalb der Dachsparren möglich.

7. Bauweise

Im Planungsgebiet sind Einzelhäuser vorgesehen. Die Gebäude haben seitliche Grenzabstände einzuhalten. Um die Gebäudegröße auf ein städtebaulich erwünschtes Maß zu beschränken, wurden die max. zulässigen Gebäudetiefe begrenzt.

Gebäudetiefe über 16,00 m sollten daher nicht zulässig sein. Sie würden sich störend zu der bereits vorhandene Bebauung im Ortsteil Grombach verhalten.

8. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Es ist nicht beabsichtigt, dass die Vorgärten durch Garagenbauten geprägt werden. Die Vorgärten sind deshalb weitgehend davon freizuhalten.

Ebenso sollen die Vorgärten nicht vollständig von Stellplatzflächen belegt sein. Auch hier wird durch eine entsprechende Festsetzung der Anteil der Stellplätze im Vorgartenbereich auf 40 % beschränkt.

9. Gestalterische Festsetzungen

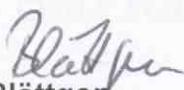
Dachformen sowie Dachneigungen wurden auf ein für ein ländliches Wohngebiet übliches Format festgeschrieben. Dies gilt ebenso für die Festsetzungen der Gestaltung von Dachaufbauten, Dachdeckungen Fassaden, Einfriedigungen, Stellplatzflächen und von Müllbehälterstandorten. Der städtebaulich tragende Gedanke für die teilweise eng gefassten Gestaltungsvorschriften war eine gewisse Einheitlichkeit im Baugebiet zu erzielen. Die Firstrichtung wurde so festgelegt, dass eine gewisse Durchlässigkeit zur freien Ackerfläche erhalten bleibt.

10. Bodenordnung und Erschließung

Bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde die Realisierbarkeit der Wohngebäude untersucht. Im Bebauungsplan wurden die Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes übernommen, die Baufenster festgelegt und ein unverbindlicher Vorschlag zur späteren Grenzziehung der Bauplätze gemacht.

Die Erschließung der Bauplätze wird durch den erweiterten Ausbau der Strasse „Mühlhölde“ getroffen. Für die Abwasserbeseitigung müssen Anschlüsse an das vorhandene Kanalnetz verlegt werden, das unmittelbar vor dem bebauten Nachbargrundstück endet.

Ausgefertigt:
Bad Rappenau, 08.08.2005


Blättgen
Oberbürgermeister



Verfahrensverlauf:

Aufstellungsbeschluss:	01.04.2004
Bekanntmachung:	29.04.2004
Offenlegungsbeschluss:	28.10.2004
Bekanntmachung:	16.12.2004
Offenlegung:	27.12.2004 bis 27.01.2005
Satzungsbeschluss:	21.07.2005
In Kraft treten:	11.08.2005

Bad Rappenau, den 12.08.2005


Blättgen
Oberbürgermeister

