

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"GOLFANLAGE"
in BAD RAPPENAU

1.0 Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung zum Planeinschrieb wird folgendes festgesetzt:

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO

2.1.1 Mischgebiet (MI)

§ 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1. Wohngebäude,

2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe,

4. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

5. Gartenbaubetriebe

(3) Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe.

2.1.2. Sondergebiete (SO)

§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Das Sondergebiet "Sportanlage Golf" dient der Unterbringung von öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen und Sportflächen.

Zulässig sind

1. Golfplatz
2. Golfübungsfeld
3. Im Bereich des Übungsplatzes ist eine Abschlagshütte mit maximalen Abmessungen von 10,0 m x 20,0 m x 5,0 m zulässig.

2.1.3. Nebenanlagen

§ 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO

Gebäude sind im Bereich der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO

2.2.1. Geschoßflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 i.V.m. § 17 BauNVO entsprechend Planeinschrieb

2.2.2. Gebäudehöhe

§ 16 Abs.3 Nr.2

Die maximale Firsthöhe wird auf 12,5 m, gemessen an der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche der Gebäudegrundfläche, begrenzt.

2.3 Bauweise im Mischgebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

a 1 = abweichende Bauweise

Wie offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen bis max. 70 m zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Aufteilung der Spielflächen ist unverbindlich.

5 Flächen für Stellplätze und oberirdische Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die oberirdischen Stellplätze und oberirdischen Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan besonders gekennzeichneten Fläche zulässig.

Die nichtüberdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Schotterrasen oder wassergebundene Decke zu belegen.

2.6 Flächenhaftes Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.6.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Wiedereinbringung extensiv genutzter Biotopstrukturen (Wiesen, Obstwiesen, Saumflächen, etc.) in den agrarisch genutzten Raum.
- Vernetzung der extensiv genutzten Bereiche innerhalb des Golfplatzes.
- Anbindung der angrenzenden Bereiche mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz an die neuen Strukturen.
- Herstellung einer 50 m breiten Pufferzone zwischen Naturschutzgebiet und Spielfläche, Aufbau eines abgestuften Waldrandes mit vorgelagerten Saumbereich.

Strukturtypen:

1) Extensivwiese und Extensivstreuobstwiese	16,32 ha
2) Hochstaudenflur	8,85 ha
3) Saumbiotop und Sukzessionsfläche	0,25 ha
4) Gehölzstreifen	
5) Hecken	
6) Laubwaldaufforstungen	3,27 ha
7) Waldrandanpflanzungen	
8) Obstbäume	mind. 350 St.

Maßnahmen zur Pflege von Natur und Landschaft:

Es gelten die Bestimmungen des Pflegeplans und des öffentlich-rechtlichen Vertrags vom 5.2.1991 zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Golfclub Bad Rappenau e.V.

Es sind folgende Gehölze und Anpflanzungen zulässig:

Gehölze des Perlgras-Buchenwalds und seiner Ersatzgesellschaften

Bäume:

Hainbuche, *Carpinus betulus*
Feldahorn, *Acer campestre*
Sommerlinde, *Tilia platyphyllos*

Bergulme, *Ulmus glabra*
Vogelkirsche, *Prunus avium*
Salweide, *Salix caprea*

Sträucher:

Roter Hartriegel, *Cornus sanguinea*
Eingrifflicher Weißdorn, *Crataegus monogyna*
Zweigrifflicher Weißdorn, *Crataegus laevigata*
Hundsrose, *Rosa canina*
Kreuzdorn, *Rhamnus catharticus*
Traubenholunder, *Sambucus racemosa*
schwarzer Holunder, *Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen, *Euonymus europaea*
Gemeiner Schneeball, *Viburnum opulus*
Schlehe, *Prunus spinosa*
Haselnuß, *Corylus avellana*
Waldrebe, *Clematis vitalba*
Himbeere, *Rubus idaeus*
Brombeere, *Rubus fruticosus*
Seidelbast, *Daphne mezereum*

Gehölze des Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwalds und seiner Ersatzgesellschaften

Bäume:

Hainbuche, *Carpinus betulus*
Vogelkirsche, *Prunus avium*
Feldahorn, *Acer campestre*

nur im Bereich der Bachufer:

Schwarzerle, *Alnus glutinosa*

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn, *Crataegus monogyna*
Zweigrifflicher Weißdorn, *Crataegus laevigata*
Roter Hartriegel, *Cornus sanguinea*
Pfaffenhütchen, *Euonymus europaea*
Haselnuß, *Corylus avellana*
Gemeiner Schneeball, *Viburnum opulus*
Brombeere, *Rubus fruticosus*
Hundsrose, *Rosa canina*
Heckenkirsche, *Lonicera xylosteum*

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

Strukturtypen: 1) Gehölzstreifen
2) Hecken (mind. dreireihig)
3) Laubwaldaufforstung 6,57 ha
4) Waldrandanpflanzung
5) Laubbäume mind. 100 St.

6) Obstbäume

Mindestgröße der Pflanzware:

2 x verschulte Ware, Laubbäume mit STU
mind. 12/14 cm.

Es sind folgende Anpflanzungen und Gehölze zulässig:

1) Gehölze des Perlgras-Buchenwalds und seiner Ersatzgesellschaften

Bäume:

Hainbuche, *Carpinus betulus*
Feldahorn, *Acer campestre*
Sommerlinde, *Tilia platyphyllos*
Bergulme, *Ulmus glabra*
Vogelkirsche, *Prunus avium*
Salweide, *Salix caprea*

Sträucher:

Roter Hartriegel, *Cornus sanguinea*
Eingrifflicher Weißdorn, *Crataegus monogyna*
Zweigrifflicher Weißdorn, *Crataegus laevigata*
Hundsrose, *Rosa canina*
Kreuzdorn, *Rhamnus catharticus*
Traubenholunder, *Sambucus racemosa*
schwarzer Holunder, *Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen, *Euonymus europaea*
Gemeiner Schneeball,
Viburnum opulus
Schlehe, *Prunus spinosa*
Haselnuß, *Corylus avellana*
Waldrebe, *Clematis vitalba*
Himbeere, *Rubus idaeus*
Brombeere, *Rubus fruticosus*
Seidelbast, *Daphne mezereum*

2) Gehölze des Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwalds
und seiner Ersatzgesellschaften

Bäume:

Hainbuche, *Carpinus betulus*
Vogelkirsche, *Prunus avium*
Feldahorn, *Acer campestre*

nur im Bereich der Bachufer:

Schwarzerle, *Alnus glutinosa*

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn, *Crataegus monogyna*
Zweigrifflicher Weißdorn, *Crataegus laevigata*
Roter Hartriegel, *Cornus sanguinea*

Pfaffenhütchen, Euonymus europaea
Haselnuß, Corylus avellana
Gemeiner Schneeball, Viburnum opulus
Brombeere, Rubus fruticosus
Hundsrose, Rosa canina
Heckenkirsche, Lonicera xylosteum

Im übrigen gelten die Vorgaben des Grünordnungsplans sowie des öffentlich-rechtlichen Vertrags vom 5.2.1991 zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Golfclub Bad Rappenau e.V.

3) Die als Stellplatz gekennzeichnete Fläche ist mit mindestens 17 Bäumen, wie Obstbäume, Kastanien und Walnussbäume sowie Prachtstauden und dichten Gehölzunterpflanzungen gärtnerisch anzulegen.

2.7 Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es sind die Schutzbestimmungen der einzelnen Leitungsträger wie Energie- und Wasserversorgung einzuhalten.

3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

3.1.1 Dachgestaltung

Die Dachdeckung ist in rot oder rotbraun auszuführen.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, müssen jedoch in die Architektur und das Dach integriert werden.

3.1.2 Fassadengestaltung

Die Baukörper sind architektonisch oder konstruktiv zu gliedern.

Fassadenverkleidungen aus glänzenden Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

Zur flächigen Farbgebung sind Farben in dem Hellbezugswert zwischen 20 und 80 zu verwenden. Die überwiegende Fassadenfläche muß einen Hellbezugswert vom mindestens 50

aufweisen.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig; sie sind in die jeweilige Fassade zu integrieren.

3.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderung an Werbeanlagen

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

3.2.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und nur am Ort der Leistung zulässig. Sie sind so anzubringen, daß sie zur freien Landschaft nicht störend in Erscheinung treten. Grelle Farben sind nicht zulässig.

§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO

Unzulässig sind Großflächenwerbungen mit mehr als 2 qm Fläche und jegliche beleuchtete Werbeanlagen.

Zulässig sind:

Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von 0,75 m und Einzelbleme bis zu einer Seitenlänge von 1,25 m.

3.3 Elektrische Freileitung

§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

Hinweis: Hierzu zählen nicht Fernmeldeleitungen.

3.4 Einfriedigungen

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind nur in eine Laubmischhecke eingewachsene Zäune bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig. Ausnahmsweise können zum öffentlichen Verkehrsraum hin zur Sicherung des Sportbetriebs Ballschutzzäune bis zu einer Höhe von 5,00 m zugelassen werden.

3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m sind genehmigungspflichtig.

4.0 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

4.2 Gewerbliche Abwässer

Gewerbliche Abwässer müssen vor der Einleitung ins Kanalnetz vorbehandelt werden.

Aufgestellt am 10. April 1989
Überarbeitet am 14. September 1994


(Zimmermann)
Bürgermeister



Der Gemeinderat der
.....
hat in seiner Sitzung
am
die Festsetzungen gem.
§ 73 LBO, BW, als Sat-
zung beschlossen.

Der Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit
Verfügung vom
die Festsetzungen gem.
§ 73 LBO, BW, genehmigt.

Landratsamt

Die Bekanntmachung der
Genehmigung des Landrats-
amtes für die Festsetzun-
gen gem. § 73 LBO, BW,
ist am
erfolgt.

Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

Maßstab 1:1500

Ausfertigung

PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Stempel, Unterschrift
Vermessungsamt

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) und (2) des BauGB vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256) durch Beschluß des Gemeinderates der Stadt Bad Rappenau vom 16. Mai 1988 aufgestellt worden.

Der Bürgermeister



[Handwritten Signature]
(Zimmermann)

Dieser Plan ist gem. § 10 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2254) vom Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am 30. März 1995 als Satzung beschlossen worden.

Der Bürgermeister

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

Landratsamt

Die Bekanntmachung der Genehmigung/Anzeige des Landratsamtes sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 BauGB ist am erfolgt.

Der Bürgermeister



[Handwritten Signature]
(Zimmermann)

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

ENTWURFSBEARBEITUNG UND AUFSTELLUNG DES RECHTSPLANES

FULLSCHEMA FÜR DIE NUTZUNGSSCHABLONE

14.09.1994

**Stadtverwaltung
Hochbauamt
Postfach 1120
74904 Bad Rappenau
Tel. 0 72 64/81 46**

Art der Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

GR7

GFZ

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

Der Bürgermeister

Bauweise

Dachform

Firsthöhe

Dachneigung



[Handwritten Signature]
(Zimmermann)

Die Beteiligung der Bürger
gem. § 3 (1) BauGB erfolgte
durch öffentliche Darlegung
am **22. Juni 1989** und Anhö-
rung vom **03. Juli 1989 - 17. Juli 1989**

Als Entwurf hat dieser Bebau-
ungsplan mit den in der Legen-
de unter Planinhalt angegebene-
nen Bestandteilen gem. § 4
(2) BauGB in der Zeit vom
10. Okt. 1994 bis einschl.
10. Nov. 1994 öffentlich aus-
gelegen.

Der Bürgermeister



(Zimmermann)

Änderungen und Ergänzungen nach
der öffentlichen Auslegung gem.
Gemeinderatsbeschuß

Die am **30. März 1995** erlassene
Satzung wird nicht beanstandet
(§ 11 BauGB).

Heilbronn, den 09. Sep. 1996
Landratsamt

*Sennfelder
Burkhardt*



PLANINHALT

- a) Die §§ 2, 3, 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2254), gültig ab 01.07.1987
- b) Der § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 04.07.1983 (GBI. S. 246) in der Fassung vom 28.11.1983; gültig ab 01.04.1984.
- c) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1764); zuletzt geändert durch 3. VO. vom 19.12.1986 (BGBI. I S. 2665), Änderu. BauNVO v. 23.01.1990 (BGBI. I S. 127).
- d) Planzeichenverordnung 1981 vom 30. Juli 1981 (BGBI. I S. 833).

Bestandteile dieses Planes sind:

1. Textliche Festsetzungen
2. Hinweise
3. Begründung zum Bebauungsplan