

Planinhalt

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- a) die §§ 2, 3, 4, 8, und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) von 08.12.1986 BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)
- b) der § 74 der Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617)
- c) die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch das Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- d) die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58

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

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Siegel, Unterschrift
Vermessungsamt

Dieser Plan ist gemäss § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Bad Rappenau vom 7. Jan. 1994 aufgestellt worden.
Der Bürgermeister (Zimmermann)

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Darlegung am 08.03.1995.
Als Entwurf hat dieser Bebauungsplan mit der Begründung gemäss § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08. Mai 1995 schliesslich öffentlich ausgelegt.
Der Bürgermeister (Zimmermann)

Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gemäss Gemeinderatsbeschluss:
geringfügiges Verschieben von Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 182 und Nr. 189/1

Dieser Plan ist gemäss § 10 des BauGB vom Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am 6. Sept. 2000 Satzungs beschlossen worden.
Der Bürgermeister (Zimmermann)

Die Bekanntmachung der Auslegung gemäss § 12 BauGB ist am 4. Sep. 2000 lgt.
Der Bürgermeister (Zimmermann)

Der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau hat an seiner Sitzung am 6. April 2009 örtlichen Bauvorschriften gemäss § 74 LBO-BW als Satzung beschlossen.
Der Bürgermeister (Zimmermann)

Die Bekanntmachung für die örtlichen Bauvorschriften gemäss § 74 LBO-BW ist am 4. Sept. 2009 erfolgt.
Der Bürgermeister (Zimmermann)

Es wird bestätigt, dass dieser Plan mit dem Offenlegungsexemplar und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt.
Der Bürgermeister (Zimmermann)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
WB = Besonderes Wohngebiet § 4a, BauNVO
Ausnahmen nach § 4a (3) BauNVO werden entsprechend § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 **Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
Das Mass der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschossfläche und durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
1.2.1 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB
Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfäche in Grundstücksmitte.
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte und auf den festgelegten Bezugspunkt bezogene maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe.
- 1.3 **Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO**
Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (ED) festgesetzt.
- 1.4 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, sowie Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB**
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Nebenanlagen, die genehmigungsfreie Vorhaben gemäss Anhang zu § 50 (1) LBO, darstellen, können auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassen werden.
- 1.5 **Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB**
Die Hauptgebäude sind parallel, bzw. rechteckig zu den strassenseitigen Baugrenzen zu erstellen.
- 1.6 **Flächen zum Anpflanzen § 9 (1) 2 BauGB**
1.6.1 Pflanzzwang § 9 (1) 25a BauGB
Auf den Grundstücken, die mit einem Baumzeichen versehen sind, sind einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bauantrag nachzuweisen und wird Bestandteil der Baugenehmigung.
1.6.2 Pflanzzwang § 9 (1) 25b BauGB
Auf den Grundstücken, die mit einem Baumzeichen versehen sind, sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen.

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO B.W.

- 2.1 **Fassadengestaltung**
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk oder als Fachwerk auszuführen.
Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- 2.2 **Dachform und Dachneigung**
Zulässig sind Satteldächer (SD) mit Dachneigungen gemäss Eintragung in der Nutzungsschablone.
Satteldächer mit Krüppelwalm sind ebenfalls zulässig.
- 2.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte § 74 (1) 1 LBO**
Die Dächer sind mit roten oder braunen Materialien einzudecken.
Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen sich jedoch in die jeweilige Dachfläche integrieren.
- 2.4 **Gebäudehöhen**
Die in der Nutzungsschablone genannten Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sind Höchstmasse und beziehen sich auf den festgelegten Höhenbezugspunkt. (Oberkante der angrenzenden Verkehrsfäche in Grundstücksmitte)
- 2.5 **Aussenanlagen**
2.5.1 Neu zu errichtende Einfriedungen
Neu zu errichtende Einfriedungen und Bepflanzungen entlang der Strassenbegrenzungen dürfen eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Türen und Tore dürfen nicht nach aussen auf den Gehweg oder in den Strassenraum aufgehen.
Freier sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren, sowie zur Unterbringung von Abfallbehältern zulässig.
2.5.2 Historische Einfriedungsmauern
Historische Einfriedungsmauern aus Natursteinen sind in ihrer derzeitigen Form zu erhalten und zu unterhalten.
2.5.3 Einfriedungen
Die Einfriedungen zu den Grundstücken sind so auszubilden, dass kein Wasser vom Grundstück auf die Strasse fließen kann.
2.5.4 Bepflanzungen
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern sind heimische, bodenständige Laubbilzer zu verwenden.

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

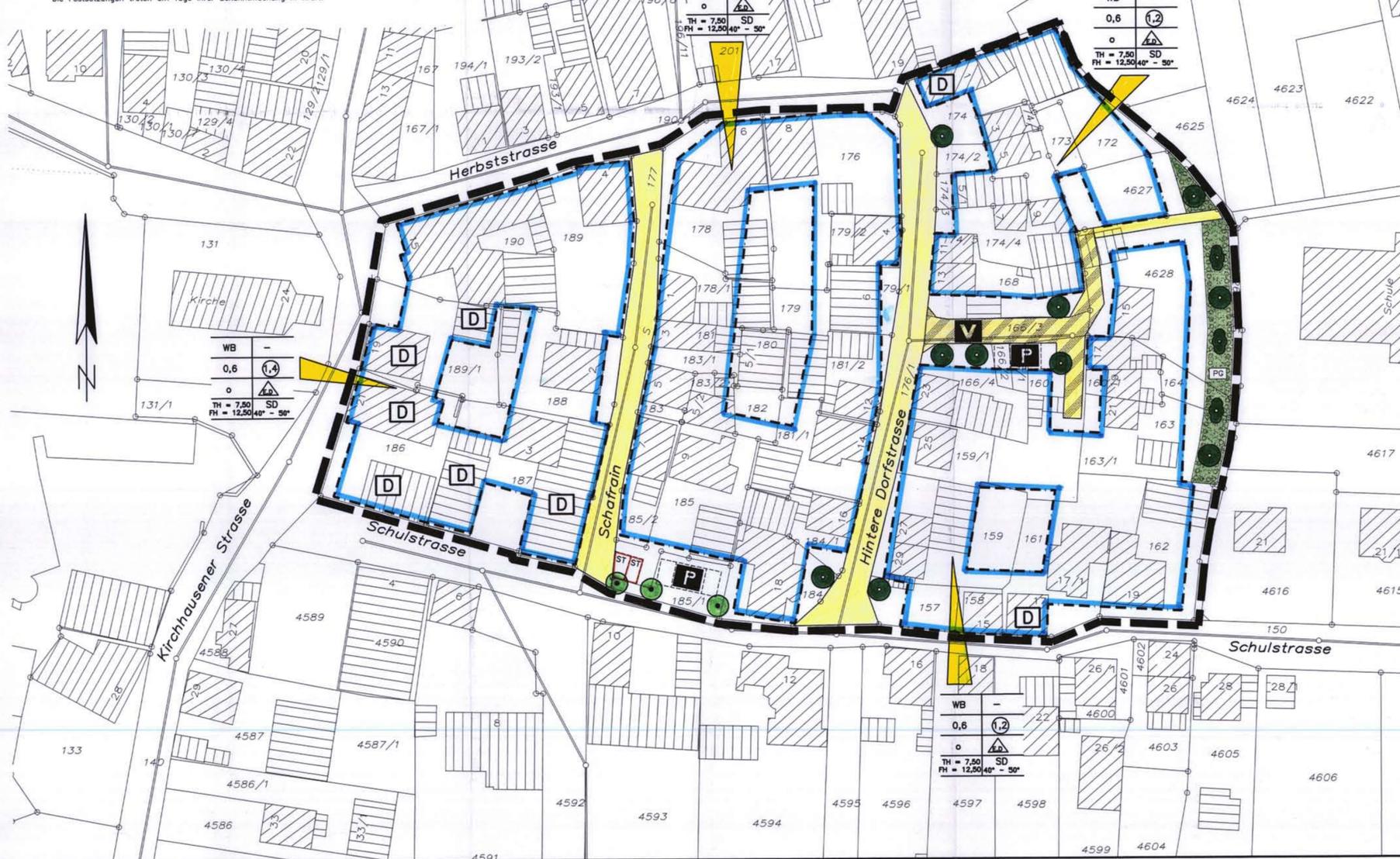
Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Strassenbeleuchtung, einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschliessungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.

3.3 Nachrichtliche Übernahme

Der Denkmalbestand ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im westlichen Bereich des Bebauungsplans entlang der Kirchhausener Strasse sind die Bestimmungen des § 15 (3) DSchG, zu beachten.

4. Inkrafttreten

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und BauNVO
WB = Besonderes Wohngebiet
- Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und BauNVO
GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
TH = Traufhöhe
FH = Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
o = offene Bauweise
ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— = Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
o = Strassenverkehrsfläche
— = Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
o = Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P = Öffentliche Parkfläche
V = Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünfläche § 5 (2) 5 und (4) und § 9 (1) 15 BauGB
PG = Privates Grün
- Pflanzzwang nach § 9 (1) 25a BauGB
o = Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (siehe auch 'Textl. Festsetzungen')
- Pflanzbindung nach § 9 (1) 25b BauGB
o = Bäume (siehe auch Textl. Festsetzungen)
- Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB
D = Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

- Sonstige Planzeichen
o = Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB
ST = Stellplätze
+ = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
DN = Dachneigung
SD = Satteldächer

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	--
GRZ	GFZ
Bauweise	Bauweise
max. Traufhöhe (TH) max. Firsthöhe (FH)	Dachform Dachneigung

ENTWURFSBEARBEITUNG UND AUFSTELLUNG DES RECHTSPLANES	
aufgestellt am : 26.09.1994	geändert am :
geändert am : 04.11.1999	geändert am :
geändert am :	geändert am :

ingenieurbüro willi michel gmbh

Bebauungsplan "Hintere Dorfstrasse" am hohenstein 30 74889 sinshelm

im Stadtteil Bonfeld der Stadt Bad Rappenau

masstab: 1:500

tel.: 07261/9405-0
fax : 07261/9405-20