

1. Fertigung Anlage No. 3

1. Entworfen und aufgestellt nach § 8 und § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960.
Der Entwurf des Planes, nebst Begründung hat in der Zeit vom 3. Feb. 1964 bis 3. März 1964 nach vorheriger Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

2. Die Darstellung des alten Standes stimmt mit dem Kartenwerk des Liegenschaftskatasters überein. Die Darstellung der neuen städtebaulichen Planung ist für die vermessungstechnische Verwirklichung ausreichend.
Vermessungsamt



Bürgermeister

Planfertiger

E. Willaredt - Ing.-Büro
692 Sinsheim - Bahnhofstr. 15
Telef. 825 + 826

i. V. Müller

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

3. Dieser Plan einschließlich der Begründung ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes am 5. 3. 1964 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen worden.

4. Genehmigt gemäß Entschließung vom

5. Dieser Plan nebst Begründung ist am 20. 4. 1964 mit Bekanntmachung der Genehmigung öffentlich ausgelegt und an diesem Tag in Kraft getreten.



Bürgermeister

Landratsamt

Bürgermeister
i. V.

i. V. Müller

i. V. Müller

Z e i c h e n e r k l ä r u n g

festge- festzu-
stellt stellen

- Straßengrenzen
- Zwingende Baulinien
- Baugrenze mit Zufahrt
- Straßen und Wege
- nicht überbaubare Grundstücksfl.
- Öffentliche Grünflächen

- Grenze des Planbereiches
- Bau-(Grundstücks-)grenzen
- Art und Maß der Bebauung
- Zahl der Vollgeschosse
- Geschößflächenzahl (GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ)

BBauG. i. V. mit
1 der 2. Durch-
ng zum Bundes-
8. April 1964
-IV A 1-

| | | |
|---------------------|------------------------------------|--|
| DATUM | Sept. 1963 | ERNST WILLAREDT BAUING.-BÜRO |
| BEARBEITER | R. Müller | |
| GEZEICHNET | | SINSHEIM/ELS. BAHNHOFSTR. 15 TELEFON 825, 826 |
| GEPÜFT | <i>[Handwritten signature]</i> | |
| PLAN NR. | Lageplan | |
| ERSATZ FÜR PLAN: | Gewanne „Engeloch“, „Klebersäcker“ | |
| MASSTAB 1/1000 | OBJEKT: Bebauung | |
| | BAUHERR: Gemeinde Bad Rappenau | |

[Handwritten signature]

wälder

'Genehmigt (§ 1) 1 BBauG.i.V. mit
§ 2 Abs.2 Ziff. 1 der 2. Durch-
führungsverordnu ng zum Bundes-
baugesetz)."
Sinsheim, den

Landratsamt
I.A.

8. April 1964
-IV A 1-



U. K. ...

Schwa wälder

Nr 528

Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Engeloch" und "Klebersäcker" der Gemeinde Bad-Rappensau.

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird zum "Reinen Wohngebiet" (Zeichen WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I, S. 429) erklärt.

Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Bebauungsplanes einzuhalten. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nur entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan errichtet werden (Block VII).

2. Die Geschößflächenzahl (GFZ) darf in dem zum reinen Wohngebiet (WR) erklärten Baugebiet folgende Werte nicht überschreiten: (Höchstwerte)

- | | |
|---|--------|
| a) bei Wohngebäuden in Block I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, und XI mit einem Vollgeschoß | = 0,25 |
| b) bei Wohngebäuden in Block IX und X mit einem Vollgeschoß | = 0,30 |
| c) Wohngebäude oder Ladenhaus in Punkt D (Block VII) mit einem Vollgeschoß | = 0,30 |

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf folgende Werte nicht überschreiten:

- | | |
|--|--------|
| a) bei Wohngebäuden in Block I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII und XI mit einem Vollgeschoß | = 0,25 |
| b) bei Wohngebäuden in Block IX und X mit einem Vollgeschoß | = 0,30 |
| c) Wohngebäude oder Ladenhaus in Punkt D (Block VII) mit einem Vollgeschoß | = 0,30 |

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geschößzahlen sind zwingend festgesetzt.

3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 6 ar betragen, die Mindestbreite 20 m.

4. Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:
(Siehe Eintragung in dem Straßen-, Bauflichten- und Aufbauplan, sowie in den Festsetzungen).

Sämtliche Straßenzüge eingeschossige Bauweise mit 20 - 30° Dachneigung.

§ 2

Bebauung der Grundstücke

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrundstücken darf 3,00 m nicht unterschreiten. Erwünscht ist ein Grenzabstand von 4,00 m und mehr, so daß sich ein Gebäudeabstand von mindestens 8,00 m ergibt, was bei der angeordneten Bauplatzbreite zum größten Teil möglich ist.
2. Die im Bebauungsplan festgelegte Baulinie ist als zwingende Baulinie einzuhalten. Ebenso darf die Baugrenze nicht überbaut werden.
3. Für die Sockelhöhe ist die Straßenhöhe aus den Längenschnitten maßgebend.
4. Eine nachträgliche Grundstücksteilung ist im Bereiche des Bebauungsplanes nach der abgeschlossenen Umlegung des Baugeländes nicht statthaft.

§ 3

Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
2. Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Bauten in der Regel mindestens 9,00 m betragen.
3. Die Traufhöhe der Gebäude darf

bei eingeschossigen Gebäuden 3,20 - 3,70 m betragen.

Gemessen wird ab Oberkante der Bergseite.

4. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,70 m betragen. Bei den Sockel- und Einfahrtshöhen ist die vorgesehene Straßenhöhe in den Längenschnitten bindend, sodaß abnormale hohe Außentreppen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, daß sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
6. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in den Wandflächen harmonisch zu gestalten.
7. Im gesamten Baugebiet sind bei der Errichtung der Wohnbauten bei einer Zusammenfassung in Baugruppen sowohl Satteldächer, wie auch Walmdächer zugelassen.
8. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engobierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind in rotbrauner Tönung auszuführen; helle Dächer, zement- und silbergrau, sind verboten.
9. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden, Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn der Schornstein als Außenwandschornstein vorgesehen ist und sich die vorgesehene Lage harmonisch in die Proportionen der Fassade des Wohnhauses einfügt.

§ 4

Garagen

1. Garagenbauten sollen sich dem Hauptgebäude gut unterordnen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

- Garagen zweier benachbarter Grundstück sind möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen (Siehe Eintragung in den Lageplan).
2. Garagen dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.
 3. Die Errichtung von Garagen für LKW ist unzulässig.
 4. Der Vorplatz der Garageneinfahrt muß zwischen Straßen- und Garagenflucht so lang sein, daß außer dem Raum für das Kraftfahrzeug noch mindestens 1,50 m Platz zum Öffnen, bzw. Bedienen der Tore vorhanden ist. Kellergaragen sind aus gestalterischen Gründen nicht gestattet.
 5. Im Bauwich (Bereich zwischen den Wohngebäuden) dürfen keine Garagen erstellt werden. Wird die Garage nicht im Zusammenhang mit den Gebäuden erstellt, ist ein Abstand von mind. 4,00 m zwischen Wohngebäude und Garage einzuhalten. Bei Staffelung der Wohngebäude ist der Abstand entsprechend zu vergrößern.
 6. Garagen dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

§ 5

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme zu verputzen.

§ 6

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Baubeginn des Gehweges an der Straßenflucht eine Steinkante zu setzen.
2. Die Steinkante zur Straße hin ist an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, so daß letztere frei bleiben.
3. Sofern Einfriedigungen errichtet werden, sind diese für die einzelnen Straßenzüge wie folgt zu gestalten:

- a) Gestattet sind Sockel aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Heckenbepflanzung aus bodenbeständigen Sträuchern, sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkel-eisen. Natursteinimitationen sollen nicht verwendet werden.
 - b) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 1,20 m nicht überschreiten. Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Straßeneinfriedigung einzuhalten.
 - c) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist untersagt.
 - d) Bei Eckgrundstücken darf an der Eckausrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung, 0,80 m nicht überschreiten. Ebenso darf die Vorgartenpflanzung im Bereich des Sichtwinkels nicht höher sein.
 - e) Türen und Tore dürfen nicht nach außen, bzw. auf den Gehweg und Straßenraum aufgehen.
4. Die Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollen Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten, so- wie dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 7

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzu- führen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu be- rücksichtigen.
2. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Ge- hölze zu verwenden.
3. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.
Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befesti- gen.
4. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß kein Wasser aus dem Grund- stück auf die Straße fließen kann.

Heizöltanks

1. Das Einlegen der Heizöltanks und dergleichen in das Straßengelände ist nicht gestattet.
2. Lagerung von Heizöl: Nach Möglichkeit sind Heizöltanks innerhalb der Gebäude (z. B. Kellergeschoß) anzuordnen. Anderweitige Tankanordnung bedarf besonderer Genehmigung, wobei Sicherheitsvorkehrungen im Sinne der Ölbehälterrichtlinien des Innenministeriums vom 20. 10. 59 und der dazu ergangenen Weisungen (Stahlbetonschutzwanne usw.) zu treffen sind.
3. Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen, die das Bild der Bebauung nicht verunstalten dürfen. Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen und müssen nach der Straßenseite verschließbar sein.

§ 9

Entwässerung und Wasserversorgung

1. Die häuslichen Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad und Waschküchenabwässer) sind, da eine Zentralkläranlage vorhanden ist, unmittelbar in das Ortskanalnetz einzuleiten. Hier sind die örtlichen Satzungen maßgebend.
2. Die Versorgung der Gebäude mit Trink-, Brauch- und Brandwasser hat durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Gemeinde zu erfolgen.
3. Sowohl die Licht-, wie auch die Kraftstromversorgung aller Anwesen hat durch Verlegung von Kabelleitungen zu erfolgen. Die Kosten hierfür hat der Grundstücksbesitzer zu tragen. Ausgenommen hiervon sind die bereits bebauten Grundstücke an der Vulpius- und Raubachstraße.

§ 10

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen aller Art sind aus gestalterischen Gründen an den Wohngebäuden nicht gestattet.
2. Soweit sie an Geschäftshäusern zugelassen werden, darf die Farbe rot nicht verwendet werden. Dies gilt insbesondere für Lichtreklamen.

§ 11

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbargebäude und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder verlangen. In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sinsheim - Bad Rappenau, den 26. 9. 63

Der Planfertiger:

gez.: Willaredt

Der Gemeinderat:

gez.: i.V. Muth

-----"Genehmigt (§ 11 BBauG i.V. mit § 2 Abs.2 Ziff. 1 der 2. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz)."

Sinsheim, den 8. April 1964

Landratsamt -IV A 1-

i.A.

gez.: Schwarzwälder

S a t z u n g
über die
Ä n d e r u n g
der
Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Engeloch" und "Klebersäcker" vom 26.9.1963, genehmigt d. Erl. d. Landratsamtes Sinsheim vom 8.4.1964.

Aufgrund von § 13 i.V. mit den §§ 2 und 10 BBauG. vom 23. Juni 1960 (BGBl.I.S.341) hat der Gemeinderat am 25. August 1966 folgende Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan "Engeloch" und "Klebersäcker" vom 26.9.63 (genehmigt d. Erl.d.Landratsamtes Sinsheim v. 8.4.1964) beschlossen:

§ 1

§ 1 Ziff. 4 der Festsetzungen zum Bebauungsplan "Engeloch" und "Klebersäcker" vom 26.9.1963 wird wie folgt neu gefaßt:

"Die Bebauung ist wie folgt einzuhalten:

(Siehe Eintragung in dem Straßen-, Bauflichten- und Aufbauplan, sowie in den Festsetzungen).

- a) Sämtliche Straßenzüge - mit Ausnahme von Straßenzug E - H eingeschossige Bauweise mit Flachdach und mit Dachneigung bis zu 30°.
- b) Im Straßenzug E - H eingeschossige Bauweise mit 20 - 30° Dachneigung."

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Rappenau, den 31. August 1966




Bürgermeister