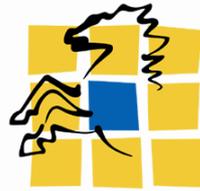


BAD RAPPENAU-TRESCHKLINGEN

LKR. HEILBRONN



Bad Rappenau

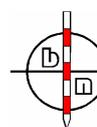
**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BRUNNENBERG / GUMPÄCKER SÜD**

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 09.09.2022

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Brunnenberg/Gumpäcker“, rechtskräftig seit dem 30.01.1986 und den Bebauungsplan „Brunnenberg/Gumpäcker - Ergänzung“, rechtskräftig seit dem 05.12.1985.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(3) BauGB)

1.1. ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

EFH 0,5:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen EFH (Fertigfußbodenhöhen) dürfen max. 0,5 m höher liegen, als die befestigte Verkehrsfläche des Heinrich-Keppeler-Rings an der Grundstücksgrenze vor der Mitte des Gebäudes.

EFH 1,2:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen EFH (Fertigfußbodenhöhen) dürfen max. 1,2 m höher liegen, als die befestigte Verkehrsfläche der Krebsbachstraße an der Grundstücksgrenze vor der Mitte des Gebäudes.

EFH 2,5:

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen EFH (Fertigfußbodenhöhen) dürfen max. 2,5 m höher liegen, als die befestigte Verkehrsfläche des Heinrich-Keppeler-Rings an der Grundstücksgrenze vor der Mitte des Gebäudes.

1.2. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

Traufhöhe TH:

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: siehe Planeinschrieb.

Firsthöhe FH:

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum First: siehe Planeinschrieb.

2. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO)

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit höchstens 20 m Länge und Doppelhäuser mit höchstens 10 m Länge je Doppelhaushälfte.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1)6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Einzelwohnhaus max. 3 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnung zulässig.

Für Baugrundstücke ab einer maßgebenden Grundstücksfläche von min. 800 m² sind je Einzelwohnhaus max. 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnung zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)

4.1. Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig.

4.2. Wasserdurchlässige Beläge:

Stellplätze und ihre Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

4.3. Insektenschonende Beleuchtung des Plangebiets:

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

5. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

5.1. Einzelbäume:

Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen. (Aufteilung und Inhalt der hiervon betroffenen Flächen sind unverbindlich.)

5.2. Flächige Anpflanzungen:

Auf 50 % der ausgewiesenen Flächen sind Anpflanzungen von heimischen Baum- und Straucharten sowie Obstbäumen als Hochstamm vorzunehmen. Je Grundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen. Als Pflanzabstand der Sträucher zueinander sind 1,5 m anzunehmen, die Restfläche ist einzusäen oder mit Kleingehölzen und/oder Stauden flächig zu bepflanzen. Schotterflächen sind unzulässig. Gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und Feldwegen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

D. HINWEISE

- 1.** Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 2.** Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 43(6) Wassergesetz Baden-Württemberg).
- 3.** Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.
- 4.** Gewässerrandstreifen: Gewässerrandstreifen sind gesetzlich festgelegt und dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich 5 m breit (§ 29 Wassergesetz Baden-Württemberg). Auf die Einhaltung der Verbote nach § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg und § 38 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

E. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. Nr. 1, S. 1)

F. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Brunnenberg/Gumpäcker“, rechtskräftig seit dem 30.01.1986 und den Bebauungsplan „Brunnenberg/Gumpäcker - Ergänzung“, rechtskräftig seit dem 05.12.1985.

G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dachform:

Für die Hauptgebäude sind nur Geneigte Dächer zulässig.

Doppelhäuser sind mit symmetrischen Satteldächern zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaushälften eine einheitliche Dachform im Sinne dieser Festsetzung erhalten.

Auf Erkern, Vorbauten, untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen sind andere Dachformen zulässig. Falls Garagen mit Flachdach ausgeführt werden, dann sind die Flachdächer extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss min. 10 cm betragen (§ 9(1)20 BauGB).

1.2 Dachfarbe:

Farbgebung der geneigten Dachflächen: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun sowie mittelgrau bis anthrazit.

Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig.

3. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 74(1)3 LBO)

Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Die übrigen Grundstücksflächen, die weder für die Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen benötigt werden, müssen zu mindestens 50 % mit offenem oder bewachsenen Boden als Grünflächen angelegt und unterhalten werden.

Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min. 1,5 m seitlichen Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 4. MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE (§ 74(1)3 LBO)**
Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z. B. durch Eingrünungen abzuschirmen.
- 5. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)**
Tote Einfriedigungen an der Grenze der Verkehrsfläche sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Höhere tote Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.
Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von 0,1 m aufweisen.
- 6. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 74(1)5 LBO)**
Sind für Neubauten nicht zulässig.
- 7. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)**
Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37(1) LBO wird wie folgt festgesetzt:
Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung mindestens 2 Stellplätze herzustellen.
Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind je Wohnung mit mehr als 50 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² ist mindestens ein Stellplatz herzustellen.
Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.
Hinweis: Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6 % nicht überschreitet. Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig. Die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.
- 8. ZISTERNEN (§ 74(3)2 LBO)**
Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in Zisternen mit mind. 5 m³ Behälterinhalt auf den Grundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. (Es wird angeregt, dieses Wasser auch für Bereiche im Haushalt, bei denen auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann, zu verwenden. Dabei sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2(1) BauGB am

Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB am

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB am

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB
und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom bis

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am

Ausfertigung: Bad Rappenau, den

.....
Oberbürgermeister Frei

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse
und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den

.....
Oberbürgermeister Frei