

Stadt Bad Rappenau
Ortsteil Zimmerhof

1. Änderung des Bebauungsplans "Hausflur"

T e x t t e i l

In Ergänzung der Planzeichnung werden aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zu-
letzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426) sowie der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) nachstehende textliche Festsetzungen festge-
setzt.

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans evtl. bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmesweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

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

Vergleiche Einschriebe im Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und LBO)

Vergleiche Einschriebe im Plan.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Je nach Einschrieb im Lageplan kann sich die Zulässigkeit beschränken auf:

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen.

Für die seitlichen Grenzen, auf denen aneinander gebaut werden muß (Doppelhäuser, Hausgruppen), gilt folgendes:

1. Es muß nicht auf der gesamten Haustiefe aneinander gebaut werden.
2. Die Tiefe des Vorsprunges gegenüber der maximal entstehenden Gebäudetiefe der i. S. von 1. gegeneinander versetzten Gebäudeteile zweier Grenzbauten darf dabei nicht mehr als 6,00 m in Richtung Straßenseite und nicht mehr als 3,00 m in Richtung rückwärtiger Grenzen betragen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Bauweise können im Einzelfall zugelassen werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude haben die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen einzuhalten. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

6. 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 Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern dies nicht Gebäude sind (zulässig z.B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw.).

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen von § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Auf den Vorgartenflächen ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen nur insoweit zulässig, als diese Stellplätze nicht mehr als 50 % der gesamten Vorgartenfläche einnehmen.

Siehe auch Ziff. B.3 und B.8.

8. Böschungen, Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der Plan keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 1,50 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Böschungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 0,80 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen in Anspruch genommen werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,80 m zu dulden.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

10. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Zur Festlegung der Höhenlage der Gebäude wird eine Bezugsebene (OK-Erdgeschoßfußboden) festgesetzt:

- 1. Bei Baugelände, das gleich oder tiefer als die Straßenebene liegt, darf die Bezugsgrenze maximal 0,30 m über Straßenebene liegen.
- 2. Bei Baugelände, das höher als die Straßenebene liegt, darf die Bezugsebene maximal 0,30 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche innerhalb des Gebäudegrundrisses, jedoch nicht höher als maximal 1,25 m über der Straßenebene liegen.

3. Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die Höhe der Straßenebene auf die Mitte der Grundstückslänge entlang der Straßenbegrenzungslinie.
4. Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Höhe der Straßenebene auf die längste Straßenbegrenzungslinie des Grundstücks.

Ausnahmen können zugelassen werden.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit diese Festsetzung der Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten entgegensteht.

Hinweis: Mutterboden zur Wiederverwendung ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Dabei darf er nicht befahren und nicht durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Unterbodenlager sind gegen Vernässung und Verunreinigung zu schützen.

Grundsätzlich ist zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) die Erdabfuhr bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken durch "Massenausgleich" auf den Baugrundstücken selbst vorzunehmen.

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

Auf den Grundstücken ist mit einer Größe ab 500 m² mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Die im Planzeichen und Einschrieb pfg bezeichneten Flächen für Schutzpflanzungen sind als überwiegend geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste 2 (Anlage) anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

13. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Das Heizen mit festen Stoffen ist nicht zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Die Dächer der eingeschossigen Hauptgebäude sind als Satteldächer zulässig. Dem Hauptdach untergeordnete Abwalmungen sind zulässig.

57

Die Dachneigung ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen mit gleicher Dachneigung erstellt werden.

2. Gebäudehöhen

Es werden die maximalen Gebäudehöhen gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoßfußboden (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) festgelegt. Die jeweils zulässige Traufhöhe richtet sich nach dem Einschrieb im Lageplan.

Die max. Firsthöhe wird auf max. 12,50 m gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen.

3. Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 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.

Hinweis: Beim Anbau (auf dem Nachbargrundstück) an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen soll deren First- richtung, Dachform und Material übernommen werden.

Garagen von Wohnhäuser sind im gleichen Material, wie das Haupt- gebäude herzustellen.

Garagenvorflächen und überdachte Stellplatzflächen sind mit was- serdurchlässigen Belägen anzulegen.

Hinweis: Die Art der Beläge sollte sich an den Gehweg- und Par- kierungsflächen bzw. an den Mischfunktionsflächen orien- tieren.

4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Die Summe 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. 2,00 m betragen. Die Höhe der Dachaufbauten soll im Lichten höchstens 1,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

5. Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Als Dachdeckung sind rote Ziegel bzw. ziegelrote Betondachsteine zu verwenden. Begrünte Dachflächen sind zulässig.

6. Fassadengestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

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

Holzverschalungen am Gebäude sind untergeordnet zulässig.

Die äußere Farbgestaltung ist in hellen Farben vorzunehmen.

Die überwiegende Putzfläche muß einen Hellbezugswert von mindestens 50 aufweisen.

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind mit kletternden und rankenden Pflanzen der Artenliste 6 (Anlage) zu begrünen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form und Farbe sowie in Material anzupassen.

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

7. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Entlang den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen mit Mauern auf max. 0,30 m Höhe, Einfriedigungen mit Zäunen auf max. 0,80 m Höhe zu beschränken.

Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie als Draht- oder Holzzäune mindestens 1,00 m hinter der Grenze zur Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche verdeckt werden.

Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Stützmauern (Naturstein als Trockenmauer oder als verblendete Betonmauer) nur bis zu einer Höhe von 0,70 m und einem Abstand zur öffentlichen Straßenfläche von 0,50 m, ausgebildet als Pflanzstreifen, zulässig.

Grundstückseinfriedigungen zwischen Nachbargrundstücken und zur Grünfläche am Mühlbach sind entweder als Holzlattenzaun oder als winterharte, dichtwachsende Hecken (auch mit eingewachsenem Knotengeflecht) aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Innerhalb der Gesamthöhe der Einfriedigungen sind Fußmauern bis 0,15 m Höhe oder Trockenmauern bis 0,50 m Höhe zulässig.

Bauliche Anlagen zu den Nachbargrundstücken, die dem Sichtschutz dienen, sind zulässig. Dabei sind massive Aufbauten (z.B. Mauern) unzulässig.

8. Stellplatzflächen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Betonformsteinpflaster mit zwischen den Fahrspuren liegenden Rasenstreifen, zu belegen.

9. Antennenanlagen

Außenantennenanlagen sind nicht zulässig.

Hinweis: Im Baugebiet ist eine Breitbandverkabelung vorgesehen.

10. Müllbehälter

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

11. Niederspannungsleitung (§ 72 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

C. Nachrichtlich Übernahme

1. Öffentliche Grünfläche

Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird als Wiese ausgestaltet und extensiv bewirtschaftet werden (zweimalige Mahd, kein mineralischer Dünger und kein Gülleauftrag). Die Talau wird offen gehalten. Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 (Anlage) werden als Verstärkung der Uferbepflanzung des Mühlbaches gruppenweise angelegt und auf Dauer erhalten.

Entlang der bebauten Grundstücke des Siedlungsrandes wird auf den Grünflächen ein Gehölzstreifen der Artenliste 3 (Anlage) in aufgelockerter gruppenartiger Anordnung gepflanzt und auf Dauer erhalten.

Im südöstlichen Plangebiet, zwischen bebautem Ortsrand und der Kreisstraße K 2038, wird zur landschaftlichen Einbindung der bebauten Fläche eine extensiv genutzte hochstämmige Streuobstwiese angelegt und auf Dauer erhalten (Standortwahl: robust, widerstandsfähig, pflegeleicht).

2. Öffentliche Verkehrsflächen

Parkierungsflächen werden nur auf ein unumgänglich notwendiges Maß versiegelt. Die Flächen werden mit Bäumen der Artenliste 4 (Anlage) eingegrünt.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Straßenraumentwurfes werden an bestimmten Standorten im öffentlichen Verkehrsraum Bäume der Artenliste 5 (Anlage) gepflanzt und auf Dauer erhalten.

3. Wasserflächen

Der bestehende südöstlich des Plangebietes verlaufende Mühlbach wird naturnah umgestaltet.

Gehölmantel, Stauden, Saum- und Bachbett werden als Biotopkomplex mit einer natürlichen Strukturvielfalt gefördert und erhalten.

D. Hinweis:

1. Gestaltungsplan

Um dem Bauherrn eine Orientierungshilfe zu geben, wird auf den beiliegenden Gestaltungsplan verwiesen. Hierin wird auch der städtebauliche Straßenraumentwurf sowie die damit verbundene geplante Lage der Grundstückszufahrten dargestellt. Der Straßenraumentwurf ist Grundlage der Ausbauplanung.

Anlagen: Übersichtsplan
 Artenlisten 1 - 6

Gefertigt: Stuttgart, den ^{30.01.91}~~25.03.1991~~

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25, 7000 Stuttgart - 1

Dipl.-Ing.(FH) Bohner

