



# Bad Rappenau

## BEBAUUNGSPLAN

" KOBACH II "

BAUGEBIET

DER GROSSEN KREISSTADT BAD RAPPENAU

IM STADTTTEIL GROMBACH

***Textliche Festsetzungen und  
Satzung über örtliche Bauvorschriften***

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.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- a) die §§ 2, 3, 4, 8 und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro- Einführungsgesetz v. 15.12.2001. (BGBl. I S. 3762)
- b) der § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LEO) in der Fassung vom 8. August 1995 (BGBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521) und vom 19. September 2000 (GBl. S. 760).
- c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- d) die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeinschriebs wird Folgendes festgesetzt :

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(1) BauGB und BauNVO**  
=====

1. **Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB**
  - 1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden entsprechend § 1(6)1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. **Mass der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO**  
siehe Einschrieb im Plan
3. **Bauweise § 9(1)2 BauGB und § 22 BauNVO**  
besondere (von § 22 BauNVO abweichende) Bauweise  
zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 20 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO**
  - 4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
  - 4.2. Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss jedoch mindestens 2 m betragen.

5. **Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten § 9(1)4 BauGB; Anlagen in nicht überbaubarer Grundstücksfläche § 23 BauNVO**
  - 5.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind, soweit sie die Kleintierhaltung betreffen, nicht zulässig.
  - 5.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Anlagen werden als Ausnahme zugelassen.
  - 5.3. Stellplätze und Garagen nach § 9(1)4 BauGB sind auch in nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 5.4. Bei Garagen und Car-Ports muss der Abstand zur öffentlichen Fläche mindestens 5 m betragen.
  - 5.5. Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten, bzw. zwischen den Baugrenzen und den Strassenbegrenzungen sind maximal bis zur halben Grundstücksbreite zulässig. Bei Eckgrundstücken werden Stellplätze und Zufahrten nur auf einer Grundstücksseite zugelassen.
6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1)5 BauGB**

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen im Doppelhausteil.
7. **Höhenlage baulicher Anlagen § 9(2) BauGB**

Zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird eine Bezugsebene festgesetzt. Diese wird auf 50 cm über der Strassenhöhe, bzw. Gehweghöhe, gemessen vor Gebäudemitte, festgelegt. Bei Eckgrundstücken ist die Seite mit der Traufstellung massgebend.
8. **Gebäudehöhen § 16(3) BauNVO**

Die als Höchstgrenze festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhen, gemessen ab der Bezugsebene, sind aus der Nutzungsschablone des Planes ersichtlich. (Traufhöhe = Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut)
9. **Stellung der baulichen Anlagen § 9(1)2 BauGB**

Die Längsachsen der Gebäude sind parallel zu den im Plan eingezeichneten Richtungspfeilen anzuordnen.
10. **Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie der Flächen dafür (§ 9 (1) 20 BauGB)**
  - 10.1 Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
  - 10.2 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass für je drei Stellplätze mindestens ein Baum gemäss der Artenempfehlung Pkt. 11.3 gepflanzt wird.
  - 10.3 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**11. Pflanzzwang § 9 (1) 25 a BauGB**

**11.1. Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E)**

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung gemäss Pkt. 11.3)

**11.2. Flächiger Pflanzzwang (PZ)**

Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 qm zu bepflanzen Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung gem. Pkt. 11.3)

**11.3. Artenempfehlung zum Pflanzzwang:**

Bäume: Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst - jeweils in Wild- und Veredelungsformen, Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss.

Sträucher: Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

**12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9(1) 26 BauGB und § 126 (1) BauGB**

12.1. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich werden, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen und vom Eigentümer zu dulden.

12.2. Betonfuss bei Strassenabgrenzungen. Betonfundamente und Betonrückenstützen zur Sicherung von Strassenabgrenzungen dürfen bis zu 20 cm in die Grundstücke hineinragen.

12.3. Verkehrszeichen und Haltevorrichtungen für die Strassenbeleuchtung einschliesslich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

**13. Stromversorgung § 9(1) 13 BauGB**

Die Stromversorgung ist von der EnBW Regional AG. Regionalzentrum Neckar-Franken sicher zu stellen. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

**14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9(1) 21 BauGB**

Die eingezeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger einzutragen.



**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO B.W.**  
=====

**1. Dachform und Dachneigung § 74 (1) 1 LBO**

- 1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)  
Bei Satteldachfestsetzung ist auch Krüppelwalmdach zugelassen.
- 1.2 Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan,  
Ausnahmen sind in städtebaulich begründeten Fällen zulässig.
- 1.3 Die Dächer sind mit rotem oder braunem, kleinteiligem  
Dachmaterial (Ziegel- bzw. Betondachsteinen) einzudecken.
- 1.4 Die Dachneigungen werden zwischen 35 und 40° festgesetzt.

**2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte § 74 (1) 1 LBO**

- 2.1 Die Länge aller Dachaufbauten darf max. 50 % der Trauflänge  
der zugehörigen Dachfläche betragen.  
Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen  
werden.  
Die Dachaufbauten müssen vom Ortgang (Giebelwand) einen  
Abstand von mindest. 2,00 m einhalten.  
Die freie Dachfläche zwischen dem oberen Schnittpunkt einer  
Schleppgaube und dem Dachfirst muss mindest. 1,50 m betragen,  
zwischen einem evtl. Gaupenfirst und dem First des Haupt-  
gebäudes müssen mindestens 50 cm Höhenunterschied sein.  
Die Höhe der senkrechten Gaupenwände darf zwischen der  
Gaupentraufe und der Dachfläche höchstens 1,20 m betragen.
- 2.2. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.3. Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen  
sich jedoch in die jeweiligen Dachflächen integrieren.

**3. Aussenanlagen § 74 (1) 3 LBO**

- 3.1. Einfriedigungen, Stützmauern  
Einfriedigungen und Stützmauern entlang der Strassenbegrenzung  
dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.  
Einfriedigungen sollen als lebende Hecken ausgeführt  
und unterhalten werden.  
Türen und Tore dürfen nicht nach aussen auf den Gehweg oder in  
den Strassenraum aufgehen. Pfeiler sind nur zur Befestigung  
von Eingangs- und Einfahrtstoren, sowie zur Unterbringung von  
Abfallbehältern zulässig.
- 3.2. Gestaltung der Stellplätze  
Die Aufstellflächen und die Zufahrten zu Stellplätzen sind  
in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchl. Pflaster mit  
wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Rasenpflaster usw.)  
auszuführen.
- 3.3. Bepflanzung  
Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische,  
bodenständige Gehölze gemäss Pkt. 11.3, Artenempfehlung zum  
Pflanzzwang der Planungsrechtlichen Festsetzungen zu  
verwenden.

4. **Stellplatzverpflichtung § 74 (2) 2 LBO**

Für jede Wohnung werden 1,5 Stück Stellplätze gefordert.  
Gegebenenfalls ist die Anzahl aufzurunden.

5. **Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig diesem Bebauungsplan  
zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig und kann mit einem  
Bussgeld belegt werden.

**C. HINWEISE**

1. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen aller Art sind an Wohngebäuden nicht gestattet.  
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, für die geworben  
wird, erlaubt.

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. **Bodenfunde**

Bodenfunde sind gemäss § 20 DSchG. zu melden.

4. **Grundwasservorkommen**

Sollte bei Baumassnahmen Grundwasser erschlossen werden, so  
ist umgehend die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

**D. INKRAFTTRETEN**

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in  
Kraft.

Aufgestellt:  
Sinsheim, den 17.05.2003.  
geä. am 12.11.2003.

ingenieurbüro willi michel gmbh  
am hohenslein 30 • 74889 sinsheim  
tel. 07261/9405-0 fax 07261/9405-20

BEBPLAN\GROMBACH\T-KOB-II

Ausgefertigt:

Bad Rappenau, den 20. Jan. 2005



*Blodtger*  
(Blattgen)  
Oberbürgermeister



# Planinhalt

## Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- a) die §§ 2, 3, 4, 8, und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137 zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- b) der § 74 der Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch das Gesetz vom 15. 12.1997 (GBl. S. 521) und vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- 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 Grossen Kreisstadt Bad Rappenau werden aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

## Bestandteil dieses Planes sind:

1. Lageplan
2. Textliche Festsetzungen



Die Plangrundlage entspricht der BGRUND-Datei vom 8. Juli 2003

Dieser Bebauungsplan und die örtl. Bauvorschriften sind gemäss § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Gemeinderates der Grossen Kreisstadt Bad Rappenau vom ..... aufgestellt worden.

30. Sep. 1999

Der Oberbürgermeister

(Blättgen)



Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Darlegung am

02. Okt. 2003

Als Entwurf hat dieser Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und mit der Begründung gemäss § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschliesslich ..... öffentlich ausgelegt.

09. Feb. 2004

09. März 2004

Der Oberbürgermeister

(Blättgen)



Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gemäss Gemeinderatsbeschluss:

Dieser Bebauungsplan ist gemäss § 10 des BauGB vom Gemeinderat der Grossen Kreisstadt Bad Rappenau am ..... als Satzung beschlossen worden.

Der Oberbürgermeister

(Blättgen)



22. Juli 2004

Der Bebauungsplan ist am ..... gemäss § 10 BauGB in Kraft getreten.

Der Oberbürgermeister

(Blättgen)



27. Jan. 2005

Der Gemeinderat der Grossen Kreisstadt Bad Rappenau hat an seiner Sitzung am Juli..2004 die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW als Satzung beschlossen.

Der Oberbürgermeister

(Blättgen)



Die örtlichen Bauvorschriften gemäss § 74 LBO-BW sind am ..... in Kraft getreten.

Der Oberbürgermeister

(Blättgen)



27. Jan. 2005