SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN "BRUNNENBERG WEST" BAD RAPPENAU-FÜRFELD

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 4 und 17 - 20 BauNVO)

1.1 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a 1 = abweichende Bauweise; wie offene Bauweise, max. Gebäudelänge jedoch nur 30 m

a 2 = abweichende Bauweise; wie offene Bauweise, max. Gebäudelänge jedoch nur 20 m

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Unterirdische, bauliche Anlagen sind außer im festgesetzten Pflanzstreifen im gesamten Plangebiet zulässig.

1.4

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist nicht bindend.

1.6 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

1.6.1 Die im Bebauungsplan als Pflanzgebot gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen bzw. bei Abgang zu ersetzen.

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

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit Böschungen und Stützmauern im Plan nicht dargestellt sind, sind Böschungen oder Rabatten mit Betonkeil auf Privatgrund unter 0,40 m Höhe (max. 0,60 m tief) zu dulden. In Absprache mit dem Straßenbaulastträger und dem betroffenen Eigentümer können im Ausnahmefall auch Stützmauern errichtet werden.

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

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

1.8.1 Bei Baugelände, das gleich oder tiefer als die Straßenebene liegt, darf die Bezugsebene max. 0,30 m über Straßenebene liegen.

1.8.2 Bei Baugelände, das höher als die Straßenebene liegt, darf die Bezugsebene max. 0,30 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche innerhalb des Gebäudegrundrisses, jedoch nicht höher als max. 1,25 m über der Straßenebene liegen.

1.8.3 Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die Höhe der Straßenebene auf die Mitte der Grundstückslänge entlang der Straßenbegrenzungslinie.

1.8.4 Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Höhe der Straßenebene auf die längste Straßenbegrenzungslinie des Grundstücks.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachgestaltung für sämtliche bauliche Anlagen

Mit Ausnahme untergeordneter Glasanbauten sind Dachdeckungen mit ziegelrotem Material auszuführen. Dachform und Dachneigung entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone). Außenwände von freistehenden Garagen sind mindestens zu einem Viertel mit Rankgewächsen einzugrünen.

2.1.1.2 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind genehmigungspflichtig.

2.1.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachbalkone, Dachterrassen

Der Anschluß des Dachaufbaues an das Hauptdach muß mindestens 1,30 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachloggien und Dachterrassen sind zulässig. Die Brüstungen von Dachloggien und Dachterrassen sind in gleicher Neigung und Material wie die Dachfläche auszuführen. Die Breite aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachbalkone und Dachterrassen darf max. 30 % der Breite der zugehörigen Dachfläche betragen. Zwischen Ortgang und Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachbalkonen und Dachterrassen und zwischen diesen selbst ist ein Abstand von mindestens 1,00 m Breite vorgeschrieben.

2.1.2 Fassadengestaltung

2.1.2.1 Die Fassaden sind als Putzfläche auszuführen. Holz und Sichtmauerwerk sind zulässig.

2.1.2.2 Zur flächigen Farbgebung sind Farben in den Hellbezugswerten zwischen 20 und 80 zu verwenden. Die überwiegende Putzfläche muß einen Hellbezugswert von mind. 50 aufweisen.

2.1.2.3 Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind genehmigungspflichtig.

2.1.2.4 Hinweis:

Es wird angeregt, mindestens ein Viertel der Fassadenflächen von Hauptgebäuden zu begrünen.

2.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen

2.2.1.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung auf der Erdgeschoßzone zulässig.

2.2.1.2 Unzulässig sind:

Großflächenwerbung mit mehr als 1 m² Fläche.

2.2.2 Automaten

Automaten müssen eingegrünt oder in Verbindung mit einer Gebäudewand aufgestellt und farblich in die Putzfläche integriert werden.

2.3 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Außenantenne zulässig.

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 73 Nr. 1 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

In Vorgärten sind nur Laubgehölze zulässig.

Hinweis: (§ 10 Abs. 1 LBO)

Gärtnerisches Anlegen unbebauter Flächen ist zu beachten.

Es wird empfohlen, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen (z. B. Haselnuß, Holunder, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Gemeiner Liguster, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Obstbäume).

2.5 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind nur beiderseits eingewachsene Flechtzäune (max. 1,00 m Höhe) und lebende Einfriedigungen aus Laubgehölzen mit einer Gesamthöhe bis zu 1,50 m zulässig. Bauliche Anlagen zu Nachbargrundstücken, die als Sichtschutz dienen, sind als berankte Holzpergolen in einer Höhe bis zu max. 2,00 m und einer Länge bis zu max. 5,00 m auszuführen.

2.6 Stellplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässige und/oder begrünte Fläche anzulegen (z. B. Schotterrasen, Betonrasenpflaster, Rasengittersteine).

2.7 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/OK-Dachhaut) darf über der in Punkt 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannten Bezugsebene maximal betragen:

bei Z I = 3,50 m
bei Z II = 6,25 m
bei Z II mHb = 3,50 m

C. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

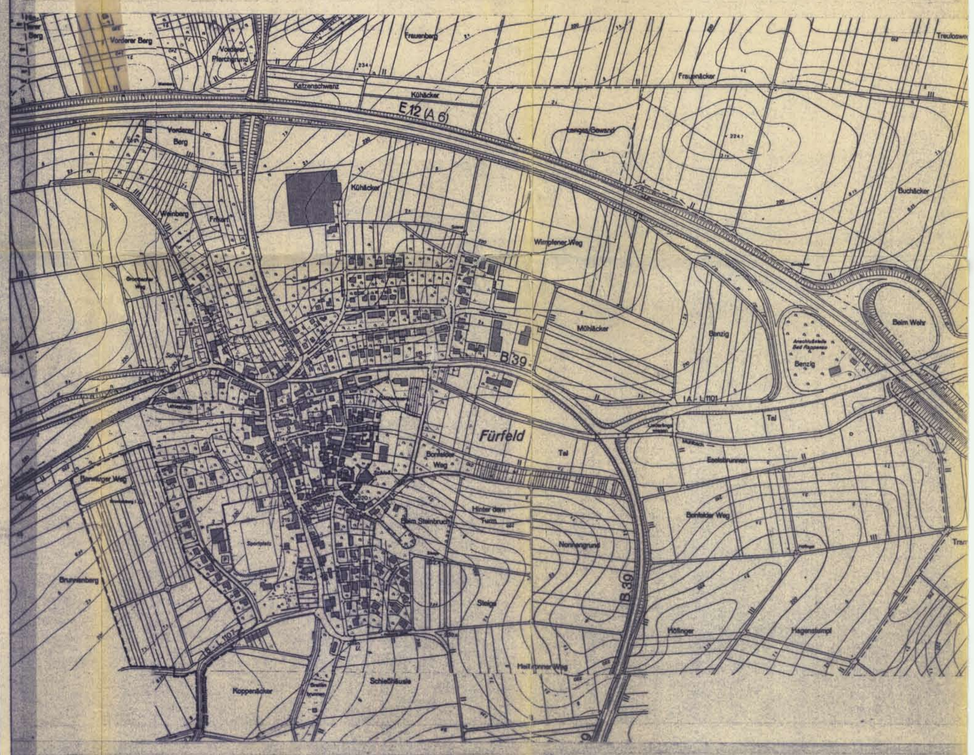
Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder Gemeinde anzuzeigen.

3.2 Geländeprofile

Den Baugesuchen im Bereich des Nordhanges (gekennzeichnet mit II mHb) sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen.

Übersichtskarte Maßstab 1:5000



PLANINHALT

a) Die §§ 2,3,4, 8 und folgende des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254) gültig ab 01.07.1987

b) der § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 04.07.1983 (GBl. S. 246) in der Fassung vom 28.11.1983, gültig ab 01.04.1984.

c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764); zuletzt geändert durch § VO. vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).

d) Planzeichenverordnung 1981 vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).

Bestandteile dieses Planes sind:

1. Textliche Festsetzungen
2. Hinweise
3. Begründung zum Bebauungsplan

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

1	2	
WS	WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	WR	Reines Wohngebiet
WA	WA	Allg. Wohngebiet
WB	WB	Besonderes Wohngebiet
MD	MD	Dorfgebiet
MI	MI	Mischgebiet
MK	MK	Kerngebiet
GE	GE	Gewerbegebiet
GI	GI	Industriegebiet
SO	SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen
SO	SO	Sonstige Sondergebiete

Erklärung:
1 = Überbaubare Fläche
2 = Nicht überbaubare Fläche gem. § 9 (1) 2 des BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

- (0.6) Geschoßflächenzahl
- GF Geschoßfläche mit Flächenangabe
- BMZ Baumassenzahl
- BM Baumasse mit Volumenangabe
- 0.3 Grundflächenzahl
- GR Grundfläche mit Flächenangabe
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- OK Oberkante
- IIm.Hb. Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung

EINRICHTUNGEN U. ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN U. DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN U. PRIVATEN BEREICHS FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BauGB

1	2	
		Flächen für den Gemeinbedarf
		Öffentliche Verwaltung
		Schule
		Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
		Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
		Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
		Post
		Schwimmbad
		Feuerwehr

Erklärung:
1 = Überbaubare Fläche
2 = Nicht überbaubare Fläche gem. § 9 (1) 2 des BauGB

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB

- a_1 abweichende Bauweise wie offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis 30 m zulässig
- a_2 abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis 20 m zulässig
- offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 9 (1) 13, (6) BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch
- Hauptabwasserleitung
- Gasleitung
- Fernwasserleitung
- Hochspannungsleitung

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE § 5 (2) 3, (6) BauGB

- Autobahnen u. autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstr.
- P Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- W Hauptwanderwege
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Flughafen
- Landeplatz
- Segelfluggelände
- Hubschrauberlandeplatz

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERMEIDUNG OD. BESEITIGUNG VON ABWASSER U. FESTEN BZ. FLÜSSIGEN STOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN. § 9 (1) 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentl. Parkfläche
- A Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 9 (1) 11 BauGB
- V Verkehrsraum
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- öffentlicher Platz
- Friedhof
- Zeltplatz
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Badeplatz
- Freibad
- Spielplatz

WASSERFLÄCHEN U. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 (1) 16 BauGB

- Wasserfläche
- H Hafen
- R Hochwasserrückhaltebecken
- Ü Überschwemmungsgebiet
- SW Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassergewinnung
- SW Schutzgebiet für Oberflächengewässer

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN § 9 (1) 17 BauGB

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen f. Abgrabungen od. für die Gewinnung von Bodenschätzen

REGELUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN § 9 (1) 8 BauGB

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- SANI Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- E zu erhaltende Gebäude u. sonstige bauliche Anlagen
- zu beseitigende Gebäude u. sonstige bauliche Anlagen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT § 9 (1) 18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) 20, 25 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung d. Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume
- Sträucher
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern.
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- N Naturschutzg.
- NP Naturpark
- NLP Nationalpark
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- LB gesch. Landschaftsbestandteil

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (1) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- St Stellplätze GSt Garagen
- Ga Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie für Gemeinschaftsanlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich
- Böschung (Einschnitt)
- Grünstreifen
- Fahrbahn
- Grünstreifen
- Gehweg
- Böschung (Damm)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

- Pflasterbefestigung
- Hauptfirstrichtung
- Nebenfirstrichtung
- 226.71 Fahrbahnhöhe in m über NN
- HP 236.521 Hochpunkt
- TP 226.040 Tiefpunkt
- 2.5% Querneigung

PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Siegel, Unterschrift Vermessungsamt

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) und (2) des BBauG v. 18.8.1976 (BGBl.I S. 2256) durch Beschluß des Gemeinderates der Stadt Bad Rappenau vom 12. April 1984 aufgestellt worden

Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Darlegung am 10.11.1987 und Anhörung vom ..... Als Entwurf hat dieser Bebauungsplan mit den in der Legende unter Planinhalt angegebenen Bestandteilen gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 29. Aug. 1988 bis einschl. 29. Sep. 1988 öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister

Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gem. Gemeinderatsbeschluß

Ziff. 2.3
Außenantennen sind unzulässig wurde geändert in: Je Wohngebäude ist eine Außenantennes zulässig.

Dieser Plan ist gem. § 10 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2254) vom Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am 21. Sep. 1989 als Satzung beschlossen worden.

Der Bürgermeister (Zimmermann)

Dieser Plan ist gem. § 11 des BauGB ..... genehmigt/angezeigt worden.

Landratsamt

Die Bekanntmachung der Genehmigung /Anzeige des Landratsamtes sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 BauBG ist am 16. Nov. 1989 erfolgt.

Der Bürgermeister (Zimmermann)

Der Gemeinderat der ..... hat in seiner Sitzung am ..... die Festsetzungen gem. § 73 LBO, BW, genehmigt.

Der Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Verfügung vom ..... die Festsetzungen gem. § 73 LBO, BW, genehmigt.

Landratsamt

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes für die Festsetzungen gem. § 73 LBO, BW, ist am ..... erfolgt.

Der Bürgermeister

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

FÜLLSCHEMA FÜR DIE NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
BMZ	Bauweise
	Dachform Dachneigung

Der Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG UND AUFSTELLUNG DES RECHTSPLANES

GEÄNDERT: 29.8.89

Stadtverwaltung Hochbauamt
Bahnhofstr. 9+11
6927 Bad Rappenau-1
Tel. 07264/21-0

Bad Rappenau, den 15.06.1988

Es wird bestätigt, daß dieser Plan mit den öffentlegungsexemplar und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt.

Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
BRUNNENBERG - WEST
BAD RAPPENAU - FÜRFELD

Die am 22.8.89 erfolgte Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB). 17. Nov. 1989
Heilbronn, den
Landratsamt
Schneider

MASZSTAB 1 : 500

AUSFERTIGUNG