



**16**  
1. Fertigung

**Kreis Heilbronn**  
**Stadt Bad Rappenau**  
**Gemarkung Rappenau**  
**Bebauungsplan "Stadtkernsanierung"**

**Verfahrensvermerke:**

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs 1 BbauO)	am 11. Dez. 1975
ortsübliche Bekanntmachung		am 21. April 1977
Öffentliche Auslegung	(§ 2a Abs 6 BbauO)	am 5. April 1984 bis 18. Mai 1984
Satzungsbeschluss	(§ 10 BbauO)	am 28. Juni 1984
Genehmigung	(§ 11 BbauO)	am 22. Jan. 1985
	Erstbes.	
	ortsübliche Bekanntmachung	am -7. Feb. 1985
Rechtsverbindlich		seit -7. Feb. 1985

**Planbearbeiter:**  
Kommunalentwicklung  
Baden-Württemberg  
vermessungsbüro  
r. grosskopf gmbh

**Genehmigt**  
laut Verordnungsbescheid des  
Landesrats vom 22. Jan. 1985

1971 SÄRTNERIN  
LOHMEYER  
TELFON 07141 7719

Stuttgart, den 19. März 1984

**Aufgestellt:**  
Stadt Bad Rappenau

**ZEICHENERKLÄRUNG**

WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
MK	Kerngebiet
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
IIII-D	2 Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
0.0	Geschossflächenzahl (GFZ)
0	offene Bausweise
1	nur Einzelhäuser zulässig
2	nur Doppelhäuser zulässig
3	nur Hausgruppen zulässig
a	abweichende Bausweise; siehe Textteil
b	geschlossene Bausweise
sd	Satteldach
Fa	Flachdach
—	Baugrenze
—	überbaubare Grundstücksfläche
—	nicht überbaubare Grundstücksfläche
—	verbindliche Gebäudehaupt- und Firststrichung
—	Fläche für Garagen
—	Strassenbegrenzungslinie
—	Gehweg
—	Fahrbahn
—	Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung
—	öffentlicher Parkplatz
—	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
—	Gerecht, Leitungsrecht
—	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
—	Fläche für Gemeinbedarf, Kirche
—	Fläche für Gemeinbedarf, Rathaus
—	Kinderspielfeld
—	Parkanlage
—	Abbruch zur Entkernung bzw. Neubebauung
—	Trafostation
—	eingetragenes Kulturdenkmal i.S. von § 12 DStG
—	eingetragenes Kulturdenkmal gem. § 2 DStG
—	Baubestand
—	Zahl der Vollgeschosse
—	Grundflächenzahl
—	Geschossflächenzahl
—	Bausweise
—	Dachform / Dachneigung
—	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
—	Grenze der Sanierungsabschnitte (z.B. II a)
—	Strassenhöhen bezogen auf Normal Null
—	Bündung für die Erhaltung von Bäumen; siehe Textteil
—	Schildung für das Anpflanzen von Bäumen; siehe Textteil

**1.1** Art der baulichen Nutzung  
WA-Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO  
WB-Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauVO  
MK-Kerngebiet gemäß § 7 BauVO

**1.1.1** Ausnahmen im WA  
(§ 4 (3) BauVO)

**1.1.2** Ausnahmen im WB  
(§ 4a (3) BauVO)

**1.1.3** Ausnahmen im MK  
(§ 7 (3) BauVO)

**1.1.4** Nebenanlagen  
(§ 14 BauVO)

**1.2** Zahl der Vollgeschosse  
(§ 18 BauVO und § 2 LBO)

**1.3** Bausweise  
(§ 22 BauVO)

**1.4** Stellung d. baul. Anlage und Firststrichung  
(§ 9 (1) 4 BbauO und § 10 BauVO)

**1.5** Flächen für Garagen  
(§ 9 (1) 4 BbauO und § 10 BauVO)

**1.6** Gerechtigkeit  
(§ 9 (1) 21 BbauO)

**1.7** Leitungsrechte  
(§ 9 (1) 21 BbauO)

**1.8** Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen  
(§ 9 (2) BbauO)

**1.9** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 (1) 11 BbauO)

**1.10** Flächen für das Anpflanzen von Bäumen  
(§ 9 (1) 25a BbauO)

**1.11** Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 (1) 25b BbauO)

**2** Bausondere Festsetzungen  
(§ 9 (4) BbauO im Verbinde mit § 73 LBO im oder Fassung vom 28.11.1983)

**2.1** Andere Gestaltung der baulichen Anlagen  
(§ 73 (1) 1 LBO)

**2.2** Dachgestaltung  
(§ 73 (1) 1 LBO)

**2.3** Nebenanlagen  
(§ 73 (1) 2 LBO)

**2.4** Antennen  
(§ 73 (1) 3 LBO)

**2.5** Niederspannungsleitungen  
(§ 73 (1) 4 LBO)

**2.6** Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 73 (1) 5 LBO)

**2.7** Einfriednungen  
(§ 73 (1) 5 LBO)

**2.8** Gebäudehöhen  
(§ 73 (1) 7 LBO)

**2.9** Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 73 (2) 1 LBO)

**2.10** Genehmigungspflicht  
(§ 73 (2) 1 LBO)

**3** Hinweise

**3.1** Fußgängerbereich  
Im Bereich der Fußgängerzone ist die Zufahrt nur für Anlieger und Zulieferer gestattet.

**3.2** Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen  
(§ 9 (5) BbauO)

**3.3** Kultur- und Baudenkmale  
(§ 73 (1) 2 LBO)

Die in Plan eingetragenen Gebäudehaupt- und Firststrichungen sind zuzunehmend einzuhalten. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die als mit gekennzeichneten Flächen sind zuzunehmend der Allgemeinheit zu belasten.

Die in Plan mit Ir 1 gekennzeichneten Flächen sind zuzunehmend der Allgemeinheit zu belasten.

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist durch die Höhenangaben in Plan festgesetzt.

Die in Plan näher gekennzeichneten öffentl. Verkehrsflächen (Türstrasse und Hofstrasse) werden als verkehrsüberleitender Bereich und der Bereich als Fußgängerbereich gemäß § 10 festgesetzt.

Die in Plan eingetragenen und in der Zeichenerklärung erläuterten Bäume sind zu erhalten.

Gebäude und Gebäudegruppen die architektonisch eine Einheit bilden, sind in Farbe, Material und Proportionen aufeinander abzustimmen.

Die Dächer sind mit Ziegeldachung in Rot- oder Brauntönen auszuführen. Dachaufbauten dürfen ein Drittel der jeweiligen Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,50m (gemessen jeweils von überkante Sparren) nicht überschreiten.

Bachneigungen sind nicht zu zulassen. Dachflächenfenster sind bis 1,20m große rechteckige Fensterflächen dürfen insgesamt 1/10 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Nebenanlagen sind nur an der Seite der Leistung und nur auf der Strassenseite der Gebäude zulässig.

Sie sind auf die Erderschüttung zu beschränken. Unzulässig sind großflächige Verankerungen mit angedeuteten und beweglichen Licht sowie Lichtwerbung in großen Farben.

Mehrere Nebenanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Verankerung zusammenzufassen und in Größe und Ausführung abzustimmen.

Die Höhe der Verankerungen und Schriften darf 0,60m nicht überschreiten. Automaten sind auf der Strassenseite nur zulässig, wenn sie in die Fassade eingelassen werden.

Auf Gebäuden ist nur eine Antennenanlage zulässig.

Niederspannungsleitungen sind nicht zulässig.

In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen.

Die mit Gerechtigkeit zu belastenden Flächen sind mit gleichem Material wie die einschließenden öffentl. Verkehrsflächen zu belegen.

Entlang von Verkehrs- und Grünflächen sind nur lebende Einfriednungen zugelassen.

Die in Plan eingetragenen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhen zwischen der Strassen- bzw. Gehwegoberkante und den Schnitt der Gebäudewand mit der Dachhaut. Soweit in Plan keine Gebäudehöhen eingetragen sind, bezieht sich die Gebäudehöhe auf die Höhe zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und den Schnitt der Gebäudewand mit der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt: bei 2-geschödigter Bebauung max. 6,00m bei 3-geschödigter Bebauung max. 6,50m.

Abweichend von § 52 (1) 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0m Höhe außerhalb des an baulichen Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung.

Entlang der Babstader Straße bedürfen folgende Vorhaben der Baugenehmigung:

1. Instandsetzung- und Unterhaltungsarbeiten sowie wesentliche Änderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen und Einrichtungen (z.B.) Herstellung oder Änderung von Türen- und Fensteröffnungen oder sonstigen Öffnungen in Wänden und in der Dachfläche, Balkonen, Jalousien, Verputz und Anstrich.
2. Einfriednungen, wenn sie von Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
3. Nebenanlagen mit mehr als 0,20m Höhe und Automaten.

Auf Grund der geologischen und hydrologischen Verhältnisse sind in Bebauungsplandebiet besondere Gründungsverfahren notwendig. Auf die Gutachten des Institutes für Erd- und Grundbau Dipl.-Ing. Kärcher, vom 27.6.1975, 16.6.1977 und 11.10.1977 wird hingewiesen.

Speziell der Kultur- und Baudenkmale innerhalb des Planungsbereiches wird auf die Stellnahme des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg von 11.6.1974 verwiesen. Diese kann beim Bürgermeisteramt eingesehen werden.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verankerung der Frist einverstanden ist (§ 20 DStG).