

PLANINHALT

Bestandteile dieses Planes sind :

1. Lageplan
2. Begründung
3. Textliche Festsetzungen

Plangrundlage

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Siegel, Unterschrift
Vermessungsamt

Dier Plan ist gemäss § 2 (1) und (2) BauGB durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Bad Rappenau vom **19. Jan. 1995**..... aufgestellt worden.

Der Bürgermeister
(Zimmermann)



Die Beteiligung der Bürger gemäss § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Darlegung am **29. Nov. 1995** und Anhörung vom

Als Entwurf hat dieser Bebauungsplan mit den unter Planinhalt angegebenen Bestandteilen gemäss § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **7. April 1997** bis einschliesslich **7. Mai 1997** öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister
(Zimmermann)



Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gemäss Gemeinderatsbeschluss

Der Wendehammer im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wurde mit einem Radius $R = 8,00$ m konstruiert.

Die Ausführungen zu den naturschutzrechtlichen Belangen wurden ergänzt.

Die GFZ- Höchst- und Mindestgrenzen sind im Füllschema erklärt.

Das eingezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde konkretisiert.

Dieser Plan ist gemäss § 10 des BauGB vom Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am **26. Juni 1997**..... als Satzung beschlossen worden.

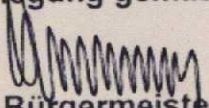
Der Bürgermeister
(Zimmermann)



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

Landratsamt

Die Bekanntmachung der Genehmigung / Anzeige des Landratsamtes, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäss § 12 BauGB ist am **16. Okt. 1997** erfolgt.


Der Bürgermeister
(Zimmermann)



Der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau hat in seiner Sitzung am die Festsetzungen gemäss § 73 LBO-BW als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit Verfügung vom die Festsetzungen gemäss § 73 LBO-BW genehmigt.

Landratsamt

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

Der Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass dieser Plan mit dem Offenlegungsexemplar und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt.

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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) vom 08.12.1986 BGBl.I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl.I S. 3486)

BGBl.III 213-1

- b) der § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617)
- c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 BGBl.I S. 132, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BGBl.III 213-2

- d) die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58

BGBl.III 213-6

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeinschriebs wird Folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9(1) BauGB und BauNVO

=====

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

- 1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden entsprechend § 1(6)1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Bauweise § 9(1)2 BauGB und § 22 BauNVO entsprechend der Eintragung im Plan.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen § 9(2) BauGB

Zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird eine Bezugsene festgesetzt.

Diese wird auf 50 cm über der Strassenhöhe, bzw. Gehweghöhe, gemessen vor Gebäudemitte, festgelegt.

Bei Eckgrundstücken ist die Seite mit der Traufstellung massgebend.

- 1.4 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)
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9(1)2 BauGB**
Die Gebäudehaupttrichtung und die Firstrichtung ist parallel zu den eingezeichneten Richtungspfeilen anzuordnen.
- 1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 21a BauNVO**
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO darstellen sowie Garagen und Car-Ports sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Daneben sind Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten bzw. der vorderen Abstandsflächen auf höchstens der halben Grundstücksbreite zulässig.
Bei Eckgrundstücken werden Stellplätze und Zufahrten nur auf einer Grundstücksseite zugelassen.
- 1.7 Flächen zum Anpflanzen § 9 (1) 25 BauGB**
Pflanzgebot § 9(1) 25a BauGB
Die festgesetzten Flächen mit Pflanzzwang sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten, (z.B. Feldahorn, Hartriegel, Haselnuss, Holunder, Heckenkirsche, Heckenrosen, Liguster, Schneeball, Buchen, Vogelkirsche und Pfaffenhütchen), um damit eine optische Abschnirmung gegenüber der freien Feldlage zu erreichen.
Auf Grundstücken, die nicht an die freie Feldlage angrenzen, ist pro Grundstück mindest. 1 Stck Baum zu pflanzen.
Bei den 4 am Kreisel angrenzenden Eckgrundstücken sind jeweils 2 Bäume gem. der Einzeichnung im Lageplan zu pflanzen.
- 1.8 Nebenanlagen § 14 BauNVO**
- 1.8.1** Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14(1) BauNVO nur insoweit zulässig, als sie nicht die Kleintierhaltung betreffen.
- 1.8.2** Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14(2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.
Als Ausnahme zugelassen wird auch die Umformerstation des Badenwerks mit Flachdachausführung.

- 1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9(1) 26 BauGB
 - 1.9.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich werden, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen und vom Eigentümer zu dulden.
 - 1.9.2 Betonfuss bei Strassenabgrenzungen.
Betonfundamente und Betonrückenstützen zur Sicherung von Strassenabgrenzungen dürfen bis zu 15 cm in die Grundstücke hineinragen.
- 1.10 Stromversorgung § 9(1) 13 BauGB
Die Stromversorgung ist von der Badenwerk Aktiengesellschaft sicherzustellen.
Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9(1) 21 BauGB
Die eingezeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger einzutragen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 74 LBO B.W.
 =====

- 2.1. Dachform und Dachneigung § 74 (1) 1 LBO
Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)
Die Dächer sind mit rotem oder braunem, kleinteiligem Dachmaterial (Ziegel- bzw. Betondachsteinen) einzudecken.
Die Dachneigungen werden zwischen 35 und 40° festgesetzt.
- 2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte § 74 (1) 1 LBO
 - 2.2.1 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 Hauptgebäudes müssen mindestens 50 cm Höhenunterschied sein.
Die Höhe der senkrechten Gaupenwände darf zwischen der Gaupentraufe und der Dachfläche höchstens 1,20 m betragen.
 - 2.2.2 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2.3 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen sich jedoch in die jeweiligen Dachflächen integrieren.

2.3 Aussenanlagen § 74 (1) 3 LBO

2.3.1 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.

2.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Die Aufstellflächen und die Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchl. Pflaster, Schotterrasen, Rasenpflaster usw.) auszuführen.

2.3.3 Bepflanzung

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische, bodenständige Gehölze zu verwenden.

2.4 **Stellplatzverpflichtung § 74 (2) 2 LBO**
Für jede Wohnung werden 1,5 Stück Stellplätze gefordert.
Gegebenenfalls ist die Anzahl aufzurunden.

2.5 **Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig diesem Bebauungsplan
zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig und kann mit einem
Bussgeld belegt werden.

3. **HINWEISE**

=====

3.1 **Werbeanlagen**

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

3.2 **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.

3.3 **Wasserschutzgebiet**

Das Planungsgebiet liegt in der Zone III des
Wasserschutzgebiets "Heiligenbrunnenquelle".

3.4 **Bodenfunde**

Bodenfunde sind gemäss § 20 DSchG. zu melden.

4. **INKRAFTTRETEN**

=====

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.