BAD RAPPENAU BEBAUUNGSPLAN

HINTER DER KIRCHE III

MASSTAB 1:500

LEGENDE

Mischgebiet	§ 6 Bau NVO
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 Bau NVO
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	§ 19 Bau NVO
Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze	§ 20 Bau NVO
Zahl der Vollgeschossen als Höchstgrenze	§ 16 (3) Bau NVO
Fläche für Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 und (5) Bau GB
geschlossene Bauweise	§ 22 (3) Bau NVO
Offene Bauweise	§ 22 (2) Bau NVO
Dachform	§ 73 (1) LBO
Dachneigung	§ 73 (1) LBO
Baugrenze	§ 23 (3) Bau NVO
Baulinie	§ 23 (2) Bau NVO
Verkehrsflächen mit Gliederung und Querschnitt	§ 9 (1) 11 BBauG
Parkplatz	§ 9 (1) 11 BBauG
Straßenbegrünung - verbindlich -	§ 9 (1) 11 BBauG
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -	§ 9 (1) 15 BBauG
Spielplatz (Bolzplatz)	§ 9 (1) 5 und (5) Bau GB
Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kirche -	§ 9 (1) 5 und (5) Bau GB
Das Einfahren von:	§ 9 (1) 11 BBauG
Garagen von:	§ 9 (1) 4 a + b Bau GB
Tiefgaragen von:	§ 9 (1) 4 a + b Bau GB
Ausfahren von:	§ 9 (1) 4 a + b Bau GB
Fußgängerzone	§ 9 (1) 11 BBauG
Fläche für Tiefgaragen - Fläche für Garage mit Einfahrt -	§ 9 (1) 4 BauGB
Zahl der Vollgeschossen	
GRZ / GFZ	als Höchstwerte der Nutzungsziffern
Dachform und Dachneigung	
Traufhöhe	§ 9 (1) 20 BauGB
Firstrichtung	§ 9 (1) 20 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 und 18 BauNVO
Stellung der Hauptgebäude - Firstrichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
Stellung der Garagen - Firstrichtung	
Geplante Flurstücksgrenzen	§ 9 (8) BauGB
Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein, Abmarkungen, und Flurstücksnummer	§ 93 (1) Bau GB
Hauptversorgungsltg. u.Verbindungen	§ 9 (1) 13 und (6) Bau GB
Hauptversorgungsltg. - Erdkabel	§ 9 (1) 13 und (6) Bau GB
Leitungsrecht zugunsten der Ver.Werke Abwasserleitung AG	§ 9 (1) 21 BauGB
Bereich ohne Zufahrt und Ausfahrt	§ 9 (1) BauGB
Abgrenzung unterschiedl. Festlegung	§ 16 (5) Bau NVO
Aufschüttung	§ 9 (1) 26 und (8) BauGB
Abgrabung	§ 9 (1) 26 und (8) BauGB

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen unter Baufl.-

TEXTTEIL

1. Rechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete
(§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschreibe im Plan:

MI - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.2.1 In Allgemeinen Wohngebiet

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind folgende bestimmte Arten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotikartikeln.

2. Mehr als 2 Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.2.2 Im Mischgebiet

Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind folgende bestimmte Arten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotikartikeln.

2. Mehr als 2 Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.

Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Zulässigkeit von Zusnahmen
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.3.1 In Allgemeinen Wohngebiet

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3.2 Im Mischgebiet

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschreibe im Plan

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen der Bordsteinkniekante und dem Schnitt zwischen der Außenwand und der Dachhaut (Traufe) mit einer Toleranz von 0,5 m, gemessen in der Bordsteinkniekante werden wie folgt festgesetzt:

	Traufhöhe	Firsthöhe
WA I,WA II, MI I, MI II	6,50	12,00
WA III, MI III	8,50	15,00
WA IV, MI IV	9,50	15,00
WA V, MI V	6,50	12,00

In allen Vollgeschossen sind Überschreitungen der Traufhöhe auf maximal einem Drittel der jeweiligen Trauflänge um bis zu 0,5 m Höhe zulässig.

1.3 Dachform
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschreibe im Plan:

p - geneigtes Dach gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO mit Dachneigungen auf 35-45 Grad
f - Flachdach gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

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

Siehe Einschreibungen im Plan.

Die Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur zulässig, als Tiefgarage und das mit Tq Zweigeschossen. Flächen zulässig.

1.6 Bibenlage der Verkehrsflächen und der verkehrsfreien besonderer Bauchbeschaffenheit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschreibe im Plan.

1.7 Mehrbauten vom Schutz der Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Tiefgaragen sind als Terrasse oder erdüberdeckt herzustellen. Die Überdeckung muß mindestens die Mindeststärke des Pflanzsubstrates mit 0,5 m betragen.

Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

1.8 Geh- und Fahrrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit gr, fr gekennzeichneten Flächen sind zugunsten eines bestimmten Personenkreises zu belasten.

1.9 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit ltr gekennzeichneten Flächen sind zugunsten eines bestimmten Personenkreises zu belasten.

1.10 Flächen für den Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

1.10.1 Pflanzpflicht für Bäume, Sträucher und sonst. Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

FPl 1: Pflanzgebot für die Pflanzung von Bäumen
Es sind mindestens 1 Baum je 30 m Grundstücksgrenze sowie Wegen und Plätzen Bäume der Listen 1 und 2 zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können als Ausnahme zugelassen werden.

FPl 2: Pflanzen von Obstbäumen
Es sind mindestens 10 % Obstbäume als Hochstämme gem. Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können als Ausnahme zugelassen werden.

FPl 3: Pflanzgebot für Strauchpflanzungen
Es sind mindestens 10 % Sträucher der Liste 4 als Gebüschgruppe mit Pflanzen der Liste 4 gepflanzt.

1.10.2 Pflanzenlisten Pflanzenbaum

Pflanzenliste 1:
großkronige Bäume, Höhe über 15 m, STU ist 1 m Höhe mindestens 18 - 20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzenliste 2:
mittelkronige Bäume, Höhe bis 15 m, STU ist 1 m Höhe mindestens 18 - 20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Pflanzenliste 3:
Obstpflanzen

Äpfel	"Jakob Fischer"
	"Boskoop"
	"Jakobsplatte"
	"Roxbury"
	"Ribston Pippin"
	"Goldparmäne"
	"Gewürzluiken"
	"Rheinischer Bohnapfel"
Birnen	"Schweizer Wasserbirne"
	"Gellerts Butterbirne"
	"Palmenbirne"
	"Gellerts Birne"
	"Alexander Lucas Gelbbirne"
Kirschen	"Dunnerkirsche"
	"Große Schwarze Kirsche"
	"Benderinger Kirsche"
Zwetschgen	"Hühler Frühzwetschge"
	"Bühlertaler Zwetschge"
	"Bühler Spätzwetschge"
Walnuss	

Die Gehölze sind jeweils als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.

Pflanzenliste 4:
Sträucher, Gebüsche, Gehölzgruppen.
Pflanzungsdichte: zweimal versetzt

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamra	Felsenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnüsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Weißdornhecke
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus fruticosus	Johannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Ohrweide, Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen dürfen nicht in Bereich der Spielwiese verwendet werden.

1.11 Flächen für unterirdische Stäkkhauswerke zur Versorgung mit Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den angrenzenden Bauflächen und Verkehrsflächen entlang unterirdischer Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,3 m erforderlich.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 73 und 74 Landesbauordnung (LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S.581), zuletzt geändert am 17.12.1998 (GBl. S. 626)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 73 Abs. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Außenwände und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen aus keramischen Mäl oder Natursteine sind zulässig.

Flachdachverkleidungen jeglicher Art aus Metall, Kunststoff, Faserzement oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Beim Faserzementzuschnitt darfer dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 8 bis 40 nicht verwendet werden. Die Farbe ist in RAL-Farbtonkarte Ausführlich und Farbtig abgestufte Farbabstufelle.

2.1.1 Dachform, Dachneigung
(§ 73 Abs. 1 LBO)

Siehe Einschreibe im Plan.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und einheitlicher Dachneigung (Gleichflächenzahl und -Dachfarbe) auszuführen.

2.1.2 Dachgestaltung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Dachdeckung dürfen nur Ton- und Betonziegel in natürlichenen Farbtönen verwendet werden.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten, müssen mindestens 1,5 m entfernt sein, müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Giebelseiten einhalten.
Dachaufbauten dürfen eine Länge von 2 m nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind an ausreichenden, daß sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden.

2.1.3 Werbeanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Sie müssen in Gestaltung und Ausführung und Höhe den 1. OG im Beschränken.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden und bewegten Licht.

2.2 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage und ein Parabolspiegel zulässig.

Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Einzelantennen nicht zulässig. Sofern der Anschluß an eine Breitbandverkabelung möglich ist, sind keine Parabolspiegel zulässig.

2.3 Einfriedungsmöglichkeiten
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Einfriedungsmöglichkeiten müssen unterirdisch gefübrt werden.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht für die Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und der zulässigen Arbeits- oder Lagerflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Omnibusgaragen
Abgrabungen
(§ 73 Abs. 1 LBO)

Abgrabungen von (50 Abs. 1 Nr. 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber den Gelände unterhalb des an das bauliche Anlagen angrenzenden Geländes der baurechtlichen Genehmigung.

2.6 Ordnungsvorschriften
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

3. Hinweise

3.1 Meldepflicht von Bodenfunden

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde zutage treten. Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige unverändert im Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder den Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist oder einer Verlängerung der Frist bis zur Abnahme von Grabungsgegenständen nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

3.2 Flächenbilanz M. 1:500

Der Anteil aus dem Liegenschaftskataster wurde von Staatlichen Vermessungsamt Heilbronn, erstellt.
Stand:

LAGEPLAN M 1:6000

UMSCHREIBUNG

ÄNDERUNG

VERFAHREN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß gefaßt am 05.06.1989

Öffentliche Bekanntmachung (Ortes Beschlossen am 22.06.1989 durch Mitteilungsblatt Bad Rappenau.

Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (§ 3 Bau GB) am 19.01.1994 durch öffentliche Bürgerversammlung

Auslegungsbeschluß von Gemeinderat am 06.10.1994.

Auslegung dies Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 Bau GB) von 19.12.1994 bis 19.01.1995 durch Mitteilungsblatt Bad Rappenau öffentlich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluß gemäß § 10 Bau GB und § 73 LBO vom Gemeinderat am 18.05.1995.

Ausgenommenfahren gemäß § 11 Bau GB und § 73 LBO ausgefertigt.

Öffentliche Bekanntmachung des abgeschlossenen Ausgenommenfahrens am 15. Feb. 1996

Der Bebauungsplan wurde am 15. Feb. 1996 rechtsverbindlich.

Bebauungsplanentwurf: 22. Okt. 1996

Dipl.-Ing. Kohlbauer Becker Kurzenhäuser
Freie Architekten SDA/SFL
Bachgasse 3 Telefon 06224
74906 Heilbronn

Bad Rappenau 21. Dez. 1995
Stadtverwaltung
Bad Rappenau
Der Bürgermeister

Die am 15.5.95 erfassene Grundlage entspricht dem Katasterstand vom 22.5.95