

STADT BAD RAPPENAU

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

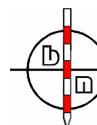
# HINTER DEM SCHLOSS - 5. ÄNDERUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

## TEXTTEIL

Eberstadt, den 12.04.2016

Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt  
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

# TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

## B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hinter dem Schloss – 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 10.07.2003.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO) In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

#### 1.1 MISCHGEBIET, (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(4) BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1(9) BauNVO nur zulässig mit folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze u. ä. (ohne Kinderbekleidung)
- Elektrogroßgeräte, (weiße Ware), z. B. Öfen, Herde einschl. Zubehör
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsmaterial
- Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
- Campingartikel, Zelte, Zubehör
- Möbel, Küchen-, Badeeinrichtungen, Matratzen, Roste, Bettgestelle
- Sanitätsartikel, Artikel des medizinischen Fachhandels
- Teppiche, Bodenbeläge
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitärerzeugnisse (Keramik, Stahl, Installation), Badausstattungen, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten, Rolläden, Rollos, Gitter, Markisen
- Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u. ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher (inkl. Ersatzteile), Einbauprodukte, Ausstattungsprodukte, Fahrrad- und Motorradzubehör (exkl. Fahrrad- und Motorradbekleidung)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6(2)6, 7 u. 8 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1(5) BauNVO).

Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6) BauNVO).

## **1.2 WERBEANLAGEN (§ 1(9) BauNVO)**

Der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig. Der Eigenwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung (Anlagen an der Stätte der Leistung) sind zulässig (vgl. jedoch ergänzend die planungsrechtlichen Festsetzungen C.4.1 und C.5.2 sowie die örtliche Bauvorschrift F.3).

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB und § 16 BauNVO)**

**2.1** Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grund- und Geschossflächenzahl sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bzw. die Anzahl der Geschosse festgesetzt.

**2.2.** Höhe baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB und § 18 BauNVO)

**2.2.1** Als Höhenbezugspunkt wird die Sockelhöhe = Fußbodenoberkante EG festgesetzt. Diese Sockelhöhe soll min. 0,15 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte liegen, sie darf jedoch 0,80 m nicht übersteigen.

**2.2.2** Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte und auf den festgelegten Bezugspunkt (Sockelhöhe) bezogene maximale Traufhöhe TH

Die Traufhöhe wird festgelegt für

1.) geneigte Dächer GD:

Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut

2.) flache Dächer FD

Traufhöhe = OK Attika

Die Traufhöhe ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

## **3. BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

## **4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9(1)4 BauGB); ANLAGEN IN NICHT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)**

**4.1** Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind, soweit sie die Kleintierhaltung betreffen, nicht zulässig.

Werbeanlagen als Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

**4.2** Nebenanlagen im Sinne des §14(2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen werden als Ausnahme zugelassen.

**4.3** Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungen können ausnahmsweise zugelassen werden; sie sind jedoch durch min. 1,5 m breite Pflanzstreifen von den Straßenbegrenzungen abzutrennen.

**4.4** Einfahrten zu Stellplätzen und Garagen

Für jedes Grundstück werden bis zu 2 Einfahrten zugelassen. Die Gesamtbreite der beiden Einfahrten zusammen darf 12 m nicht überschreiten.

- 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1)15 BauGB,  
ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9(1)25 BauGB)**
- 5.1** Pro 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche ist min. 1 mittelgroßer Laubbaum im Bereich dieser Stellplätze zu pflanzen.  
Für übrige, nicht bebaute Freiflächen ist jeweils 1 mittelgroßer Laubbaum oder Obsthochstamm pro 500 m<sup>2</sup> dieser Fläche zu pflanzen.  
Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bauantrag nachzuweisen und wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- 5.2** Auf den als privaten Grünflächen (PG) festgesetzten Flächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.  
Die privaten Grünflächen (PG) dürfen auf einer Gesamtbreite von 12 m je Grundstück für Zufahrten unterbrochen werden.
- 6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9(1)26 BauGB)**
- 6.1** Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen, bzw. zu dulden.
- 6.2** Betonfuß bei Straßenabgrenzungen  
Betonfundamente und Rückenstützen zur Sicherung von Straßenabgrenzungen dürfen bis max. 15 cm in die Grundstücke hineinragen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## D. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## E. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hinter dem Schloss – 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 10.07.2003.

## F. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74(1)1 LBO)

Gemäß der Eintragung im Plan werden flache Dächer und geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone eingetragen.

Für die Dachdeckung dürfen nur nicht glänzende Materialien verwendet werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

### 2. AUSSENANLAGEN

#### 2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen in Form von Mauern, sowie aus undurchsichtigen Eternit- und Bretterwänden (oder ähnliches Material) sind unzulässig.

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.

Hinter den Einfriedigungen bzw. entlang den Straßenbegrenzungen sind durchgehende Pflanzbeete mit einer Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Diese Pflanzbeete dürfen nur von den Zufahrten unterbrochen werden.

#### 2.2 Sicherheitszäune

Sind Sicherheitszäune mit Höhen von über 2,0 m erforderlich, so sind sie auf oder hinter die Baugrenzen zurückzusetzen.

### 3. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

3.1 Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig (keine Leuchtfarben etc.). Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.2 Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

3.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m über OK Straße nicht überschreiten.

3.4 Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von 1,00 m sind zulässig.

## **G. HINWEISE**

1. 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.
  
2. Anzeigepflicht über „zufällige Funde“  
Gemäß § 20 DSchG sind Funde, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 28.04.2016
- Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 28.04.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am 12.05.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am 12.05.2016
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am 17.05.2016
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 28.04.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 12.05.2016
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 20.05.2016 bis 20.06.2016
- Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 29.09.2016
- Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 29.09.2016

Ausfertigung: Bad Rappenau, den

.....  
Oberbürgermeister Blättgen

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den

.....  
Oberbürgermeister Blättgen

STADT BAD RAPPENAU

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

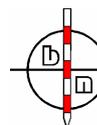
# HINTER DEM SCHLOSS - 5. ÄNDERUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

## TEXTTEIL

Eberstadt, den 12.04.2016

Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt  
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

# TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

## B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hinter dem Schloss – 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 10.07.2003.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO) In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

#### 1.1 MISCHGEBIET, (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(4) BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1(9) BauNVO nur zulässig mit folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze u. ä. (ohne Kinderbekleidung)
- Elektrogroßgeräte, (weiße Ware), z. B. Öfen, Herde einschl. Zubehör
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsmaterial
- Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
- Campingartikel, Zelte, Zubehör
- Möbel, Küchen-, Badeeinrichtungen, Matratzen, Roste, Bettgestelle
- Sanitätsartikel, Artikel des medizinischen Fachhandels
- Teppiche, Bodenbeläge
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitärerzeugnisse (Keramik, Stahl, Installation), Badausstattungen, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten, Rolläden, Rollos, Gitter, Markisen
- Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u. ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher (inkl. Ersatzteile), Einbauprodukte, Ausstattungsprodukte, Fahrrad- und Motorradzubehör (exkl. Fahrrad- und Motorradbekleidung)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6(2)6, 7 u. 8 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1(5) BauNVO).

Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6) BauNVO).

## **1.2 WERBEANLAGEN (§ 1(9) BauNVO)**

Der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig. Der Eigenwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung (Anlagen an der Stätte der Leistung) sind zulässig (vgl. jedoch ergänzend die planungsrechtlichen Festsetzungen C.4.1 und C.5.2 sowie die örtliche Bauvorschrift F.3).

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB und § 16 BauNVO)**

**2.1** Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grund- und Geschossflächenzahl sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bzw. die Anzahl der Geschosse festgesetzt.

**2.2.** Höhe baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB und § 18 BauNVO)

**2.2.1** Als Höhenbezugspunkt wird die Sockelhöhe = Fußbodenoberkante EG festgesetzt. Diese Sockelhöhe soll min. 0,15 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte liegen, sie darf jedoch 0,80 m nicht übersteigen.

**2.2.2** Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte und auf den festgelegten Bezugspunkt (Sockelhöhe) bezogene maximale Traufhöhe TH

Die Traufhöhe wird festgelegt für

1.) geneigte Dächer GD:

Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut

2.) flache Dächer FD

Traufhöhe = OK Attika

Die Traufhöhe ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

## **3. BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

## **4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9(1)4 BauGB); ANLAGEN IN NICHT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)**

**4.1** Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind, soweit sie die Kleintierhaltung betreffen, nicht zulässig.

Werbeanlagen als Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

**4.2** Nebenanlagen im Sinne des §14(2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen werden als Ausnahme zugelassen.

**4.3** Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungen können ausnahmsweise zugelassen werden; sie sind jedoch durch min. 1,5 m breite Pflanzstreifen von den Straßenbegrenzungen abzutrennen.

**4.4** Einfahrten zu Stellplätzen und Garagen

Für jedes Grundstück werden bis zu 2 Einfahrten zugelassen. Die Gesamtbreite der beiden Einfahrten zusammen darf 12 m nicht überschreiten.

- 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1)15 BauGB, ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9(1)25 BauGB)**
- 5.1** Pro 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche ist min. 1 mittelgroßer Laubbaum im Bereich dieser Stellplätze zu pflanzen.  
Für übrige, nicht bebaute Freiflächen ist jeweils 1 mittelgroßer Laubbaum oder Obsthochstamm pro 500 m<sup>2</sup> dieser Fläche zu pflanzen.  
Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bauantrag nachzuweisen und wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- 5.2** Auf den als privaten Grünflächen (PG) festgesetzten Flächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.  
Die privaten Grünflächen (PG) dürfen auf einer Gesamtbreite von 12 m je Grundstück für Zufahrten unterbrochen werden.
- 6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9(1)26 BauGB)**
- 6.1** Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen, bzw. zu dulden.
- 6.2** Betonfuß bei Straßenabgrenzungen  
Betonfundamente und Rückenstützen zur Sicherung von Straßenabgrenzungen dürfen bis max. 15 cm in die Grundstücke hineinragen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## D. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## E. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hinter dem Schloss – 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 10.07.2003.

## F. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74(1)1 LBO)

Gemäß der Eintragung im Plan werden flache Dächer und geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone eingetragen. Für die Dachdeckung dürfen nur nicht glänzende Materialien verwendet werden. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

### 2. AUSSENANLAGEN

#### 2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Einfriedigungen in Form von Mauern, sowie aus undurchsichtigen Eternit- und Bretterwänden (oder ähnliches Material) sind unzulässig. 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. Hinter den Einfriedigungen bzw. entlang den Straßenbegrenzungen sind durchgehende Pflanzbeete mit einer Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Diese Pflanzbeete dürfen nur von den Zufahrten unterbrochen werden.

#### 2.2 Sicherheitszäune

Sind Sicherheitszäune mit Höhen von über 2,0 m erforderlich, so sind sie auf oder hinter die Baugrenzen zurückzusetzen.

### 3. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

3.1 Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig (keine Leuchtfarben etc.). Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.2 Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

3.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m über OK Straße nicht überschreiten.

3.4 Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von 1,00 m sind zulässig.

## **G. HINWEISE**

1. 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.
  
2. Anzeigepflicht über „zufällige Funde“  
Gemäß § 20 DSchG sind Funde, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 28.04.2016
- Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 28.04.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am 12.05.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am 12.05.2016
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am 17.05.2016
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 28.04.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 12.05.2016
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 20.05.2016 bis 20.06.2016
- Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 29.09.2016
- Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 29.09.2016

Ausfertigung: Bad Rappenau, den

.....  
Oberbürgermeister Blättgen

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den

.....  
Oberbürgermeister Blättgen

STADT BAD RAPPENAU

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

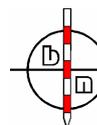
# HINTER DEM SCHLOSS - 5. ÄNDERUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

## TEXTTEIL

Eberstadt, den 12.04.2016

Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt  
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

# TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

## B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hinter dem Schloss – 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 10.07.2003.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO) In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

#### 1.1 MISCHGEBIET, (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(4) BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1(9) BauNVO nur zulässig mit folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze u. ä. (ohne Kinderbekleidung)
- Elektrogroßgeräte, (weiße Ware), z. B. Öfen, Herde einschl. Zubehör
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsmaterial
- Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
- Campingartikel, Zelte, Zubehör
- Möbel, Küchen-, Badeeinrichtungen, Matratzen, Roste, Bettgestelle
- Sanitätsartikel, Artikel des medizinischen Fachhandels
- Teppiche, Bodenbeläge
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitärerzeugnisse (Keramik, Stahl, Installation), Badausstattungen, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten, Rolläden, Rollos, Gitter, Markisen
- Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u. ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher (inkl. Ersatzteile), Einbauprodukte, Ausstattungsprodukte, Fahrrad- und Motorradzubehör (exkl. Fahrrad- und Motorradbekleidung)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6(2)6, 7 u. 8 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1(5) BauNVO).

Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6) BauNVO).

## **1.2 WERBEANLAGEN (§ 1(9) BauNVO)**

Der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig. Der Eigenwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung (Anlagen an der Stätte der Leistung) sind zulässig (vgl. jedoch ergänzend die planungsrechtlichen Festsetzungen C.4.1 und C.5.2 sowie die örtliche Bauvorschrift F.3).

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB und § 16 BauNVO)**

**2.1** Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grund- und Geschossflächenzahl sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bzw. die Anzahl der Geschosse festgesetzt.

**2.2.** Höhe baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB und § 18 BauNVO)

**2.2.1** Als Höhenbezugspunkt wird die Sockelhöhe = Fußbodenoberkante EG festgesetzt. Diese Sockelhöhe soll min. 0,15 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte liegen, sie darf jedoch 0,80 m nicht übersteigen.

**2.2.2** Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte und auf den festgelegten Bezugspunkt (Sockelhöhe) bezogene maximale Traufhöhe TH

Die Traufhöhe wird festgelegt für

1.) geneigte Dächer GD:

Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut

2.) flache Dächer FD

Traufhöhe = OK Attika

Die Traufhöhe ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

## **3. BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

## **4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9(1)4 BauGB); ANLAGEN IN NICHT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)**

**4.1** Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind, soweit sie die Kleintierhaltung betreffen, nicht zulässig.

Werbeanlagen als Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

**4.2** Nebenanlagen im Sinne des §14(2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen werden als Ausnahme zugelassen.

**4.3** Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungen können ausnahmsweise zugelassen werden; sie sind jedoch durch min. 1,5 m breite Pflanzstreifen von den Straßenbegrenzungen abzutrennen.

**4.4** Einfahrten zu Stellplätzen und Garagen

Für jedes Grundstück werden bis zu 2 Einfahrten zugelassen. Die Gesamtbreite der beiden Einfahrten zusammen darf 12 m nicht überschreiten.

- 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1)15 BauGB, ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9(1)25 BauGB)**
- 5.1** Pro 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche ist min. 1 mittelgroßer Laubbaum im Bereich dieser Stellplätze zu pflanzen.  
Für übrige, nicht bebaute Freiflächen ist jeweils 1 mittelgroßer Laubbaum oder Obsthochstamm pro 500 m<sup>2</sup> dieser Fläche zu pflanzen.  
Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bauantrag nachzuweisen und wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- 5.2** Auf den als privaten Grünflächen (PG) festgesetzten Flächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.  
Die privaten Grünflächen (PG) dürfen auf einer Gesamtbreite von 12 m je Grundstück für Zufahrten unterbrochen werden.
- 6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9(1)26 BauGB)**
- 6.1** Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen, bzw. zu dulden.
- 6.2** Betonfuß bei Straßenabgrenzungen  
Betonfundamente und Rückenstützen zur Sicherung von Straßenabgrenzungen dürfen bis max. 15 cm in die Grundstücke hineinragen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## D. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## E. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hinter dem Schloss – 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 10.07.2003.

## F. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74(1)1 LBO)

Gemäß der Eintragung im Plan werden flache Dächer und geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone eingetragen.

Für die Dachdeckung dürfen nur nicht glänzende Materialien verwendet werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

### 2. AUSSENANLAGEN

#### 2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen in Form von Mauern, sowie aus undurchsichtigen Eternit- und Bretterwänden (oder ähnliches Material) sind unzulässig.

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.

Hinter den Einfriedigungen bzw. entlang den Straßenbegrenzungen sind durchgehende Pflanzbeete mit einer Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Diese Pflanzbeete dürfen nur von den Zufahrten unterbrochen werden.

#### 2.2 Sicherheitszäune

Sind Sicherheitszäune mit Höhen von über 2,0 m erforderlich, so sind sie auf oder hinter die Baugrenzen zurückzusetzen.

### 3. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

3.1 Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig (keine Leuchtfarben etc.). Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.2 Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

3.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m über OK Straße nicht überschreiten.

3.4 Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von 1,00 m sind zulässig.

## **G. HINWEISE**

1. 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.
  
2. Anzeigepflicht über „zufällige Funde“  
Gemäß § 20 DSchG sind Funde, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 28.04.2016
- Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 28.04.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am 12.05.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am 12.05.2016
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am 17.05.2016
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 28.04.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 12.05.2016
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 20.05.2016 bis 20.06.2016
- Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 29.09.2016
- Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 29.09.2016

Ausfertigung: Bad Rappenau, den

.....  
Oberbürgermeister Blättgen

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den

.....  
Oberbürgermeister Blättgen

STADT BAD RAPPENAU

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

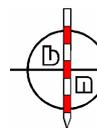
# HINTER DEM SCHLOSS - 5. ÄNDERUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

## TEXTTEIL

Eberstadt, den 12.04.2016

Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt  
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

# TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

## B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hinter dem Schloss – 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 10.07.2003.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO) In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

#### 1.1 MISCHGEBIET, (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1(4) BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1(9) BauNVO nur zulässig mit folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten:

- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze u. ä. (ohne Kinderbekleidung)
- Elektrogroßgeräte, (weiße Ware), z. B. Öfen, Herde einschl. Zubehör
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsmaterial
- Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork
- Campingartikel, Zelte, Zubehör
- Möbel, Küchen-, Badeeinrichtungen, Matratzen, Roste, Bettgestelle
- Sanitätsartikel, Artikel des medizinischen Fachhandels
- Teppiche, Bodenbeläge
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitärerzeugnisse (Keramik, Stahl, Installation), Badausstattungen, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten, Rolläden, Rollos, Gitter, Markisen
- Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u. ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher (inkl. Ersatzteile), Einbauprodukte, Ausstattungsprodukte, Fahrrad- und Motorradzubehör (exkl. Fahrrad- und Motorradbekleidung)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6(2)6, 7 u. 8 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1(5) BauNVO).

Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6) BauNVO).

## **1.2 WERBEANLAGEN (§ 1(9) BauNVO)**

Der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig. Der Eigenwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung (Anlagen an der Stätte der Leistung) sind zulässig (vgl. jedoch ergänzend die planungsrechtlichen Festsetzungen C.4.1 und C.5.2 sowie die örtliche Bauvorschrift F.3).

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB und § 16 BauNVO)**

**2.1** Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grund- und Geschossflächenzahl sowie durch die Höhe baulicher Anlagen bzw. die Anzahl der Geschosse festgesetzt.

**2.2.** Höhe baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB und § 18 BauNVO)

**2.2.1** Als Höhenbezugspunkt wird die Sockelhöhe = Fußbodenoberkante EG festgesetzt. Diese Sockelhöhe soll min. 0,15 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte liegen, sie darf jedoch 0,80 m nicht übersteigen.

**2.2.2** Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte und auf den festgelegten Bezugspunkt (Sockelhöhe) bezogene maximale Traufhöhe TH

Die Traufhöhe wird festgelegt für

1.) geneigte Dächer GD:

Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut

2.) flache Dächer FD

Traufhöhe = OK Attika

Die Traufhöhe ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

## **3. BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

## **4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9(1)4 BauGB); ANLAGEN IN NICHT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)**

**4.1** Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO sind, soweit sie die Kleintierhaltung betreffen, nicht zulässig.

Werbeanlagen als Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

**4.2** Nebenanlagen im Sinne des §14(2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen werden als Ausnahme zugelassen.

**4.3** Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungen können ausnahmsweise zugelassen werden; sie sind jedoch durch min. 1,5 m breite Pflanzstreifen von den Straßenbegrenzungen abzutrennen.

**4.4** Einfahrten zu Stellplätzen und Garagen

Für jedes Grundstück werden bis zu 2 Einfahrten zugelassen. Die Gesamtbreite der beiden Einfahrten zusammen darf 12 m nicht überschreiten.

- 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1)15 BauGB, ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9(1)25 BauGB)**
- 5.1** Pro 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche ist min. 1 mittelgroßer Laubbaum im Bereich dieser Stellplätze zu pflanzen.  
Für übrige, nicht bebaute Freiflächen ist jeweils 1 mittelgroßer Laubbaum oder Obsthochstamm pro 500 m<sup>2</sup> dieser Fläche zu pflanzen.  
Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bauantrag nachzuweisen und wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- 5.2** Auf den als privaten Grünflächen (PG) festgesetzten Flächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.  
Die privaten Grünflächen (PG) dürfen auf einer Gesamtbreite von 12 m je Grundstück für Zufahrten unterbrochen werden.
- 6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9(1)26 BauGB)**
- 6.1** Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen, bzw. zu dulden.
- 6.2** Betonfuß bei Straßenabgrenzungen  
Betonfundamente und Rückenstützen zur Sicherung von Straßenabgrenzungen dürfen bis max. 15 cm in die Grundstücke hineinragen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## D. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

## E. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hinter dem Schloss – 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 10.07.2003.

## F. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74(1)1 LBO)

Gemäß der Eintragung im Plan werden flache Dächer und geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigungen sind in der Nutzungsschablone eingetragen. Für die Dachdeckung dürfen nur nicht glänzende Materialien verwendet werden. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

### 2. AUSSENANLAGEN

#### 2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Einfriedigungen in Form von Mauern, sowie aus undurchsichtigen Eternit- und Bretterwänden (oder ähnliches Material) sind unzulässig. 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. Hinter den Einfriedigungen bzw. entlang den Straßenbegrenzungen sind durchgehende Pflanzbeete mit einer Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Diese Pflanzbeete dürfen nur von den Zufahrten unterbrochen werden.

#### 2.2 Sicherheitszäune

Sind Sicherheitszäune mit Höhen von über 2,0 m erforderlich, so sind sie auf oder hinter die Baugrenzen zurückzusetzen.

### 3. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

3.1 Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig (keine Leuchtfarben etc.). Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.2 Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

3.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,00 m über OK Straße nicht überschreiten.

3.4 Schriftzüge aus Einzelbuchstaben bis zu einer Buchstabenhöhe von 1,00 m sind zulässig.

## **G. HINWEISE**

1. 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.
  
2. Anzeigepflicht über „zufällige Funde“  
Gemäß § 20 DSchG sind Funde, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 28.04.2016
- Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 28.04.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am 12.05.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am 12.05.2016
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am 17.05.2016
- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 28.04.2016
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 12.05.2016
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 20.05.2016 bis 20.06.2016
- Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 29.09.2016
- Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 29.09.2016

Ausfertigung: Bad Rappenau, den

.....  
Oberbürgermeister Blättgen

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den

.....  
Oberbürgermeister Blättgen