

STADT

BAD RAPPENAU



BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEPARK 'AM SCHAFBAUM'

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§2(1) BauGB)	am	30.09.1999		
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2(1) BauGB)	am	18.11.1999		
Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses (§2(1) BauGB)	am	19.10.2000		
Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses (§2(1) BauGB)	am	28.06.2001		
Bekanntmachung des erweiterten Aufstellungsbeschlusses (§2(1) BauGB)	am	12.07.2001		
Billigung der Änderung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung (§3(2) BauGB)	am	26.09.2002		
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§3(2) BauGB)	am	14.11.2002		
Öffentliche Auslegung (§3(2) BauGB)	vom	25.11.2002	bis	10.01.2003
Beschluss über Anregungen (§3(2) BauGB)	am	10.04.2003		
Satzungsbeschluss (§10(1) BauGB)	am	10.04.2003		
Bekanntmachung über Inkrafttreten (§10(3) BauGB)	am	17.04.2003		

Stadt Bad Rappenau, den 17. April 2003

Oberbürgermeister

Blätgen
(Blätgen)



Brunnenstraße

5917

H_{max}

Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)



Geplante Grundstücksgrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung

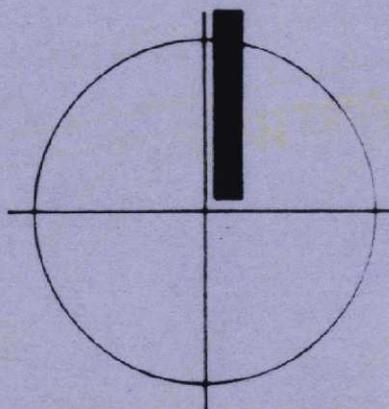


Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Hinweis: Änderung des Lageplanes farblich gekennzeichnet



28.03.2003

19.09.2002

04.12.1991

27.06.1991

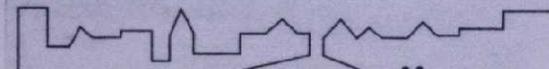
02.11.1990

Ausgefertigt:

Bad Rappenau, den 14. April 2003



Blätgen
(Blätgen)
Oberbürgermeister

 **PLANUNGSBÜRO KÖLZ**
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · OBJEKTPLANUNG

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

BÜRO LUZ + PARTNER

STUTTGART

FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

BDLA

STADT
BAD RAPPENAU

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) – (6) BauGB)

**ZUM BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEPARK "AM SCHAFBAUM" 1. ÄNDERUNGSVERFAHREN**

PLANUNGSBÜRO KÖLZ
ALEXANDERSTRASSE 112
70180 STUTTGART
TEL.: 0711/23 87 10

Ausgefertigt:

Bad Rappenau, den 14. April 2003

28. MÄRZ 2003



Blattner
(Blattner)
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (i.d.F.v. 27.08.1997)
- Baunutzungsverordnung (i.d.F.v. 23.01.1990)
- Planzeichenverordnung (i.d.F.v. 18.12.1990)
- Landesbauordnung (i.d.F.v. 08.08.1995 / geändert 19.12.2000)

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (9) BauNOV 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. ähnl. (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, Kücheneinrichtungen, Bodeneinrichtungen, 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 incl. Motorräder, Mopeds, u. ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher (incl. Ersatzteile), Einbauprodukte, Ausstattungsprodukte, Fahrrad- und Motorradzubehör (exclusive Fahrrad- und Motorradbekleidung)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer

Unzulässig sind:

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Dies gilt nicht für "Rettungsstationen"; sie bleiben allgemein zulässig.

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 Ziff. 6 und 9, sowie die örtliche Bauvorschrift Ziff. 3).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) ist durch Planeinschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl	§ 20 BauNVO
Hmax	Höhe baulicher Anlagen	§ 18 BauNVO

3. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Nach § 18 BauNVO sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Höhen der baulichen Anlagen im einzelnen zwingend festgelegt..

Nach § 18 (2) können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Im Geltungsbereich werden maximale Gebäudehöhen von 8 m, 12 m und 16 m festgesetzt, gemessen von der im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde fest-

zulegenden, im Mittel gemessenen Geländeroberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

4. **Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, entsprechend den Planeinschriften im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Gebäude, die eine Gesamtlänge von 40 m und mehr aufweisen, müssen in ihrer Länge baulich gegliedert werden. Eine Gliederung muss mindestens alle 40 m erfolgen.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Eintragung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

6. **Nebenanlagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Werbeanlagen als Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig

7. **Garagen und Stellplätze**

(§ 23 (5) BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht anders eingetragen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. **Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planeinzeichnungen in:

- Straßenflächen

- Rad- und Fußwege
- Feldwege
- Verkehrsgrünflächen (i.S.v. § 127 (3) 4 BauGB)

Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenbaues im Rahmen des § 125 (3) BauGB abgeändert werden.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Auf den als Grünflächen festgesetzten Flächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.

10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Bepflanzung sind mit hochwachsenden, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zwischen den Bahnanlagen und dem Fuß-/Radweg dürfen jedoch keine hochstämmigen Bäume in der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden.

Die im Plan eingetragenen Planzeichen legen die Mindestzahl der Bäume fest.

Der Innenbereich des Gewerbegebietes ist mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen (ein hochstämmiger Baum je 200 qm unbebaute Fläche).

Die privaten Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen (ein hochstämmiger Baum je 5 Stellplätze).

Abweichungen von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegebenen Baumpflanzstandorten sind nur bei Nachweis einer betrieblichen Notwendigkeit zulässig.

11. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und 26 BauGB)

Soweit durch Zeichnung nichts anderes ausgewiesen ist, sind für Böschungen die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizonta-

len Entfernung von 2.50 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche darf nur an einer Stelle erfolgen. Die maximale Zufahrtsbreite ist auf 7,0 m begrenzt.

Sind aus nachweisbar betrieblichen Gründen 2 Zufahrten notwendig, so darf die Summe der Zufahrtsbreiten nicht mehr als 10,0 m betragen.

12. Sichtfelder

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Grundstücksflächen. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

13. Gewässerrandstreifen

Entlang dem Straßbach ist beidseits ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen sind innerhalb dieses Gewässerrandstreifens verboten (§ 68 b Abs. 6 WG).

II. HINWEISE

1. Geltungsbereich

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbepark "Am Schafbaum" bestehende Bebauungsplan "Raiffeisenstr. - 3. Änderung" vom 20.03.1986 wird in diesem Bereich ungültig und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

2. § 20, DSchG:

Der archäologischen Denkmalpflege ist vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten Gelegenheit zu geben, Untersuchungen durchzuführen.

Der Beginn der Bau- bzw. der Planierarbeiten ist drei Wochen zuvor mitzuteilen.

Bodenfunde sind gemäß § 20 DschG zu melden.

3. Energiekabel

Tiefbauarbeiten im Bereich der bestehenden Energiekabel sind entsprechend dem Kabelschutzmerkblatt durchzuführen.

4. Wasserrecht

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 (1) Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsetzung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

STADT
BAD RAPPENAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

**ZUM BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEPARK "AM SCHAFBAUM" 1.ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Ausgefertigt:

Bad Rappenau, den **14. April 2003**

PLANUNGSBÜRO KÖLZ
ALEXANDERSTRASSE 112
70180 STUTTGART
TEL.: 0711/23 87 10



Blättgen
(Blättgen)
Oberbürgermeister

28. MÄRZ 2003

1. Dachform

(§ 74 (1) 1 und 2 LBO)

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen sind verbindlich.

Flachdächer sind zu begrünen, oder als Dachterrassen zu nutzen.

2. Äußere Gestaltung

(§ 74 (1) 1 und 2 LBO)

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle Farben und Materialien sind unzulässig.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind Baustoffe aus Kunststoff und Asbestzement, sowie Materialien in schwarzer Tönung.

Garagen und Nebengebäude müssen in Material- und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen.

3. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

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

Werbeanlagen dürfen eine max. Größe von 6 m² je Betrieb haben und dürfen nur am Ort der Leistung, für die geworben wird, aufgestellt werden.

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

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

(Vgl. ergänzend die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 1.2, 6 und 9.)

4. Standplätze für Abfallbehälter

(§ 74 (1) 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Ausgenommen sind Lagerflächen und für die betrieblichen Zwecke notwendige Hofflächen.

6. Einfriedigungen der Grundstücke
(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen aus Beton, Mauerwerk oder ähnlichem in geschlossener Bauweise sind nicht zulässig. Die maximale Höhe darf 1,8 m nicht überschreiten.

Die Einfriedigung ist in die Bepflanzung zu integrieren.

VERFAHRENSVERMERKE (§ 74(7) LBO)

Aufstellungsbeschluss (§2(1) BauGB)	am	30.09.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2(1) BauGB)	am	18.11.1999
Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses (§2(1) BauGB)	am	19.10.2000
Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses (§2(1) BauGB)	am	28.06.2001
Bekanntmachung des erweiterten Aufstellungsbeschlusses (§2(1) BauGB)	am	12.07.2001
Billigung der Änderung der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss über die öffentliche Auslegung (§3(2) BauGB)	am	26.09.2002
Bekanntmachung der öffentlichen Audegung (§3(2) BauGB)	am	14.11.2002
Öffentliche Auslegung (§3(2) BauGB) vom 25.11.2002	bis	10.01.2003
Beschluss über Anregungen (§3(2) BauGB)	am	10.04.2003
Satzungsbeschluss (§10(1) BauGB)	am	10.04.2003
Bekanntmachung über Inkrafttreten (§10(3) BauGB)	am	17.04.2003

Stadt Bad Rappenau, den 17. April 2003.....

Oberbürgermeister

Blättgen
(Blättgen)

