

Landkreis : Heilbronn
Große Kreisstadt : Bad Rappenau
Gemarkung : Rappenau



Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Babstadter Straße Nord 1. Änderung“

14.02.2012 / 30.05.2012

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster gefertigt. Er entspricht dem Bebauungsplanvorschlag des Ingenieurbüros


imiba-INGENIEURE
Michael Baumbusch Dipl. Ing. (FH)
Cleenweg 5
74336 Brackenheim



und wurde nach dem Willen des Stadtrates ausgearbeitet.

Anlagen:

Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)


Brackenheim, den 22.06.2012



A. Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften:

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 27.10.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 (1) BauGB)		am 01.03.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger TÖB (§4 (1) BauGB)	vom	bis

Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TÖB
(§4 (2) BauGB)

vom 02.04.2012 bis 02.05.2012

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen
Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)

am 21.06.2012

Ausgefertigt: Bad Rappenau, den 22.06.2012



Blättgen
Oberbürgermeister Blättgen

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, in
Kraft treten (§ 10 (3) BauGB)

am 12. Juli 2012



Zur Beurkundung, den 12. Juli 2012

Blättgen
Oberbürgermeister Blättgen

B. Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen:

1. Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

-in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl Nr. 7 S. 357-388).

3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

- in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962)

Im Geltungsbereich werden sämtliche den Planungsbereich betreffende bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Im Einzelnen sind betroffen: - Bebauungsplan „**Babstadter Straße Nord**“

Landkreis : Heilbronn
Große Kreisstadt : Bad Rappenau
Gemarkung : Rappenau

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Babstadter Straße Nord 1. Änderung“

14.02.2012 / 30.05.2012

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt, nach dem Bebauungsplanvorschlag der **imiba-INGENIEURE** und nach dem Willen des Stadtrates ausgearbeitet.

imiba-INGENIEURE
Michael Baumbusch Dipl.Ing. (FH)
Cleenweg 5
74336 Brackenheim
Web: www.imiba.de



A. Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften:

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 27.10.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 (1) BauGB)		am 01.03.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger TÖB (§4 (1) BauGB)	vom	bis
Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 01.03.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 22.03.2012
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 02.04.	bis 02.05.2012
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TÖB (§4 (2) BauGB)	vom 02.04.	bis 02.05.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)		am 21.06.2012

Ausgefertigt: Bad Rappenau, den 22.06.2012



Blättgen
Oberbürgermeister Blättgen

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, in Kraft treten (§ 10 (3) BauGB)

am 12. Juli 2012

Zur Beurkundung, den 12. Juli 2012



Blättgen
Oberbürgermeister Blättgen

Anlagen:

Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)



Brackenheim, den 22.06.2012



B. Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen:

1. Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

- in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl Nr. 7 S. 357-388).

3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

- in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962)

Im Geltungsbereich werden sämtliche den Planungsbereich betreffende bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Im Einzelnen sind betroffen:

- Bebauungsplan „**Babstadter Straße Nord**“

C. Festsetzungen zum Bebauungsplan :

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

Planungsrechtliche Festsetzungen für den Bebauungsplan „Babstadter Straße 1. Änderung“

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 12 BauGB, § 1 Abs. 9 BauNVO
- 1.1 Wohngebiet WA, (§ 4 BauNVO)**
- Zulässig sind:
die in § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen.
-ausnahmsweise können zugelassen werden:
die in § 4 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO genannten Nutzungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Grundflächenzahl**
§ 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Eintragung im Plan. Für Tiefgaragenflächen darf die GRZ bis max. 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Höhenlage**
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
Die Höhenangaben sind nach Eintrag im Plan in Normalnull festgesetzt.

Gebäudehöhe
Siehe Planeinschrieb.
Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) entspricht bei Satteldächern der Firstlinie.
Überschreitungen sind zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf mit technischen Bauwerken überschritten werden.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- 3.1 überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2. Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen hat entsprechend der eingezeichneten Gebäudehauptrichtung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen.

3.4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 22 BauNVO

Folgende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig-

- Kinderspielgeräte
- Zisternen
- Sichtschutz und Überdachungen für bewegliche Abfallbehälter
- Einfriedigungen
- Abstellplätze für Fahrräder
- Offene Pergolen bis zu einer Grundfläche von max. 15,00 m².
- Verfahrensfreie Gartengerätehäuser

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze zulässig. Sie können ausnahmsweise auch außerhalb zugelassen werden. Mit Garagenwandflächen sind Abstände zu öffentlichen Straßen von min. 0,50 m einzuhalten. Vor Garagen muss eine Aufstellfläche zu öffentlichen Straßen von min. 5,00 m eingehalten werden.

Nichtüberdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb zugelassen werden.

Tiefgarage

Tiefgaragen sind generell zulässig. Die höchstzulässige GRZ darf maximal 0,80 betragen (§19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) Als Grenzabstand sowie als Abstand zu öffentlichen Flächen und Pflanzgebotsflächen muss min. 1m Abstand eingehalten werden. Tiefgaragen sind im Bereich der nicht überbaubaren Flächen mit mind. 40 cm Erdüberdeckung und begrünt auszuführen. Im Bereich von Hofflächen kann von der Begrünung/Erdüberdeckung abgesehen werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Minderung der Gefährdung und Störung nachtaktiver Tiere § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i.V. mit § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

5.1 Stellplätze und Zufahrten

Offene private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5.2 Außen- und Straßenbeleuchtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zugelassen. Als Leuchtmittel sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Beleuchtung) zu verwenden.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es sind hochstämmige standorttypische Einzelbäume 1. Ordnung zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 1,5 m abweichen. Der Stammumfang der Bäume muss bei der Anpflanzung mindestens 10-12cm, gemessen in 1m Höhe, betragen.

Im Übrigen ist je 500 m² Grundstücksfläche 1 mittelkroniger heimischer Baum 2.Ordnung zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Lage kann frei bestimmt werden. Die Pflanzenauswahlliste ist zu beachten.

Pflanzenauswahlliste

Bäume 1. Ordnung (großkronig)

Spitzahorn	Acer planoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Rotbuche	Fagus sylvatica

Bäume 2. Ordnung (mittelkronig)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Campinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) für den Bebauungsplan „Babstadter Straße Nord - Erweiterung“

1. Äußere Gestaltung der Gebäude § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform / Dachneigung

Siehe Festsetzung im Plan.

Garagen sowie überdachte Stellplätze sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach zugelassen.

Garagenwandflächen mit einem Abstand zu befestigten öffentlichen Verkehrsflächen von weniger als 1,50 m sind gärtnerisch anzulegen, z.B. durch Rankgewächse so zu gestalten, dass min. 60 % der sichtbaren Wandfläche verdeckt sind.

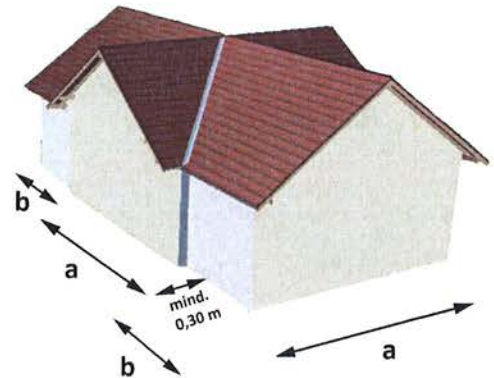
1.2 Dachdeckung

Als Ziegelfarben sind ziegelrot, rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zugelassen. Reflektierende Dachziegel sind unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Bereich A Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Giebelseiten einhalten.

Bereich B Die Dachflächen müssen durch einen mittigen Quergiebel unterbrochen werden. Der Quergiebel ist mit derselben Dachneigung wie das Hauptdach auszuführen. Die Breite des Quergiebels / der Giebelgaube entspricht der Gebäudebreite des Hauptbaukörpers. (siehe nebenstehende Schemazeichnung) Weitere Dachaufbauten/Dacheinschnitte sind unzulässig



1.4 Fassadengestaltung

Im Bereich des Quergiebels ist die Fassade durch einen Vorsprung von min. 0,30 m zu gliedern. Der Abstand b zu den Giebelwänden des Hauptbaukörpers muss nördl. und südl. gleich groß sein und mind. 0,30 m betragen. (siehe nebenstehende Schemazeichnung)

Als Fassadenmaterialien werden nur geputzte Deckflächen und Holzmaterialien in gedeckten Farbtönen zugelassen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Ihrer Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist der Einbau von Photovoltaikanlagen und thermischer Solaranlagen.

**2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrt, Zugänge, Stellplatzflächen genutzt werden.

2.1 Einfriedigungen, Stützmauern,

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken zulässig. Einfriedigungen sind min. 0,50 m von öffentlichen Straßen zurückgesetzt zulässig.

Stützmauern müssen einen Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen von min. 1,0 m haben.

Die Flächen vor den Einfriedigungen sind gärtnerisch anzulegen

2.2. Bewegliche Abfallbehälter

Auf jedem Baugrundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

**4 Außenantennen
(§74 Abs.1 Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude max. zwei Außenantennen oder Satellitenempfangsanlagen zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf der Dachfläche zulässig.

**5. Niederspannungsfreileitungen
(§74 Abs.1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**6. Stellplätze
§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs.1 LBO für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.
- Für Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit sind 2 Stellplätze pro Gebäude herzustellen
- Für sonstige Nutzungen erfolgt die Festsetzung analog der Stellplatzverordnung

**7. Höhenlage des Baugrundstücks
§ 10 LBO und § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO**

Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken abgestimmt werden. Die geplante Geländegestaltung ist in den Planzeichnungen darzustellen (vorhandener und geplanter Geländeverlauf).

**8. Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO mit Bußgeld geahndet.

9. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

9.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9.2 Anlagen zur Wärmerückgewinnung

Die Anlage von Erdwärmesonden ist im Einzelfall zu beurteilen.

9.3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

9.4 Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) sind zu beachten. Anfallender Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

9.5 Denkmalschutz

Bodenfunde

Sollten beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4 – Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

9.6 Altlasten / Bodenbelastungen

Sollten Stoffe oder Materialien im Boden oder an Gebäuden auftreten, für die ein Altlastverdacht besteht bzw. die einer besonderen Entsorgungspflicht mit entsprechendem Gefährdungspotential unterliegen ist das Landratsamt Fachbereich Bauen und Umwelt unverzüglich zu benachrichtigen und die sachgerechte Entsorgung nachzuweisen.

9.7 Solarenergie/ Photovoltaik

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Diese Anlagen sind im Rahmen der Festsetzungen zulässig.

9.8 unterirdischer Gewölbekeller / Eiskeller

Im eingetragenen Bereich ist ein Gewölbekeller (ehem. Eiskeller) vorhanden. Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen damit der Gewölbekeller nicht beschädigt wird.

Anerkannt
Große Kreisstadt Bad Rappenau

Oberbürgermeister Blättgen