

STADT

BAD RAPPENAU



BEBAUUNGSPLAN GROMBERG

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN UND
1. ÄNDERUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

LAGEPLAN M 1:500

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 BauGB)	16.05.02
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)	15.08.02
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschl. Auslegungsbeschluss	10.07.03
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)	14.08.03
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB) vom	25.08.03
	bis 25.09.03
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	30.10.03

PLANFERTIGER

Stuttgart, den 24.07.03

Planungsbüro Kölz
Alexanderstraße 112
70180 Stuttgart


Prof. Dipl.- Ing. Kölz



AUSGEFERTIGT UND
ZUR BEURKUNDUNG:

Bad Rappenau, den 31.10.03

Bürgermeisteramt


Oberbürgermeister
Blättgen

Bekanntmachung der Satzung und des Anzeigeverfahrens und damit

Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB

06.11.03

24. Juli 2003

15. Mai 2003

19. September 2002

2003

STUTTGART


PLANUNGSBÜRO KOLZ
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · OBJEKTPLANUNG

STADT

BAD RAPPENAU

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) – (6) BauGB)

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"GROMBERG" 1. ÄNDERUNGSVERFAHREN

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

24. JULI 2003

15. MAI 2003

19. SEPTEMBER 2002

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

- 1.1 **WA** = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO
Zulässig sind nur Wohngebäude
- 1.2 **Ausnahmen** im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
Z	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 (1) BauNVO
HbA	Höhe baulicher Anlagen	§ 18 BauNVO

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeutet

- I = 1 Vollgeschoss als Höchstmaß
- II = 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

2.2 Höhen baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO)

Nach § 18 BauNVO sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Höhen der baulichen Anlagen im einzelnen durch Festsetzung der maximal möglichen Traufhöhen gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeinschrieb zwingend festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf Meter üNN. Nach § 18 Abs. 2 können bezüglich der zwingend festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe geringfügige Abweichungen zugelassen werden (± 30 cm).

Ausnahmen können zugelassen werden.

Als Ausnahme kann die max. Gebäudehöhe bei einem Gebäuderücksprung erhöht werden, sofern dieser nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelängsseite beträgt.

3. **Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeutet:

E = nur Einzelhäuser zulässig.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Bauweise können im Rahmen der offenen Bauweise in städtebaulich begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

4. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Lageplan anzuordnen. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)

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

6. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

Nicht überdachte Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen von § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Auf den Vorgartenflächen ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen nur insoweit zulässig, als diese Stellplätze nicht mehr als 50 % der gesamten Vorgartenfläche einnehmen.

7. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücken unzulässig.

Bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

Werden Nebenanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet, so ist mit ihnen ein Abstand von mindestens 1,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

8. **Böschungen, Stützbauwerke** (§ 9 (1) 26 BauGB)

Soweit der Plan keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 1,50 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Böschungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 0,80 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen in Anspruch genommen werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,80 m zu dulden.

Zur Herstellung und besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke sind Stützmauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend Planeintrag bis zu einer Höhe von 1,50 m über Straßenniveau zulässig.

9. **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 (1) 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1,50 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit diese Festsetzung der Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten entgegensteht.

Hinweis: Mutterboden zur Wiederverwendung ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Dabei darf er nicht befahren und nicht durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Unterbodenlager sind gegen Vernässung und Verunreinigung zu schützen.

Grundsätzlich ist zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) die Erdabfuhr bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken durch "Massenausgleich" auf den Baugrundstücken selbst vorzunehmen.

10. Heizung – Ausschluss bestimmter, die Luft erheblich verunreinigender Stoffe (§ 9 (1) 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Festbrennstoffe für Luft- und Brauchwasserheizungen (z. B. Holz, Kohle, Koks, Briketts) sowie andere Festbrennstoffe im Sinne der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV) nicht eingesetzt werden.

Dies gilt nicht für offene Kamine ohne Ofeneinsatz, sofern sie mit den Brennstoffen nach § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 4 der 1. BImSchV betrieben werden (naturbelassenes stückiges Holz einschl. anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackschnitzeln sowie Reisig und Zapfen).

Offene Kamine dürfen nach § 4 Abs. 3 der 1. BImSchV nur gelegentlich betrieben werden.

Der Einsatz von Öl- und Gasfeuerungsanlagen ist zulässig. Die Immissionsbegrenzungen dieser Anlagen richten sich nach den Bestimmungen der 1. BImSchV (Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen).

11. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a, 25b BauGB)

Pflanzgebote und Bindung für Bepflanzungen von Einzelbäumen und Hecken in Form von standortgerechten Laubgehölzen sind auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Erläuternd gelten die im Grünordnungsplan dargelegten detaillierten Festsetzungen mit Text und Zeichnung. Das nur beispielhaft dargestellte Pflanzgebot der Hecken soll die Wohngärten von den Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen abschirmen. Der Standort dieser Hecken richtet sich im Einzelfall nach den Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Das Pflanzgebot mit Obstbäumen in den privaten Flächen ist in der Stückzahl – nicht in der Lage – verbindlich.

12. Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und urbane Straßengestaltung (höhengleicher Ausbau)
- öffentliche Stellplätze (P)
- Gehwege, Fußwege und Radwege
- Verkehrsgrünflächen i.S. § 127 (3) BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

II. HINWEISE

1. Wasserrecht

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 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

2. Denkmalschutz

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, so ist unverzüglich das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu unterrichten.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

Ausgefertigt:

Bad Rappenau, den 31. Okt. 2003



Blättgen
(Blättgen)
Oberbürgermeister

STADT
BAD RAPPENAU

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)

**ZUM BEBAUUNGSPLAN
"GROMBERG" 1. ÄNDERUNGSVERFAHREN**

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

24. JULI 2003
15. MAI 2003
19. SEPTEMBER 2002

1. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich.

SD = Satteldach

Dem Hauptdach untergeordnete Abwalmungen sind zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind

- a) freistehend nur mit Satteldach zulässig und
- b) an das Hauptgebäude angebaut, nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach (Prinzip der gebrochenen Dachfläche) zulässig.

Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des Hauptkörpers anzupassen. Grenzgaragen mit Satteldach innerhalb der für die Errichtung von Garagen zulässigen Flächen sind auch ohne die Höhenbegrenzung des § 6 (1) LBO zulässig. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) wird auf max. 2,80 m festgesetzt.

Hinweis: Beim Anbau (auf dem Nachbargrundstück) an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen soll deren Firstrichtung, Dachform und Material übernommen werden.

Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachsteinen, rot bis rotbrauner Tönung auszuführen. Materialien in schwarzer Tönung sind unzulässig. Begrünte Dachflächen sind zulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig. Die Addition der Gauben darf die Hälfte der Trauflänge an der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Der Abstand an den Giebelseiten muss mindestens 1,5 m zum Ortgang betragen. Die Firstlinie bzw. der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 2,0 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen sich jedoch in die jeweilige Dachfläche integrieren.

2. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Fassadenverkleidungen, z. B. aus Faserzement, Kunststoff, Aluminium und sonstige glänzende Oberflächenmaterialien sind ausgeschlossen.

Holzverschalungen am Gebäude sind untergeordnet zulässig.

Die äußere Farbgestaltung ist in hellen Farben vorzunehmen.

Die überwiegende Putzfläche muss einen Hellbezugswert von mindestens 50 aufweisen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form und Farbe sowie in Material anzupassen.

Die Fassaden der Garagen haben in Material und Farbe denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen jedoch in die Fassade integriert werden.

3. Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplatzflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Garagenvorflächen und nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster zu belegen.

Hinweis: Die Art der Beläge sollte sich an den Gehweg- und Parkierungsflächen bzw. an den Mischfunktionsflächen orientieren.

4. Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen sind nur als Hecken zulässig. Sockelmauern sind aus Naturstein, Beton- oder Kunststein max. 0,20 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die gesamte Höhe der Einfriedung darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1,70 m nicht überschreiten. Die Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. In Hecken eingewachsene Zäune bis 1,00 m Höhe sind allerdings zulässig.

Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Stützmauern (Naturstein als Trockenmauer oder als verblendete Betonmauer) nur bis zu einer Höhe von 0,70 m und einem

Abstand zur öffentlichen Straßenfläche von 0,50 m, ausgebildet als Pflanzstreifen, zulässig. Ausgenommen davon ist die entspr. § 9 (1) Nr. 26 BauGB im Lageplan zeichnerisch festgesetzte Stützmauer, deren Höhe auf 1,50 m begrenzt ist.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten- oder extensiv zu pflegendes Grünland zu nutzen.

Der Weg durch die öffentliche Grünfläche wird als wassergebundener Weg ausgebildet.

5. Antennenanlagen
(§ 74 (1) 4 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig.
Hinweis: Im Baugebiet ist eine Breitbandverkabelung vorgesehen.

6. Mülltonnenstandplätze
(§ 74 (1) 3 LBO)

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen, usw.) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

7. Versorgungsleitungen / Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Ausgefertigt:

Bad Rappenau, den **31. Okt. 2003**



Blättgen
(Blättgen)
Oberbürgermeister