


Bauherr	Stadt Bad Rappenau Baurechtsamt Kirchplatz 4 74906 Bad Rappenau 	
Vorhaben	Bebauungsplanänderung	
Zeichnung	B-Plan Engeloeh - 1. Änderung	
Datum 20. Nov. 2003	Maßstab 1:500	Bearbeitet Herrmann

B E B A U U N G S P L A N

„ Engloch – 1. Änderung ”

I N

B A D R A P P E N A U

T E X T T E I L

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- c) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
- d) Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeinschriebs wird Folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WR = Reine Wohngebiete § 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des tägl. Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend der Eintragung im Plan.

3. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

3.1 Zur Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird eine Bezugsebene (Erdgeschossfußbodenhöhe) festgesetzt.

3.2 Bei Baugelände, das tiefer als die Straßenebene oder auf waagrechter Ebene mit der Straße liegt, wird die Bezugsebene max. 0,50 m über der Straßenhöhe festgelegt.

- 3.3 Bei einem über der Straßenhöhe liegenden Baugelände darf die Bezugsebene max. 0,50 m über dem höchsten Punkt des Geländes, innerhalb des Gebäuderisses, jedoch nicht höher als 1,25 m über der Straßenhöhe liegen.
- 3.4 Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die angegebene Bezugshöhe auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstückslänge.
- 3.5 Eckgrundstücke beziehen sich ebenfalls auf die gemeinsame Erschließungsstraße.

4. Gebäudehöhen § 16 (3) BauNVO

Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit äußerer Dachhaut) dürfen max. 3,50 m ab der Unterziffer 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgelegten Bezugsebenen betragen.

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

Die Hauptgebäude sind entsprechend den eingezeichneten Richtungspfeilen zu erstellen.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen § 9 (I) 4 und 22 BauGB

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO darstellen sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Nebenanlagen § 14 BauNVO

- 7.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur insoweit zulässig, als sie nicht die Kleintierhaltung betreffen.
- 7.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9 (1) 26 BauGB

- 8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen und vom Eigentümer zu dulden.
- 8.2 Betonfuß bei Straßenabgrenzungen
Betonfundamente und Betonrückenstützen zur Sicherung von Straßenabgrenzungen dürfen bis zu 15 cm in die Grundstücke hineinragen.

9. Stromversorgung § 9 (1) 13 BauGB

Die Stromversorgung wird vom EnBW sichergestellt.

Satzung über örtliche Bauvorschriften § 73 LBO BW

1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (SD).

Die Dächer sind mit rotem oder braunem, kleinteiligem Dachmaterial (Ziegel- bzw. Betondachsteinen) einzudecken.

Die Dachneigungen werden zwischen 20° und 30° festgesetzt.

2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte § 73 (1) 1 LBO

2.1 Die Länge aller Dachaufbauten darf max. 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

Die Dachaufbauten müssen vor Ortgang (Giebelwand) einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten.

Die freie Dachfläche zwischen dem oberen Schnittpunkt der Dachgaube und dem First muss (horizontal gemessen) mind. 1,50 m betragen.

Die Höhe der senkrechten Gaubenwände darf i. Li. höchstens 1,20 m betragen.

2.2 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen sich jedoch in die jeweiligen Dachflächen integrieren.

3. Außenanlagen

3.1 Einfriedigungen, Stützmauern

Einfriedigungen und Stützmauern entlang der Straßenbegrenzungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedigungen sollen als lebende Hecken ausgeführt und unterhalten werden.

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.

3.2 Gestaltung der Stellplätze

Die Aufstellflächen und die Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchl. Pflaster, Schotterrasen, Rasenpflaster usw.) auszuführen.

3.3 Bepflanzung

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden. In jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Obstbaum zu pflanzen.

3.4 Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO

Wer vorsätzlich oder fahrlässig diesem Bebauungsplan zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Hinweise

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, für die geworben wird, erlaubt.

2. Bodenfunde § 20 Denkmalschutzgesetz

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden i. S. von § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde und Befunde) wird hingewiesen.

Bad Rappenau, den 20.11.2003



Herrmann
(Baurechtsamt)

Ausgefertigt:
Bad Rappenau, 02.04.2004


Blättgen
Oberbürgermeister



Verfahrensverlauf:

Aufstellungsbeschluss:	16.10.2003
Bekanntmachung:	20.11.2003
Offenlegungsbeschluss:	27.11.2003
Bekanntmachung:	04.12.2003
Offenlegung:	15.12.2003 bis 15.01.2004
Satzungsbeschluss:	01.04.2004
In Kraft treten:	22.04.2004

Bad Rappenau, den 22.04.2004


Blättgen
Oberbürgermeister

