


# BEBAUUNGSPLAN GARTENSTRASSE / WILHELMSTRASSE

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand März 1998)

Heilbronn, den 24.06.1999

  
Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO  
BRAUN + NAGEL GmbH**

Moltkestraße 16 Tel. 07131/679970  
74072 Heilbronn Fax 07131/679979  
E - Mail : braun.nagel@t-online.de

# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am **22. Okt. 1998**
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am **26. Nov. 1998**
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB am **14. April 1999**
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB am **26. April 1999**
- Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschuß gem. § 3(2) BauGB am **24. Juni 1999**
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes gem. § 3(2) BauGB am **15. Juli 1999**
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom **26. Juli 1999** bis **26. Aug. 1999**
- Satzungsbeschuß gem. § 10(1) BauGB am **30. Sep. 1999**
- Ausfertigung:  Bad Rappenau, den **6. Okt. 1999**  
.....  
Bürgermeister Zimmermann
- Genehmigung durch das Landratsamt Heilbronn gem. § 10(2) BauGB (*nur falls erforderlich*) am .....
- Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (*nur falls erforderlich*) / des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am **29. Okt. 1999**

Zur Urkunde:



Bad Rappenau, den **8. Nov. 1999**

.....  
Bürgermeister Zimmermann

# TEXTTEIL

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 ( BGBl.I S.2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S.617)
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58)

## B. AUFHEBUNG

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

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Heinsheimer Straße-Frauenstraße-Gartenstraße, 1. Änderung“, genehmigt am 21.03.1989.

## C. FESTSETZUNGEN:

In Ergänzung von Planzeichnung und Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

#### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(2) BauGB)

#### 1.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHEN EFH (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen dürfen folgende Höchstgrenzen nicht überschreiten:

bei EFH 1 : max. 1,5 m

bei EFH 2 : max. 0,5 m

bei EFH 3 : max. 1,0 m

jeweils gemessen über dem Niveau der befestigten Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze vor der Mitte des Gebäudes.

## **1.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)**

### **1.2.1 Gebäudehöhen GH:**

Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes :

bei GH1 : max. 4,0 m

bei GH2 : max. 8,5 m

bei GH3 : max. 5,0 m.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen mit Gebäudeteilen, die nur technische Anlagen beinhalten, um bis zu 2,5 m überschritten werden.

### **1.2.2 Traufhöhen TH:**

Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand als Höchstgrenze, einzuhalten, auf min. 2/3 jeder Trauflänge:

bei TH1 : max. 6,4 m

bei TH2 : max. 10,5 m

bei TH3 : max. 7,0 m.

### **1.2.3 Firsthöhen FH:**

Von der ausgeführten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze:

bei FH1 : max. 12,0 m

bei FH2 : max. 11,5 m

bei FH3 : max. 13,8 m

bei FH4 : max. 13,0 m.

## **2. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG (§ 9(1)2 BauGB)**

Die Gebäudelängsrichtung und die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen zu wählen. Abweichungen bis zu 15° sind zulässig.

## **3. GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19(4)1-3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch Tiefgaragen verursacht wird.

Voraussetzungen hierfür sind, daß:

- diese Tiefgaragen min. 0,5 m erdüberdeckt sind,
- diese Tiefgaragen nur notwendige Stellplätze haben, die durch die Bebauung des Baugrundstückes verursacht sind,
- keine oberirdischen Garagen errichtet werden.

#### **4. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22(4) BauNVO)**

##### **4.1. Abweichende Bauweise a1**

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 16 m Länge.

##### **4.2. Abweichende Bauweise a2**

Wie offene Bauweise, zulässig sind Hausgruppen mit höchstens 26 m Länge.

#### **5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

##### **(§ 9(1)4 BauGB i.V. mit § 12(4) BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Errichtung von Wohnhäusern mit mehr als 4 Wohnungen die notwendigen Stellplätze nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.

Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind die notwendigen Stellplätze nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig.

Im Kerngebiet (MK) sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche zulässig.

#### **6. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG ( § 9(1) 20 BauGB)**

**6.1** Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, breitfugigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

**6.2** Tiefgaragen müssen mit min. 0,5 m Erde überdeckt und begrünt werden.

## 7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenauswahlliste:

- Zwetschgen
- Süßkirschen
- Apfel- und Birnbäume (regionaltypische Sorten)
- Walnuß-Veredelung (schwachwachsend)
- Acer campestre                      Feldahorn
- Acer platanoides                    Spitzahorn
- Carpinus betulus                    Hainbuche
- Sorbus aucuparia                    Eberesche
- Corylus colurna                      Baumhasel
- Sorbus intermedia                   Mehlbeere
- Sorbus torminalis                   Elsbeere

## C.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

#### 1.1 Dachdeckung:

Für die Dachdeckung der geneigten Dachflächen sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

#### 1.2. Dachgauben:

Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlängen je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. 1,5 m abgerückt sein.

Der obere Anschluß der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß min. 0,6 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

#### 1.3. Dachform:

Für Garagen sind außer den festgesetzten Dachformen auch begrünte Flachdächer zulässig.

### 2. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 LBO)

Die Vorgartenfläche zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge oder Stellplätze benötigt wird. Die Vorgartenfläche darf zu max. 50 % für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

### **3. RUNDFUNK- UND FERNSEH-ANTENNEN (§ 74(1)4 LBO)**

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Schüsselantennen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Einzelhaus-, je Doppelhaus und je Hausgruppe ist nur eine Parabolantenne zulässig.

Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzelhaus, je Doppelhaus und je Hausgruppe nur eine Außenantennenanlage zulässig.

### **4. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)**

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze erhöht.

## **D. HINWEISE**

1. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.
2. Es wird empfohlen, Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser in Zisternen mit mind. 5 m<sup>3</sup> Behälterinhalt auf den Grundstücken zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
3. Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, geplante Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.
4. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) WG).

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB

am 22. Okt. 1998

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
gem. § 2(1) BauGB

am 26. Nov. 1998

Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB

am 14. April 1999

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB

am 26. April 1999

Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB  
und Auslegungsbeschuß gem. § 3(2) BauGB

am 24. Juni 1999

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
des Entwurfes gem. § 3(2) BauGB

am 15. Juli 1999

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB

vom 26. Juli 1999 bis 26. Aug. 1999

Satzungsbeschuß gem. § 10(1) BauGB

am 30. Sep. 1999

Ausfertigung:



Bad Rappenau, den 6. Okt. 1999

Bürgermeister Zimmermann

Genehmigung durch das Landratsamt Heilbronn  
gem. § 10(2) BauGB (*nur falls erforderlich*)

am .....

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (*nur falls erforderlich*) /  
des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB

am 29. Okt. 1999

Zur Urkunde:



Bad Rappenau, den 8. Nov. 1999

Bürgermeister Zimmermann