



Bad Rappenau

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

# FÜRFELDER STRASSE NORD - 1. ÄNDERUNG

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

LAGEPLAN MIT ZEICHENERKLÄRUNG

M. 1 : 500

Anlagen :

Anlage 1 : Textteil

Anlage 2 : Begründung

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand Juli 2003)

Heilbronn, den 14.04.2011

  
Dipl.-Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBURO  
BRAUN + NAGEL GmbH

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

BAD RAPPENAU - BONFELD

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN


# FÜRFELDER STRASSE NORD - 1. ÄNDERUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

## TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Heilbronn, den 14.04.2011

  
Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO  
BRAUN + NAGEL GmbH

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

# TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 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).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

## B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Im südwestlichen Planbereich werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürfelder Straße - Nord“, rechtskräftig seit dem 05.12.1985, aufgehoben.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 BESONDERES WOHNGEBIET WB (§ 4a BauNVO)

Die nach § 4a(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6)1 BauNVO).

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i. V. m. § 9(2) BauGB)

#### 2.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.

#### 2.2 BEZUGSEBENE (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Für Baugrundstücke an der Fürfelder Straße und der Treschklinger Straße wird zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen eine Bezugsebene (OK Keller- bzw. Untergeschosdecke), gemessen über der Straßenebene, wie folgt festgesetzt:

1. Bereich Fürfelder Straße: max. 1,50 m
2. Bereich Treschklinger Straße: max. 0,60 m

2.2.2 Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die Bezugsebene auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstückslänge.

2.2.3 Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Bezugsebene auf die Mitte der längsten Straßenbegrenzungslinie.

- 2.3 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)**
- 2.3.1 TRAUFHÖHE**  
Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe gem. C.2.1 bzw. von der festgelegten Bezugsebene gemäß C.2.2 bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstgrenze, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: siehe Planeinschrieb.  
**FIRSTHÖHE**  
Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe gem. C.2.1 bzw. von der festgelegten Bezugsebene gemäß C.2.2 bis zum First als Höchstgrenze: siehe Planeinschrieb.
- 2.3.2** Für das Gebäude auf Flst. 47/12 wird eine Geschoßflächenzahl von max. II festgesetzt.
- 3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG (§ 9(1)2 BauGB)**  
Die Gebäude sind parallel zu den eingezeichneten straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien zu erstellen.
- 4. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22(4) BauNVO)**  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Entsprechend der Situation des Gebäudebestandes darf der seitliche Grenzabstand unterschritten werden. Gegebenenfalls darf bis an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1)6 BauGB)**  
Je Einzelwohnhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.  
Je Doppelwohnhaushälfte und je Reihnhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 6. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)**
- 6.1** Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind nur insoweit zulässig, als sie nicht die Kleintierhaltung betreffen.
- 6.2** 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.
- 7. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF ( § 9(1)5 BauGB)**  
Zulässig sind dem Planeinschrieb entsprechende Gebäude und Anlagen.
- 8. SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT ( § 9(1) 20 BauGB)**
- 8.1 OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG**  
Die Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenpflaster usw.) auszuführen.
- 8.2 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN**  
Die Rodung vorhandener Gehölze und die Baureifmachung des Baugeländes darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.  
Zur Verbesserung von Brutmöglichkeiten für Vögel sind 10 Stück geeignete Nistkästen aufzuhängen.
- 9. LEITUNGSRECHT ( § 9(1)21 BauGB)**  
Das Leitungsrecht ist zugunsten der Stadtwerke Bad Rappenau einzutragen.

**10. ANPFLANZUNGEN ( § 9(1)25a BauGB)**

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

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

**11. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE ( § 9(1)26 BauGB)**

**11.1** Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, dürfen innerhalb der Grundstücke erstellt werden und sind vom Eigentümer zu dulden.

**11.2** Betonfuß bei Straßenabgrenzungen

Betonfundamente und Betonrückenstützen zur Sicherheit von Straßenbegrenzungen dürfen bis zu 15 cm in die Grundstücke hineinragen.

**D. HINWEISE**

**1.** Gemäß § 20 DSchG sind Funde, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## E. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 (GBl. S. 615)

## F. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Im südwestlichen Planbereich werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürfelder Straße - Nord“, rechtskräftig seit dem 05.12.1985, aufgehoben.

## G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. DÄCHER ( § 74(1)1 LBO)

#### a) Dachdeckung:

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

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

#### b) Dachgauben:

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

Die Traufe darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Die Dachaufbauten müssen vom Ortgang (Giebelwand) einen Abstand von min. 2,0 m einhalten.

Die freie Dachfläche zwischen dem oberen Schnittpunkt einer Schleppegaube und dem Dachfirst muss min. 1,0 m betragen, zwischen einem evtl. Gaupenfirst und dem First des Hauptgebäudes müssen min. 0,5 m Höhenunterschied sein.

Die Höhe der senkrechten Gaupenwände darf zwischen der Gaupentraufe und der Dachfläche höchstens 1,2 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### c) Dachform:

Zulässig sind Satteldächer. Ferner sind dem Hauptdach untergeordnete Abwalmungen zulässig.

### 2. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

Werbeanlagen aller Art sind an Wohngebäuden nicht gestattet.

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

### 3. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSS- FLÄCHEN ( § 74(1)3 LBO )

Einfriedigungen und Stützmauern entlang der Straßenbegrenzungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen sollen als Hecken ausgeführt und unterhalten werden.

Türen und Tore dürfen nicht nach außen auf den Gehweg oder in den Straßenraum aufgehen.

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

Für jede Wohnung auf einem Grundstück werden 1,5 Stellplätze gefordert. Gegebenenfalls ist die Anzahl aufzurunden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 30.09.2010
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 30.09.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB	am 14.10.2010
Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB	am 14.10.2010
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB	am 13.10.2010
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	am 30.09.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB	am 14.10.2010
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	vom 25.10.2010 bis 25.11.2010
Bebauungsplan als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB	am 09.06.2011
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB	am 09.06.2011

Ausfertigung: Bad Rappenau, den 20.07.2011



  
.....  
Oberbürgermeister Blättgen

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am 28.07.2011

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den 28. Juli 2011



  
.....  
Oberbürgermeister Blättgen