

# TEXTTEIL

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

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 479).

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

#### 1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

##### 1.1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind folgende bestimmte Arten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotiksortiment.
2. Mehr als 2 Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.

##### 1.1.2.2 Im Mischgebiet

Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind folgende bestimmte Arten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotiksortiment.
2. Mehr als 2 Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.

Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3.2 Im Mischgebiet

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen der Bordsteinhinterkante und dem Schnitt zwischen der Außenwand und der Unterkante Sparren sowie die Firsthöhe bezogen auf die Bordsteinhinterkante werden wie folgt festgesetzt:

	Traufhöhe	Firsthöhe
WA 1, WA 2, WA 3, WA 4,		
MI 1, MI 2	6,50	12,00
MI 3	8,50	15,00
MI 4, MI 6	6,00	10,00
MI 5, MI 7	6,50	12,00

In allen Teilgebieten sind Überschreitungen der Traufhöhe auf maximal einem Drittel der jeweiligen Traufhöhe um bis zu 0,5 m Höhe zulässig.

1.3 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan:

g = geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO mit Längenbegrenzung auf 33,00 m.

o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4 Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den mit Ga bzw. als Tiefgarage auf den mit Tg festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den mit Ga bzw. als Tiefgarage auf den mit Tg festgesetzten Flächen zulässig.

1.6 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Tiefgaragen sind als Terrasse oder erdüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Die Mindeststärke des Pflanzsubstrats muß 0,5 m betragen.

Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.



1.8 Geh- und Fahrrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit gr, fr gekennzeichneten Flächen sind zugunsten eines bestimmten Personenkreises zu belasten.

1.9 Leitungsrechte  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit lr gekennzeichneten Flächen sind zugunsten eines bestimmten Personenkreises zu belasten.

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

1.10.1 Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonst. Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

PFG 1: Pflanzgebot für die Pflanzung von Bäumen  
Wie im Plan dargestellt, sind an den Stellplätzen sowie Wegen und Strassen Bäume der Listen 1 und 2 zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.

PFG 2: Pflanzung von Obstbäumen  
Auf den Wiesenflächen sind Obstbäume als Hochstämme gem. Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können als Ausnahme zugelassen werden.

PFG 3: Pflanzgebot für Strauchpflanzungen  
Gemäss der Plandarstellung werden Sträucher als Gehölzgruppe mit Pflanzen der Liste 4 gepflanzt.

1.10.2 Pflanzenlisten Massnahmen

Pflanzenliste 1:  
großkronige Bäume, Höhe über 15 m, STU in 1 m Höhe mindestens 18 - 20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzenliste 2:  
kleinkronige Bäume, Höhe bis 15 m, STU in 1 m Höhe mindestens 14 - 16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Prunus domestica	Zwetschege
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

**Pflanzenliste 3:**  
Obstgehölze

Apfel	"Jakob Fischer" "Brettacher" "Zabergäu-Renette" "Boskoop" "Häckerapfel" "Goldparmäne" "Gewürzluiken" "Bohnapfel"
Birnen	"Schweizer Wasserbirne" "Oberösterr. Weinbirne" "Palmischbirne" "Gelbmöstler" "Stuttgarter Geißhütte"
Kirschen	"Knorpelkirsche" "Große Schwarze Kirsche" "Hedelfinger Kirsche"
Zwetschgen	"Bühler Frühzwetschge" "Wangenheimer Frühzw." "Echte Spätzwetschge"
Walnuss	

Die Gehölze sind jeweils als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten.

**Pflanzenliste 4:**  
Sträucher, Feldgehölze, Gehölzgruppen,  
Pflanzengröße: mindestens zweimal verschult

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier leavis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus abellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
*Ligustrum vulgare	Liguster
*Lonicera xylosteum	Geissblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
*Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Ribes rubrum, uva-crispa	Johannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die mit \* gekennzeichneten Pflanzen dürfen nicht im Bereich der Spielwiese verwendet werden.

1.11 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich.



2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
§ 73 und 74 Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426)

2.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz oder Naturstein sind zulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Metall, Kunststoff, Faserzement oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 40 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

2.1.1 **Dachform, Dachneigung**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen.

2.1.2 **Dachgestaltung**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Dachdeckung dürfen nur Ton- und Betonziegel in naturbraunen Farbtönen verwendet werden.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Giebelseiten einhalten.

Einzelgauben dürfen eine Länge von 2 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind so auszuführen, daß sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden.

2.1.3 **Werbeanlagen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungshöhe des 1. OG zu beschränken.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

2.2 **Antennen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig. Sofern der Anschluß an eine Breitbandverkabelung möglich ist, sind keine Parabolspiegel zulässig.

2.3 **Niederspannungsleitungen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.4 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze und der zulässigen Arbeits- oder Lagerflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 **Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen**  
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der baurechtlichen Genehmigung.

2.6 **Ordnungswidrigkeiten**  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

3. **Hinweise**

3.1 **Meldepflicht von Bodenfunden**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

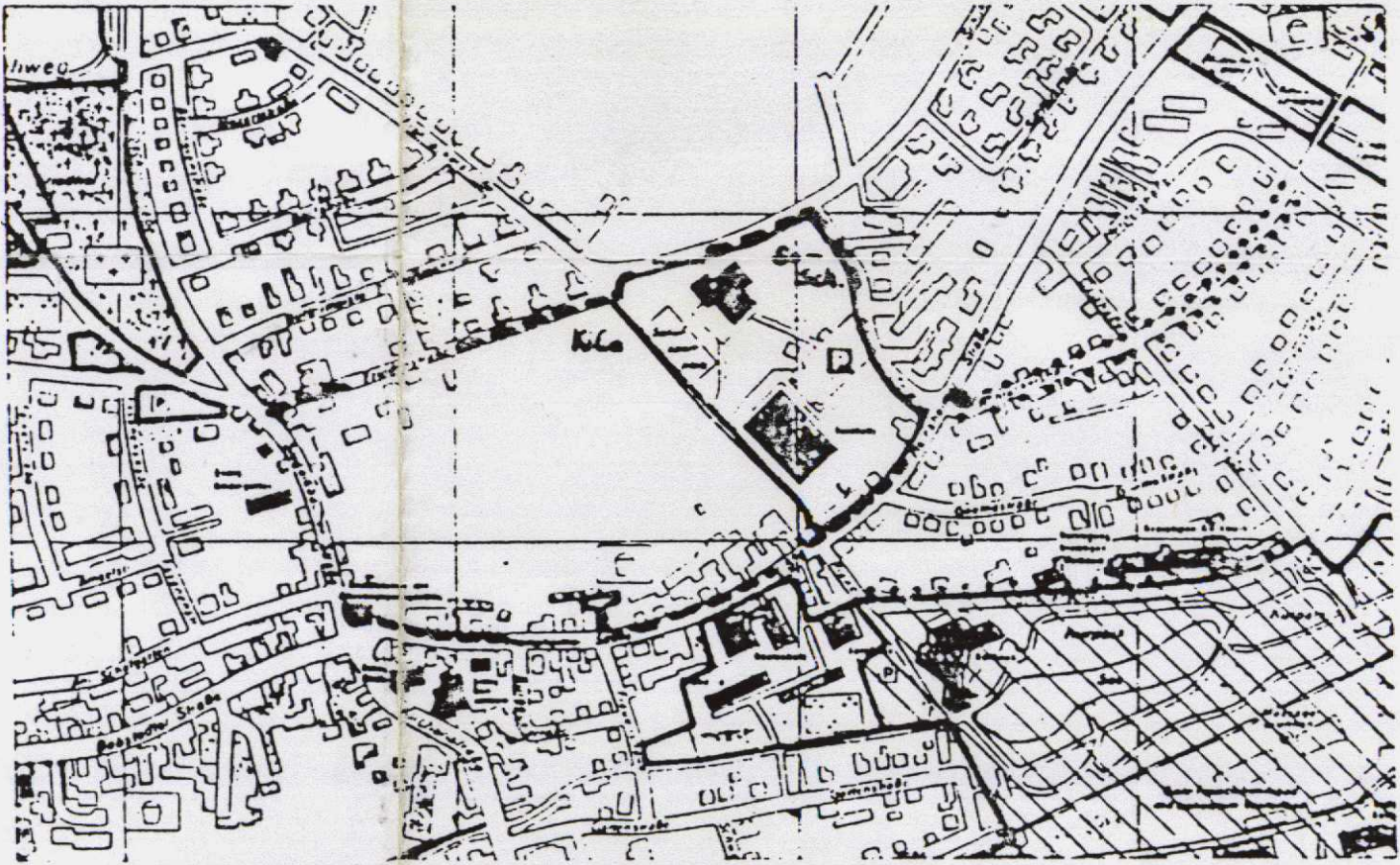
3.2 **Planunterlage M. 1:500**

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster wurde vom Staatlichen Vermessungsamt Heilbronn, erstellt.  
Stand:



# LAGEPLAN M 1:6000

---



## UMSCHREIBUNG

---

## ÄNDERUNG

---



BMA

# VERFAHREN

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß gefaßt am 05.06.1989

Öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses am 22.06.1989 durch Mitteilungsblatt Bad Rappenau.

Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (§ 3 Bau GB) am 19.01.1994 durch öffentliche Bürgerversammlung.

Auslegungsbeschluß vom Gemeinderat am 06.10.1994.

Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 Bau GB) vom 19.12.1994 bis 19.01.1995 durch Mitteilungsblatt Bad Rappenau öffentlich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluß gemäß § 10 Bau GB und § 73 LBO vom Gemeinderat am 18.05.1995.

Anzeigeverfahren gemäß § 11 Bau GB und § 73 LBO durchgeführt.

Öffentliche Bekanntmachung des abgeschlossenen Anzeigeverfahrens am **15. Feb. 1996**

Der Bebauungsplan wurde am **15. Feb. 1996** rechtsverbindlich.

Bebauungsplanentwurf: **03 Mai 1995**

Dipl.-Ing. Kohlmeier Bechler Krummlauf  
Freie Architekten BDA/SRL  
Schubartstraße 20A  
74076 Heilbronn

Bad Rappenau 28. Dez. 1995

Stadtverwaltung  
Bad Rappenau  
Der Bürgermeister



(Zimmermann)

Die am **18.5.95** erlassene  
Satzung wird nicht beanstandet  
(§ 11 BauGB).



Heilbronn, den **2.2.96**

Landratsamt

Schneider