

---

KREIS HEILBRONN  
STADT BAD RAPPENAU  
GEMARKUNG BABSTADT  
BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF HECKENÄCKER - WEISÄCKER  
1. ÄNDERUNG  
LAGEPLAN VOM 13. Juli 98 / 15. Februar 99 M 1:500

---

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK  
MIT DEM  
LIEGENSCHAFTSKATASTER  
  
STÄDTEBAULICHE PLANUNG  
UND  
BEBAUUNGSPLANUNG

VERFAHRENSVERMERKE

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Aufstellungsbeschluß ( § 2 (1) BauGB )<br>gefaßt | am 19.02.98                  |
| bekanntgemacht                                   | am 03.12.98                  |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluß<br>gefaßt       | am 19.02.98                  |
| Öffentliche Auslegung ( § 3 (2) BauGB )          | vom 14.12.98<br>bis 13.01.99 |
| ff Bekanntmachung im Amtsblatt                   | vom 03.12.98                 |
| Satzungsbeschluß ( § 10 BauGB )<br>gefaßt        | am 25.02.99                  |

AUSGEFERTIGT

Stadt Bad Rappenaу, den 01.03.1999

  
Bürgermeister Zimmermann



---

Rechtsverbindlich durch  
Bekanntmachung ( § 12 BauGB ) vom 18.03.99

TEXTLICHE FESTLEGENGEN

1. Die Flurstücke 1/1 bis 1/10 sind im Grundbuch der Gemeinde Rappenaun als ...

2. Die Flurstücke 1/11 bis 1/15 sind im Grundbuch der Gemeinde Rappenaun als ...

3. Die Flurstücke 1/16 bis 1/20 sind im Grundbuch der Gemeinde Rappenaun als ...

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

4. Die Flurstücke 1/21 bis 1/25 sind im Grundbuch der Gemeinde Rappenaun als ...

5. Die Flurstücke 1/26 bis 1/30 sind im Grundbuch der Gemeinde Rappenaun als ...

## " Heckenäcker - Weisäcker "

### - 1. Änderung "

In Ansehung der ... wird folgendes fest-

## PLANMÄSSIGE ABGRENZUNGEN § 9 (1) BaugebG und BauNVO

### der Stadt Bad Rappenaun

1. Die Flurstücke 1/1 bis 1/10 sind im Grundbuch der Gemeinde Rappenaun als ...

2. Die Flurstücke 1/11 bis 1/15 sind im Grundbuch der Gemeinde Rappenaun als ...

# T E X T T E I L

1. Die Flurstücke 1/1 bis 1/10 sind im Grundbuch der Gemeinde Rappenaun als ...

2. Die Flurstücke 1/11 bis 1/15 sind im Grundbuch der Gemeinde Rappenaun als ...

3. Die Flurstücke 1/16 bis 1/20 sind im Grundbuch der Gemeinde Rappenaun als ...

## 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 des Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- b) 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:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB und BauNVO

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden entsprechend § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

3.1 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 Gebäudegrundrisses, 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 als Höchstgrenze festgesetzte Firsthöhe, gemessen ab der Bezugsebene, ist aus der Nutzungsschablone des Planes ersichtlich.  
(Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)

#### 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. Flächen zum Anpflanzen § 9 (1) 25 BauGB, Pflanzbindung § 9 (1) 25 a BauGB

Die festgesetzten Flächen mit Pflanzzwang sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (z. B. Feldahorn, Goldeschenahorn, Scheinquitte, Hartriegel, Haselnuß, Forsythie, Rainweide, Goldregen, Feuerdorn, Schneeball, Flieder, Buche, Birke, Weigelia, Vogelkirsche, Esche, Pfaffenhütchen, Weide und Erle), um damit eine optische Abschirmung gegenüber der freien Feldlage zu erreichen.

#### 8. Nebenanlagen § 14 BauNVO

8.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur insoweit zulässig, als sie nicht die Kleintierhaltung betreffen.

8.2 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.

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

9.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen und vom Eigentümer zu dulden.

9.2 Betonfuß bei Straßenabgrenzungen

Betonfundamente und Betonrückenstützen zur Sicherung von Straßenabgrenzungen dürfen bis zu 15 cm in die Grundstücke hineinragen.

## 10. Stromversorgung § 9 (1) 13 BauGB

Die Stromversorgung wird vom Badenwerk sichergestellt.

## III. HINWEISE

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO BW

---

---

### 1. Außenanlagen

#### 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 25° und 35° 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 vom Ortsgang (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- u. 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.

### III. HINWEISE

#### 1. Werbeanlagen

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

#### 2. Duldungen § 126 (1) BauGB

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.

#### 3. Bodenfunde § 20 Denkmalschutzgesetz

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

### IV. INKRAFTTRETEN

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den 10. Juli 1998  
Baurechtsamt

*Herrmann*

Herrmann



## **BEGRÜNDUNG**

=====

Für das Baugebiet "Heckenäcker-Weisäcker" im Stadtteil Babstadt der Stadt Bad Rappenau ist ein Bebauungsplan aufgestellt, der seit dem 20. Juni 1966 genehmigt ist. In seiner Sitzung vom 19.02.1998 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Heckenäcker-Weisäcker - 1. Änderung" beschlossen.

Ein Teil des Bebauungsplanes am westlichen Ortsrand zwischen Adersbacher Straße - Ringstraße - Lerchenstraße soll sowohl in seinen zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen an die veränderten Rahmenbedingungen bezüglich

- der heutigen Rechtslage und
- der veränderten Anforderungen an den Städtebau

angepaßt werden.

Die wesentlichen Veränderungen der Festsetzungen sind

1. Festlegung eines 5,00 m breiten Grünstreifens zur Abgrenzung des westlichen Ortsrandes mit intensiver Eingrünung.
2. Erleichterung des Ausbaus von Dachgeschossen durch Reglementierung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten.
3. Bezug der Traufhöhe auf maximal zulässige EFH, bisher auf Oberkante Gelände (diese Bezugsgröße ist praktikabler).
4. Errichtung von Baufenstern um die Bebauung abzurunden.
5. durch Errichtung eines Baumtores den Ortseingang für den Verkehrsteilnehmer sichtbar zu machen.

### Übergeordnete Planung:

Die Planung entspricht inhaltlich dem genehmigten Flächennutzungsplan vom 06. Juli 1994.

### Bodenordnung:

Eine Umlegung nach Bundesbaugesetz ist nicht erforderlich.

Das Baugebiet fügt sich durch die Überplanung besser in das Landschaftsbild ein und der Ortsrand wird dadurch besser gestaltet.