

Festsetzungen zum Bebauungsplan

Für die Gemeinde Bad Rappenau im Gewann „Hinter dem Schafgarten“

§ 1 Baugebiet

Das Baugebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen teilweise zum reinen Wohngebiet, teilweise zum allgemeinen Wohngebiet und teilweise zum Mischgebiet erklärt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. II, Nr. 2 – 6 Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen nicht zugelassen. In dem Baugebiet ist die Bauweise nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen einzuhalten.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² (6 Ar), als Mindestbreite 20 m.

§ 2 Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
2. Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen Bauten in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 10,00 m betragen.
3. Die Traufhöhe der Gebäude darf höchstens
Bei eingeschossigen Gebäuden 3,70 m
Bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
betragen.
Gemessen wird ab Oberkante der Bergseite.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude (bis OK. Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Bei der Sockel- und Einfahrtshöhe ist die vorgesehene Straßenhöhe im Längsschnitt bindend, so dass anormale hohe Außentreppen vermieden werden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
5. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf das Untergeschoss bzw. Kellergeschoss nicht in Erscheinung treten. Es ist so auszuführen, dass das Gebäude kein gestelztes Aussehen erhält.
6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
7. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in den Wandflächen harmonisch zu gestalten.
8. Sowohl die ein- wie auch die zweigeschossigen Bauten sind mit Satteldächern zu errichten, wobei im Einzelnen für die Firstrichtung die Angaben im Bebauungsplan

maßgebend sind. Die Errichtung von Walmdächern bedarf der besonderen Zustimmung des Gemeinderates, sie darf nur erteilt werden, wenn Gebäude mit Dächern dieser Art in Gruppen von mindestens 3 Gebäuden errichtet werden.

9. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 20° und 30° und bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 25° und 35° betragen.
10. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel engobierte Tonziegel zu verwenden. Alle Dächer sind mit dunklem, nicht glänzenden Material einzudecken, helle Dächer, insbesondere zement- oder silbergrau sind nicht zulässig.
11. Dachgauben und Kniestöcke sind nicht zulässig.

§ 3

Garagen und Gerätebauten

1. Garagen- und Gerätebauten sollen sich den Hauptgebäuden unterordnen und sind mit diesem bei direktem Anbau in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Wenn möglich, sind die Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
2. Zu jedem Einzelgebäude dürfen höchstens zwei Garagen erstellt werden.
3. Der Vorplatz der Garageneinfahrt muss zwischen Straßen- und Garagenfluch so lang sein, dass außer dem Raum für das Kraftfahrzeug noch mindestens 1,50 m Platz zum Öffnen bzw. Bedienen der Tore vorhanden ist.

§ 4

Verputz und Anstrich der Gebäude

Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme zu verputzen.

§ 5

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen werden nicht gefordert, jedoch ist vor Baubeginn des Gehweges an der Straßenflucht eine Steinkante zu setzen.
2. Die Steinkante zur Straße hin ist an die dem Grundstück zugewandte Seite der Grenzsteine zu setzen, so dass diese frei bleiben. Das Selbe gilt für evtl. Einfriedigungen.
3. Sofern Einfriedigungen errichtet werden, sind diese für die einzelnen Straßenzüge wie folgt einheitlich zu gestalten:
 - a) Gestattet sind Sockel aus Naturstein oder Beton bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Heckenbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern, sowie Wellgitter mit Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen, Stabgitter aus Vierkant- oder Flacheisen. Des Weiteren sind formschöne Einfriedigungen aus Kunststoff zugelassen.

- b) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,00 m nicht überschreiten, Trennwände zwischen den Grundstücken haben bis zur rückwärtigen Hausflucht dieselbe Höhe wie die Straßeneinfriedigungen einzuhalten.
 - c) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist nicht gestattet.
 - d) Bei Eckgrundstücken darf an der Eckausrundung die Gesamthöhe der Einfriedigung 0,80 m nicht überschreiten. Ebenso darf die Vorgartenbepflanzung im Bereich des Sichtwinkels nicht höher sein.
 - e) Türen und Tore dürfen nicht nach außen bzw. auf den Gehweg und Straßenraum aufgehen.
4. Die Straßenbögen werden in die Grundstücke eingelegt. Sollen Stützmauern errichtet werden, so sind diese niedrig zu halten. Diese sind dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 6 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen nicht beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
3. Zugänge, Einfahrten und Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.
Der Zugang von der Straße zum Wohngebäude ist begehbar zu befestigen.
4. Die Einfahrten sind so anzulegen, dass kein Wasser aus dem Grundstück auf die Straße fließen kann.

§ 7 Mülltonnen

Zum Einstellen von Mülltonnen sind geeignete Plätze auf dem Grundstück vorzusehen, die das Bild der Bebauung nicht verunstalten dürfen. Nischen in der Einfriedigung sind entsprechend abzuschirmen und müssen nach der Straßenseite verschließbar sein. Müllkästen im Vorgarten sind nicht zugelassen.

§ 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen aller Art sind aus gestalterischen Gründen an den Wohngebäuden nicht gestattet.

2. Soweit sie an den Geschäftshäusern zugelassen werden, darf die Farbe rot nicht verwendet werden. Dies gilt insbesondere für Lichtreklamen.

§ 11
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Sinsheim / Bad Rappenau, den 06. Oktober 1967

Der Planfertiger:

gez. E. Willaredt

Der Gemeinderat:

gez. Hagner, Bürgermeister