

Bebauungsvorschriften

der Gemeinde Bad - Rappenau zum Bebauungsplan vom November 1959 für das Baugebiet Gewann " Rohracker " .

Aufgrund der §§ 8 und 9 des Aufbaugesetzes vom 18. August 1948 (Reg.Bl.S.127), 16. Mai 1949 (Reg.Bl.S.87); §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (Reg.Bl.I S. 938); § 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.7.1935 (GVBl. S. 187); § 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl. I. S. 104); §§ 10 ff des Polizeigesetzes vom 21. November 1955 (Ges.Bl.Baden - Württemberg S. 249) in Verbindung mit § 1 der dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1. April 1956 (Ges.Bl.S.86), wird mit Zustimmung des Gemeinderates folgende

Polizeiverordnung

- Bauordnung " Rohracker "

erlassen.

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan vom November 1959, festgestellt durch das Landratsamt Sinsheim am 5. April 1960.

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes

In dem im Bebauungsplan über das Gewann " Rohracker " ausgewiesene Neubaugebiet dürfen im allgemeinen nur Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden erstellt werden. Die Errichtung von größeren Bauten für Gewerbe - und Industriebetriebe ist nicht statthaft.

Die nach dem Straßen- und Baufluchtenplan (Lageplan M. = 1 : 1000 mit Eintragung der Bauten) vorgesehenen Bauplatzgrößen lassen jedoch je nach Bedürfnis die Erstellung von gewerblichen Bauten für die Errichtung von Lebensmittelgeschäften, Cafés und Gastwirtschaften oder Kleingewerbebetriebe zu. Neubauten letzterer Art dürfen jedoch in gestalterischer Hinsicht den Gesamtcharakter des Wohngebietes in keiner Weise beeinträchtigen. Zweckmäßiger Weise werden diese (Lebensmittelgeschäfte, Cafés und Gastwirtschaften) an

lokplätzen errichtet. Besonders geeignet hierfür sind die Punkte A, D, C und J. (Siehe Lageplan). Die Errichtung von Bauten für landwirtschaftliche Betriebe ist nicht statthaft

§ 3

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand, Dachneigung

1. Die Lage des Neubaugebietes bietet sich für eine lockere Bauweise an. Die Anlegung der Straßen- und Freiflächen, die Einteilung in Baugrundstücke, sowie die Anordnung und Stellung der Bauten bedürfen in diesem Gebiet einer sorgfältigen Überlegung, die bei der Planung schon weitgehendst berücksichtigt wurde. Einerseits soll jedem Architekten und Bauherrn bei der Errichtung von Neubauten in gestalterischer Hinsicht eine gewisse Entfaltungsmöglichkeit zugestanden werden, sodaß hier auch besondere Wünsche ihre Berücksichtigung finden können. Andererseits wird es vor allen Dingen Sache der Architekten sein, im Interesse der Gesamtbebauung die einzelnen Entwürfe so zu gestalten, daß die erwünschte harmonische Bebauung des Neubaugebietes in jeder Hinsicht gewährleistet wird.
 2. In dem Baugebiet ist die offene Bauweise nach Maßgabe des Aufbauplanes (Lageplan) vorgeschrieben. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen errichtet werden. Diese sind jedoch jeweils in Baugruppen mit mindestens 3 Gebäuden zusammenzufassen.
- Für die zulässige Geschößzahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Aufbauplan (Lageplan) maßgebend. Das Neubaugebiet ist in 7 Baublöcke aufgeteilt. In den einzelnen Straßenzüge ist die Bebauung wie folgt vorgesehen:

Straßenzug A - B:

Zwischen Punkt A und Schnitt 1 = beidseitig der Straßen je 3 zweigeschossige Bauten. Zwischen Schnitt 2 und Schnitt 3 beidseitig je 3 eingeschossige Bauten, zwischen Schnitt 3 und Punkt B beidseitig je 3 zweigeschoßige Bauten.

Dachneigung:

Zweigeschossige Bauten = 25° - 35°
Eingeschoßige " = 35° ± 45°

Straßenzug D - E:

Punkt D bis Schnitt 10 nordwestlich der Straßen = 3 zweigeschoßige und südöstlich der Straße = 4 zweigeschoßige Bauten. Schnitt 10 bis

Schnitt 12 beidseitig je 3 eingeschossige Bauten. Schnitt 12 bis E beidseitig je 2 zweigeschoßige Bauten. (Bungalowstil zulässig).

Dachneigung:

Zweigeschoßige Bauten	=	25°	-	35°
Eingeschoßige "	=	35°	-	45°
Bungalowstil	=	15	-	25

Straßenzug F - F₁ - G - H₁

Punkt F - G nordwestlich der Straßen = 4 zweigeschoßige Bauten. Schnitt 18 - Schnitt 20 auf der nordwestlichen Straßenseite = 4 eingeschößige Bauten, auf der südöstlichen Seite = 2 zweigeschoßige und 3 eingeschößige Bauten. Schnitt 21 - Punkt H₁ beidseitig der Straßen je 2 zweigeschoßige Bauten.

Dachneigung:

Zweigeschoßige Bauten	25°	-	35°
Eingeschoßige Bauten	35°	-	45°

Straßenzug G - F₂ - H₁:

Gesamte Straßenzuglänge = 2 - geschoßige Bauten. Unter Berücksichtigung von § 11 (Nachsichten) ist hier die Errichtung von eingeschößigen Bauten (Bungalowstil) bei Zusammenfassung in Gruppen (Mindestens 3 Wohnbauten) zulässig.

Dachneigung:

Zweigeschoßige Bauten	25°	-	35°	
Eingeschoßige Bauten (Bungalowstil)	=	15	-	25°

Straßenzug H - B - J:

Von H₁ bis B beidseitig der Straßen = zweigeschoßige Bauten. Block VI = 2 eingeschößige Bauten. (Bungalowstil zulässig), Punkt J - B südöstlich und südwestlich der Straße = 2 geschoßige Bauten nordwestlich der Straße = 3 mehrgeschoßige Bauten. (3,4 oder mehrgeschoßig).

Dachneigung:

Zweigeschoßige Bauten	=	25°	-	35°
Mehrgeschoßige Bauten	=	20°	-	30°
Eingeschoßig - Bungalowstil	15°	-	20°	

Straßenzug F - D - A - J:

Südwestliche Seite zum größten Teil bebaut.

Nordöstliche Seite zum zweigeschöbige Wohnbauten.

Dachneigung = 25° - 35°

4. Bei der vorgeschriebenen offenen Bauweise muß der Grenzabstand mindestens 300m betragen. Erwünscht ist ein solcher von 4,0 - 5,0 m.

§ 4

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschöbigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,0 m und bei zweigeschöbigen Gebäuden mindestens 11,0 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschöbigen Gebäuden	4,50 m
bei zweigeschöbigen	" 7,00 m
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 1,20 m bei ebenem Gelände betragen. Bei der Festlegung der Sockel- und Einfahrtshöhen ist auf die vorgesehene Straßenhöhe im Längenschnitt besonders zu achten, sodaß abnormale hohe Außentreppen vermieden und außerdem gute Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden können.
4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch gut einfügen.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Sowohl die ein- wie auch mehrgeschöbigen Bauten sind mit Satteldächern nach den in § 3 unter Ziff. 3 vorgesehenen Dachneigungen auszuführen, wobei im einzelnen für die Firstrichtung die Angaben im Bau- und Straßenfluchtenplan (Anlage 2) maßgebend sind. Die Dächer der Nebengebäude sollen die gleiche Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes erhalten.
7. Für die Eindeckung der Dächer sind wetterfeste, dicht hängende Tonziegel zu verwenden. Die Farbe darf nicht aufdringlich sein.

8. Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschoßigen Gebäuden untersagt. Bei eingeschößigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.
9. Bei mehrgeschoßigen Hauptgebäuden ist der Einbau von Einzelwohnräumen im Dachgeschoß an den Giebelseiten gestattet, sofern die Dachhöhe dies zuläßt. Die Räume müssen ihre Belichtung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
10. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 5

Nebengebäude

1. Nebengebäude (Garagen-, Geräte- und Waschküchenbauten) sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. In dem Gebiet mit mehrgeschoßigen Bauten sind Sammelgaragen zu errichten.
2. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
3. Nebengebäude müssen eingeschößig ohne Kniestock erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 6

Verputz und Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseite der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen mit einem wetterfesten Verputz zu versehen. Aufdringlich und auffallend wirkende Verputzsteine, wie blau, violett, sattgrün, grellrot usw. sind unzulässig.
2. Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
3. Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 7

Einfriedigungen

1. Die Errichtung von Einfriedigungen ist grundsätzlich nicht gefordert. Bei der Ausführung solcher muß naturfremdes Material vermieden werden. Es ist gestattet, mehrere Grundstücke innerhalb einer gemeinsamen Einfriedigung zusammenzufassen. Die Errichtung von lebenden Hecken ist im Ausführungsfalle erwünscht. Massivsockel in Naturstein oder mit entsprechendem Verputz mit aufgesetztem Holzzaun in einer Gesamthöhe bis zu 0,80 m (hier von Sockelhöhe 20 cm) sind zugelassen, desgl. Zäune aus Frontgitter mit gefälligem Aussehen. Einfache Holzäune ohne Sockel sind nicht zugelassen. Die seitlichen Einfriedigungen werden zweckmäßigerweise der Einfriedigung der Vorderseite angepaßt. Zäune aus Drahtgeflecht bis 1,20 m Höhe sind bis zur rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Vor Errichtung von Einfriedigungen an der Straßenseite ist bei der Gemeindeverwaltung ein diesbezüglicher Antrag zu stellen, aus dem die beabsichtigte Ausführung hervorgeht. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.
2. Für die Einfriedigung der Grundstücke am Straßenzug F¹ - F² - H¹ gilt folgende Regelung:
Die Erstellung von Einfriedigungen vor den Hauptgebäuden und zwischen den Grundstücken von der Straße bis zur rückwärtigen Gebäudefront ist nicht zulässig. Die Baugrundstücke sind der Straße zu durch eine ca 15 cm hohe Rabatte aus Naturstein abzugrenzen. Die zwischen den Grundstücken ab der rückwärtigen Gebäudefront zugelassene Einfriedigung darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist hierbei nicht statthaft.

§ 8

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 9

Entwässerung

Häusliche Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind unmittelbar in das Ortsnetz einzuleiten.

§ 10

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder verlangen. In besonderen Fällen können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 11

Im übrigen sind die Bestimmungen der Kreisbauordnung für den Landkreis Sinsheim vom 1.7.1959 gemäß § 22 derselben maßgebend.

§ 12

Nachsichten

Die Baupolizeibehörde kann mit Zustimmung des Gemeinderates auf Antrag in begründeten Fällen ganz oder teilweise Befreiung von Bestimmungen dieser Bebauungsvorschriften erteilen. Dies betrifft insbesondere die Bauweise, (ein-, zwei- oder mehrgeschoßig) die Errichtung von Gebäuden mit Kniestock, die Dachneigung und die Ausführung von Walmdächern.

§ 13

Inkrafttreten

Die Bebauungsvorschriften treten am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Rappenau, den 15. September 1960

Die Ortpolizeibehörde



Nachweis

über den Vollzug der öffentl. Bekanntmachung gem. § 1 Abs. 3
Erste DVO. z. GO.

Vorstehende Satzung wurde durch Anschlag an den Verkündigungs-
tafeln am Rathaus und im Ortsteil Zimmerhof vom 26.9. bis
4.10.1960 öffentlich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde durch
Ausrufen am 26. und 27. September 1960 (in Bad Rappenau durch
Ortsrufanlage und im Ortsteil Zimmerhof durch Ortsschelle)
auf den Anschlag aufmerksam gemacht.

Bad Rappenau, den 5. Oktober 1960

Der Bürgermeister:



12

Änderung der Bebauungsvorschriften

der Gemeinde Bad Rappenau zum Bebauungsplan vom November 1959 für das Baugebiet Gewann "Rohracker".

Auf Grund der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938), § 2, Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4, 126 Abs. 15 der Landesbauverordnung - LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.7.1935 (GVBl. S. 187), § 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl. I S. 104), §§ 10 ff des Polizeigesetzes vom 21. November 1955 (Ges. Bl. Baden - Württemberg S. 249) in Verbindung mit § 1 der Dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1. April 1960 (Ges. Bl. S. 86), wird mit Zustimmung des Gemeinderats folgende Änderung der

Polizeiverordnung
- Bauordnung "Rohracker" -

erlassen.

§ 1

§ 3, Ziff. 3 der Polizeiverordnung - Bauordnung "Rohracker" - vom 15. September 1960 erhält folgenden Wortlaut:

Straßenzug A - B:

Beidseitig zweigeschossige Bauten

Dachneigung 20 - 30°

Straßenzug D - E:

Beidseitig zweigeschossige Bauten

Dachneigung 20 - 30°

Straßenzug F - F1 - G - H1:

Beidseitig eingeschossige Bauten

Dachneigung 25 - 35°

Straßenzug G - F2 - H1: (Nordwestlich)

Eingeschossige Bauten

Dachneigung 25 - 35°

Anmerkung zu Straßenzug F - F1 - G - H1 und G - F2 - H1:

Unter Berücksichtigung von 12 (Nachsichten) ist hier die Errichtung von Bauten (Bungalowstil) bei Zusammenfassung in Gruppen (mindest. 3 Wohnbauten) zulässig.

Dachneigung Bungalowstil = 15 - 25°

Straßenzug F - D - A - J: (Nordöstlich)
von Schnitt 0 + 65 bis Schnitt 2 + 90
zweigeschossige Bauten
Dachneigung 20 - 30°

Straßenzug J - B: (Block I)
viergeschossige Bauten
Dachneigung 20 - 30°

Straßenzug E - H1: (Block VII einschl. Punkt H1)
viergeschossige Bauten
Dachneigung 20 - 30°

Straßenzug F - D - A - J: (Südwestliche Seite)
Nahezu auf die ganze Länge bebaut

In Block VI ist die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen.
Kommt dieser nicht zur Ausführung, ist hier ebenfalls eine vierge-
schossige Bauweise vorgesehen. Dachneigung 20 - 30°.

§ 2

Vorstehende Änderung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Be-
kanntmachung in Kraft.

Bad Rappenau, den 17. April 1963

Die Ortschaftsbehörde



Bürgermeister

H. G. Meißner

Nachweis

über den Vollzug der öffentlichen Bekanntmachung
gem. § 1 Abs. 3 Erste DVO. z. GO.

Vorstehende Bekanntmachung wurde durch Anschlag an den
Verkündigungstafeln am Rathaus und im Ortsteil Zimmerhof
vom 22. - 29.4.1963 öffentlich bekanntgemacht.
Gleichzeitig wurde auf den Anschlag im amtlichen Ver-
kündigungsblatt des Bürgermeisteramtes (Bad Rappenaauer
Anzeiger) hingewiesen.

Bad Rappenaau, den 2. Mai 1963

Bürgermeister:





Bürgermeisteramt

DATUM	Nov. 1959	ERNST WILLAREDT BAUING.-BÜRO SINSHEIM/ELS. BAHNHOFSTR. 15 TELEFON 437
BEARBEITER	Tucek	
GEZEICHNET	Müller	
GEPRÜFT	<i>[Signature]</i>	
PLAN NR.		ÄNDERUNG:
ERSATZ FOR PLAN:	Lageplan „Rohracker“	
MASSTAB 1:1000	OBJEKT: Bebauungsplan	
	BAUHERR: Stadt Bad Rappenau	

halter



"Endgültig fest gestellt gemäß
§ 3 Abs. 6 des Ortstraßengesetzes".

Grünheim, den 5. April 1960

Landratsamt - IV 7 1 -

In Vertretung:
gez. Schest

(Ober. Ref. Rat)



3376

2. Fertigung

12

Anlage No. 2



Anlage zum Antrag vom

~~AN 7459~~

45 85189

5 u 826110

46 82185