

IV. Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB vom 07.04.05
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB vom 21.12.06
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am
4. Auslegungsbeschluss vom 14.12.06
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 15.01.07 bis 15.02.07
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom (29.03.07)
7. Anzeigle bekannt gemacht und In Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am **1 0. Mai 2007**

Bad Rappenau


Blättgen



<p>STADT BAD RAPPENAU</p>	
<p>BEBAUUNGSPLAN NAHVERKEHRSZENTRUM STADTMITTE</p>	<p>Maßstab 1 : 1000 ✓</p>
<p>Landratsamt Heilbronn Planungsamt 74064 Heilbronn Tel.: 07131 / 994-420 Fax: 07131 / 994-83420 e-mail: Planungsamt@landratsamt-hellbronn.de</p>	<p>Gefertigt: 14.07.2006/ 11.12.2006</p> <hr/> <p>Krh</p>

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990
4. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995.

B. Aufhebung

Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Mischgebiet MI) gem. § 6 BauNVO

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) gem. § 8 i.V.m. § 1(5) BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9(1)11 BauGB

Bahnanlagen gem. § 38 BauGB

2. *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,4 / 0,6 / 0,8

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO i. V. m. § 2 (5) LBO)

II = 2 Vollgeschosse

3. *Höhe der baulichen Anlagen*
(§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Gebäudehöhe

Von der max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufhöhe

(Schnittpunkt aufgehende Außenwand und Unterkante Dachsparren) max. 6,5 m.

Die Gebäudehöhe ist am Hauptgebäude zu messen.

Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen unter-, aber nicht überschritten werden.

EFH: Bei Baugelände, das höher als die Straßenebene liegt, darf die Bezugsebene

(Erdgeschossfußbodenhöhe) maximal 0,3 m über der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche

innerhalb des Gebäudegrundrisses, jedoch nicht höher als maximal 1,25 m über der Straßenebene liegen.

4. *Bauweise*
(§ 9 (1) 2 BauGB)

O Offene Bauweise

ED Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4. *Bauweise*
(§ 9 (1) 2 BauGB)

- Offene Bauweise
ED Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

5. *Nebenanlagen*
(§ 14 BauNVO)

Verfahrensfreie Gartengerätehütten sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.

6. *Stellplätze und Garagen*
(§ 21a BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Parallel zur Straße errichtete überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der Straße einen Mindestabstand von 1,5 m haben.

7. *Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton*
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützwerke sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

8. *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist. Dies gilt auch für die Garagenzufahrten und den Stauraum vor Garagen.

II. *Örtliche Bauvorschriften* (§ 74 LBO)

1. *Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen*
(§ 74 (1) 1 LBO)

- a) *Dachform und Dachneigung*
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-40 °.

Im Gewerbegebiet sind Dachform und Dachneigung frei.

- b) *Dachdeckung*
Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Dachziegel oder Dachsteine in ziegelrotem bis rotbraunem Farbton oder anthrazitfarben zu verwenden.
Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

2. *Garagen und Nebengebäude*
(§ 74 (1) 1 LBO)

Garagen und Nebengebäude sollen soweit wie möglich in das Hauptgebäude integriert werden. Ansonsten sind sie in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichen Materialien und gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude und mit Satteldach auszuführen.

3. *Private Stellplätze*
(§ 37 (1) i. V. m. § 74 (2) LBO)

Pro Wohneinheit sind 2 private Stellplätze anzulegen.

4. *Antennen*
(§ 74 (1) 4 LBO)

Satellitenantennen sind nur in gedeckten und nicht glänzenden Farben, dem Befestigungshintergrund angepasst, zulässig.

5. *Niederspannungsfreileitungen*
(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6. *Einfriedigungen*
(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von privaten Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,3 m zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie

1. aus heimischen, landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehende Hecken sind

oder

2. durch Büsche und Hecken verdeckte Holz- oder Maschendrahtzäune von max. 1,5 m Höhe sind, die mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abgerückt sind.
Die Einfriedigung muss für Kleintiere durchlässig sein.

7. *Geländeveränderungen*
(§ 10 (3) LBO i. V. m. § 74 (3) 1 LBO)

Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf nicht beeinträchtigt wird. Bauaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu verarbeiten.

III. *Hinweise*

Denkmalschutz

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

Altstandorte

Im Planungsgebiet befindet sich der Altstandort Nr. 917-000 (Autovermietung Dick F., Raiffeisenstraße 13, Bad Rappenau. Die Fläche wurde nach der historischen Erhebung aller altlastenverdächtigen Flächen mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen) eingestuft.