

STADT BAD RAPPENAU

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# HINTER KIRCHE III - 1. ÄNDERUNG

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 a BauGB

## TEXTTEIL

Eberstadt, den 30.04.2015

Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO**  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt  
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

# TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 23.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58).

## B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hinter der Kirche III“, rechtskräftig seit dem 15.02.1996.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO) In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB) MISCHGEBIET MI (§ 6 BauNVO)

Von den Nutzungen i. S. von § 6(2)3 BauNVO sind folgende bestimmte Arten gem. § 1(5) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetrieb mit Sex- und Erotiks Sortiment
- Mehr als 2 Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.

Nutzungen im Sinne des § 6(2)6 bis §6(2)8 BauNVO sind gem. § 1(5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen im Sinne des § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB und § 16 BauNVO)

#### 2.1 GEBÄUDEHÖHEN

##### 2.1.1 TRAUFHÖHE

Die Traufhöhe wird festgelegt als Höhe zwischen der Hinterkante des Gehwegs an der Heinsheimer Straße (gemessen in der Mitte des Baugrundstücks) und dem Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

Überschreitungen der Traufhöhe auf höchstens 1/3 der jeweiligen Trauflänge um bis zu 0,5 m Höhe sind zulässig.

##### 2.1.2 FIRSHÖHE

Die Firsthöhe wird festgelegt als Höhe zwischen der Hinterkante des Gehwegs an der Heinsheimer Straße (gemessen in der Mitte des Baugrundstücks) und dem First.

Die maximale Firsthöhe ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

### 3. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO)

Wie offene Bauweise, zulässig sind Gebäude bis max. 33 m Gebäudelänge.

4. **GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(1)4 BauGB i.V. mit § 12(4) BauNVO)**  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. **FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9(1)5 BauGB)**  
Zulässig sind sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.
6. **FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)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.
7. **GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1)15 BauGB)**  
**FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN (§ 9(1)25 BauGB)**
  - 7.1 **Öffentliche Grünfläche**  
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 8 Obstbäume der nachfolgenden Pflanzenliste als Hochstamm zu pflanzen.
  - 7.2 **Private Grünfläche**  
Im Bereich der privaten Grünfläche entlang des Piawegs sind mindestens 6 Obstbäume der nachfolgenden Pflanzenliste als Hochstamm zu pflanzen.
  - 7.3 **Pflanzenliste Obstbäume**

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

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## D. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440).

## E. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Hinter der Kirche III“, rechtskräftig seit dem 15.02.1996.

## F. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

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

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

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von min. 2 m von den Giebelseiten einhalten.

Einzelgauben dürfen eine Länge von 2 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind so auszuführen, dass sie min. 0,6 m unterhalb des Firstes enden.

Ausnahmen sind zulässig für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

### 2. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

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

Die Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischen 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.

Ausnahmen sind zulässig für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

### 3. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

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

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

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

- 4. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 74(1)3 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.
- 5. RUNDFUNK- UND FERNSEHANTENNEN (§ 74(1)4 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.
- 6. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 74(1)5 LBO)**  
Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

## **G. HINWEISE**

- 1.** Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Bronzezeitliche, eisenzeitliche und mittelalterliche Siedlungen (Nr. 2). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.  
An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse. Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Die Erdarbeiten sind in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Für notwendige Dokumentations- und Bergungsarbeiten ist das nötige Zeitfenster einzuräumen. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig.  
Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 2.** Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).
- 3.** Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

05. Juni 2014 J

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 18. Dez. 2014  
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 18. Dez. 2014

Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am 05. Feb. 2015

Ortsübliche Bekanntmachung von Zeit und Ort, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann gem. § 13 a (3) BauGB am .....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am .....

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 18. Dez. 2014

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 05. Feb. 2015

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 16. Feb. 2015 bis 16. März 2015

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 30. April 2015  
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 30. April 2015

Ausfertigung: Bad Rappenau, den 11. Mai 2015



*Blättgen*  
.....  
Oberbürgermeister Blättgen

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am 29. Mai 2015

Zur Urkunde: Bad Rappenau, den 29. Mai 2015



*Blättgen*  
.....  
Oberbürgermeister Blättgen