

ENTWURFSBEARBEITUNG UND AUFSTELLUNG DES RECHTSPLANES

aufgestellt am : 26.09.1994

geändert am :

geändert am : 04.11.1999

geändert am :

geändert am :

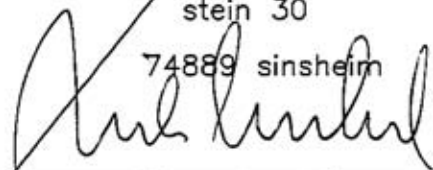
geändert am :

ingenieurbüro willi michel gmbh

Bebauungsplan
"Hintere Dorfstrasse"

im Stadtteil Bonfeld
der Stadt Bad Rappenau

am
hohen-
stein 30
74889 sinsheim



masstab: 1:500

tel.: 07261/9405-0
fax : 07261/9405-20

Planinhalt

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- a) die §§ 2, 3, 4, 8, und folgende des Baugesetzbuches (BauGB) von 08.12.1986 BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)
- b) der § 74 der Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617)
- c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- d) die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen, sowie bauordnungsrechtliche und baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Bad Rappenau werden aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Siegel, Unterschrift
Vermessungsamt

Dieser Plan ist gemäss § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Bad Rappenau vom ~~27. Jan. 1996~~ aufgestellt worden.

Der Bürgermeister

(Zimmermann)



Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Darlegung am 06.03.1995.

Als Entwurf hat dieser Bebauungsplan mit der Begründung gemäss § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ~~08. Mai 1995~~ einschliesslich öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister

(Zimmermann)

08. Juni 1995




Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gemäss Gemeinderatsbeschluss:

geringfügiges Verschieben von Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Fist. Nr.162 und Nr.189/1

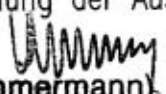


Dieser Plan ist gemäss § 10 des BauGB vom Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am ~~06. April 2009~~ ^{6. April 2009} Sitzung beschlossen worden.

Der Bürgermeister  (Zimmermann)

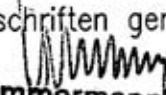


Die Bekanntmachung der Auslegung gemäss § 12 BauGB ist am ~~4. Sep. 2000~~ ^{4. Sep. 2000} erfolgt.

Der Bürgermeister  (Zimmermann)

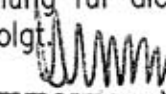


Der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau hat an seiner Sitzung am ~~06. April 2000~~ ^{06. April 2000} die örtlichen Bauvorschriften gemäss § 74 LBO-BW als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister  (Zimmermann)

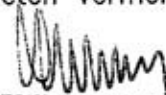


Die Bekanntmachung für die örtlichen Bauvorschriften gemäss § 74 LBO-BW ist am ~~4. Sep. 2000~~ ^{4. Sep. 2000} erfolgt.

Der Bürgermeister  (Zimmermann)



Es wird bestätigt, dass dieser Plan mit dem Offenlegungsexemplar und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt.

Der Bürgermeister  (Zimmermann)



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WB = Besonderes Wohngebiet § 4a. BauNVO

Ausnahmen nach § 4a (3) BauNVO werden entsprechend § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Das Mass der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschossfläche und durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

1.2.1 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die festgesetzte und auf den festgelegten Bezugspunkt bezogene maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe.

1.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (ED) festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, sowie Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Nebenanlagen, die genehmigungsfreie Vorhaben gemäss Anhang zu § 50 (1) LBO. darstellen, können auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassen werden.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Die Hauptgebäude sind parallel, bzw. rechtwinklig zu den strassenseitigen Baugrenzen zu erstellen.

1.6 Flächen zum Anpflanzen § 9 (1) 2 BauGB

1.6.1 Pflanzzwang § 9 (1) 25a BauGB

Auf den Grundstücken, die mit einem Baumzeichen versehen sind, sind einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bauantrag nachzuweisen und wird Bestandteil der Baugenehmigung.

1.6.2 Pflanzzwang § 9 (1) 25b BauGB

Auf den Grundstücken, die mit einem Baumzeichen versehen sind, sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen.

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO B.W.

2.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk oder als Fachwerk auszuführen.
Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2.2 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (SD) mit Dachneigungen gemäss Eintragung in der Nutzungsschablone.
Satteldächer mit Krüppelwalm sind ebenfalls zulässig.

2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte § 74 (1) 1 LBO

Die Dächer sind mit roten oder braunen Materialien einzudecken.
Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen sich jedoch in die jeweilige Dachfläche integrieren.

2.4 Gebäudehöhen

Die in der Nutzungsschablone genannten Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sind Höchstmasse und beziehen sich auf den festgelegten Höhenbezugspunkt. (Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte)

2.5 Aussenanlagen

2.5.1 Neu zu errichtende Einfriedungen

Neu zu errichtende Einfriedungen und Bepflanzungen entlang der Strassenbegrenzungen dürfen eine Gesamthöhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Türen und Tore dürfen nicht nach aussen auf den Gehweg oder in den Strasseraum aufgehen.

Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren, sowie zur Unterbringung von Abfallbehältern zulässig.

2.5.2 Historische Einfriedungsmauern

Historische Einfriedungsmauern aus Natursteinen sind in ihrer derzeitigen Form zu erhalten und zu unterhalten.

2.5.3 Einfahrten

Die Einfahrten zu den Grundstücken sind so auszubilden, dass kein Wasser vom Grundstück auf die Strasse fließen kann.

2.5.4 Anpflanzungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern sind heimische, bodenständige Laubbölzer zu verwenden.

3. Hinweise

3.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen aller Art sind an Wohngebäuden nicht gestattet.

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

3.2 Duldungen § 126 (1) BauGB

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Strassenbeleuchtung, einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschliessungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.

3.3 Nachrichtliche Übernahme

Der Denkmalbestand ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im westlichen Bereich des Bebauungsplans entlang der Kirchhausener Strasse sind die Bestimmungen des § 15 (3) DSchG. zu beachten.

4. Inkrafttreten

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.