

BEBAUUNGSPLAN

*Fertigung
für Baurechts-
amt*

GEWERBEGEBIET

"MÜHLÄCKER II" (WIMPFENER WEG -
BENZIG)

STADT BAD RAPPENAU

STADTTTEIL FÜRFELD

M=1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeinschriebs wird Folgendes festgesetzt :

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9(1) BauGB und BauNVO

1. Art und Mass der baul. Nutzung

1.1 GE - Gewerbegebiet § 8 BauNVO

1.1.1 In den Baublöcken IV und V wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II, bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III festgesetzt.

Für die restlichen Baublöcke gelten die Eintragungen in der Nutzungsschablone.

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind gemäss § 1(9) BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahme zulässig sind Gartencenter, Baumärkte, Möbelmärkte, Blumenmärkte und KFZ-Zubehör-Handel.

1.1.3 Ausnahmen nach § 8(3)3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäss § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 MI - Mischgebiet § 6 BauNVO

Im Baublock III wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II, bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze III festgesetzt.

1.2.1 Tankstellen nach § 6(2)7 BauNVO werden entsprechend § 1(5) BauNVO nicht zugelassen.

1.2.2 Vergnügungsstätten nach § 6(2)8 BauNVO werden entsprechend § 1(5) BauNVO nicht zugelassen.

1.2.3 Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO werden entsprechend § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Nebenanlagen § 14 BauNVO

1.3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind, soweit sie die Kleintierhaltung betreffen, nicht zulässig.

1.3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen werden als Ausnahme zugelassen.

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

- o = offene Bauweise (Baublock I + III)
b = besondere Bauweise, offen, jedoch Gebäude über 50 m zulässig.
In Baublock VIII wird die max. Gebäudelänge auf 80 m, in Baublock II und IV auf 100 m und in Baublock VII auf 150 m begrenzt.

3. Stellung der baul. Anlagen § 9(1) 2 BauGB

Die Gebäude sind parallel, bzw. rechtwinklig zu den eingezeichneten Baugrenzen entlang den zugehörigen Erschliessungsstrassen zu erstellen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9(2) BauGB

- 4.1 Die Sockelhöhen = EFH (Erdgeschossfussbodenhöhe) für die Baublöcke I, III, IV, und VI dürfen max. 0,50 m über der Bordsteinhöhe, gemessen vor Gebäudemitte, liegen.
- 4.2 Für Baublock VII wird die Sockelhöhe = EFH (Erdgeschossfussbodenhöhe) auf 214,00 m ü.NN., für Baublock VIII auf 209,00 m ü.NN., für Baublock II auf 221,70 m ü.NN. und für Baublock V auf 217,70 m ü.NN. festgelegt.

5. Flächen zum Anpflanzen § 9(1) 25 BauGB

Pflanzzwang § 9(1) 25a BauGB

Auf den mit einem Pflanzzwang belegten Grundstücksflächen ist eine Schutzpflanzung aus einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern z.B. Traubeneiche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Esche, Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen und Schneeballsträucher in unregelmässiger Anordnung anzulegen und dauernd zu unterhalten.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9(1) 26 BauGB

- 6.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen, bzw. zu dulden.
- 6.2 Betonfuss bei Strassenabgrenzungen.
Betonfundamente und Rückenstützen zur Sicherung von Strassenabgrenzungen dürfen bis max. 15 cm in die Grundstücke hineinragen.

7. Flächen für besondere Anlagen § 9(1) 24 BauGB

Lärmschutzwall entlang der BAB 6 wie im Bebauungsplan eingezeichnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO Baden-Württemberg

1. Gebäudehöhen

Für die Baublöcke III bis V wird die max. Gebäudehöhe auf 8,50 m über der festgelegten Sockelhöhe = EFH (Erdgeschossfussbodenhöhe) begrenzt, bei Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden in 3-geschossiger Bauweise sind die max. Gebäudehöhen ausnahmsweise bis 12,00 m zugelassen.

Für die restlichen Baublöcke gelten die Eintragungen in der Nutzungsschablone.

1. Gebäudehöhen

Für die Baublöcke III bis V wird die max. Gebäudehöhe auf 8,50 m über der festgelegten Sockelhöhe = EFH (Erdgeschossfussbodenhöhe) begrenzt, bei Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden in 3-geschossiger Bauweise sind die max. Gebäudehöhen ausnahmsweise bis 12,00 m zugelassen.

Für die restlichen Baublöcke gelten die Eintragungen in der Nutzungsschablone.

2. Äussere Gestaltung

Gemäss der Eintragung im Plan werden flache Dächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 28 Grad zugelassen.

Die zur Dachdeckung verwendeten Materialien sind nur in nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

Die Baukörper sind durch geeignete baugestalterische Mittel in ihrer Längswirkung zu gliedern.

3. Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen dürfen nicht höher als 2,00 m sein.

3.2 Im Baublock IV entlang der strassenseitigen Grundstücksgrenze ist eine durchgehende Heckenbepflanzung in mind. 2,00 m Breite und max. 2,00 m Höhe vorzunehmen, die nur von Einfahrten nach Pkt. 5 unterbrochen werden darf. Grundstückseinfriedigungen bis zu 2,00 m Höhe sind nur hinter dieser Heckenbepflanzung auf der strassenabgewandten Seite zulässig.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig (keine Leuchtfarben etc.). Fremdwerbung ist nicht zulässig. Überdimensionale Werbung, z.B. Werbeschriften über die gesamte Gebäudelänge bzw. Wandhöhe sind ebenfalls nicht zulässig. Werbung ist nur am Ort der Leistung, für die geworben wird, erlaubt.

5. Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken

Die Breite der Zu- und Abfahrten in den Baublöcken I, III, IV, V und VI darf insgesamt nicht mehr als 6 m betragen.

Für die Baublöcke II, VII und VIII gelten die im Plan markierten Einfahrtsbereiche.

6. Flächen für Stellplätze

Parkplatzflächen sind zu begrünen und mind. alle 15 m mit grosskronigen Bäumen zu bepflanzen.

III. Hinweise

1. Anzeigepflicht über "Zufällige Funde"

Gemäss § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen.

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. Lärmschutzwall

Für die Art und Weise der Bepflanzung des Lärmschutzwalles sind die Weisungen des Autobahnamtes Heilbronn zu beachten.
(sh. auch gesonderter Planungsentwurf "Lärmschutzwall entlang der BAB 6 in Fürfeld").
In der 3-geschossigen Barockhaus - sind für die dritten Geschosse besondere (passive) Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

4. Anzahl der Stellplätze

Als Richtzahl für erforderliche Stellplätze gilt ergänzend zu § 39 LBO für :

Büro- und Verwaltungspol :
1 Stellplatz / 30 qm Büroarbeitsfläche

Handwerks- und Gewerbebetriebe :
1 Stellplatz / 50 qm Nutzfläche oder
1 Stellplatz je 3 Beschäftigte

Lagerräume, Lagerplätze :
1 Stellplatz / 120 qm Nutzfläche oder
1 Stellplatz je 3 Beschäftigte

Wohnungen :
1,5 Stellplätze / WE

5. Wasserschutzgebiet § 9(1) 16 BauGB

Das Planungsgebiet liegt zum überwiegenden Teil in der weiteren Schutzzone III A und teilweise in der engeren Schutzzone II des Wasserschutzgebietes für den Eselsbrunnen.

Die einschlägigen Schutzgebietsbestimmungen sind zu beachten : Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) und das Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) jeweils in der gültigen Fassung.

Die in der neuen Wasserschutzgebiets- und Rechtsverordnung zu erwartenden Verbote lauten wie folgt :

§ 1 Abs. 2 Ziff. 2

Errichten oder wesentliches Ändern von Betrieben, die radioaktive oder wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 119 g, Abs. 5 WHG verpacken, herstellen, lagern oder umschlagen.

§ 1 Abs. 2 Ziff. 3

Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern von wassergefährdender Stoffe; ausgenommen sind jedoch Anlagen, sofern

- a) die Lagerbehälter doppelwandig sind oder als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen,
- b) Undichtigkeiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigegerät selbsttätig angezeigt werden,
- c) Auffangräume nach Buchstabe a) so bemessen sind, dass die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann,
- d) der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40.000 l, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 l nicht übersteigt.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 4

Errichten oder wesentliches Erweitern von Industrie- und Gewerbebetrieben, Krankenhäusern und Heilstätten, wenn aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Gefährdung des Gewässers zu besorgen ist und diese nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 7

Errichten und Betreiben von Abwasserbehandlungsanlagen. Ausgenommen sind Kleinkläranlagen mit Anschluss an die Kanalisation.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 9

Abwasserlandbehandlung, Abwasserverregnung, Untergrundverrieselung.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 10

Versickern von Abwasser, einschl. des von Strassen- und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers, sowie Kühlwasser.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 15

Bohrungen oder sonstige Massnahmen zum Erschliessen von Grundwasser, sowie Eingriffe in den Untergrund über max. 3,00 m.

§ 2 Abs. 2 Ziff. 18

Bohrungen zum Erkunden des Baugrundes sind verboten, sofern sie nicht im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt durchgeführt werden.

Öffentliche PKW- und LKW-Stellplätze sowie Betriebshöfe sind wasserdicht zu befestigen.

Baugesuche mit vorgesehenen Abgrabungen von mehr als 3 m Tiefe sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen.

IV. Inkrafttreten

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Schulze, den 15.07.1988, erg. am 28.09.1988, erg. am 18.04.1989
erg. am 18.12.1989, erg. am 12.07.1990
erg. am 20.07.1990, erg. am 28.11.1991
erg. am 20.01.1992, erg. am 14.12.1992

BEZUG: VERORDNUNG 1988/1

PLANINHALT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- a.) die §§ 2,3,4,8 und folgende des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch EVertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122.
- b.) der § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 GBl.S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519, zuletzt geändert am 17.12.1990 GBl. S. 426.
- c.) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132, geändert durch EVertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122.
- d.) die Planzeichenverordnung 1981 vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I S. 58.

Bestandteile dieses Planes sind:

- 1. Textliche Festsetzungen
- 2. Begründung

WS

Kleinsiedlungsgebiet

WR

Reines Wohngebiet

WA

Allg. Wohngebiet

WB

Besonderes Wohnge

MD

Dorfgebiet

MI

Mischgebiet

MK

Kerngebiet

GE

Gewerbegebiet

GI

Industriegebiet

SO

Sondergebiete, die c Erholung dienen

SO

Sonstige Sondergebi

GE_E

Gewerbegebiet, eingesh. auch textl. Festsetzungen

PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Staatl. Vermessungsamt
Heilbronn
Heilbronn, den 18.7.1988

Siegel, Unterschrift
Vermessungsamt Heilbronn

Hagel

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) und (2) des BauGB durch Beschluss des Gemeinderates:

der Stadt Bad Rappenau
vom 16.05.1988
aufgestellt worden.

Der Bürgermeister

(Zimmermann)



Die Beteiligung der Bürger gem.
§ 3 (1) BauGB erfolgte durch
öffentliche Darlegung
am 31.10.1988 und

Anhörung vom _____

Als Entwurf hat dieser Bebauungs-
plan mit den in der Legende unter
Planinhalt angegebenen Bestand-
teilen gem. § 3 (2) BauGB in der
Zeit vom 3.9.90 - 3.10.90
und 15.2.93 - 15.3.93
öffentlich ausgelegen.

Der Bürgermeister



(Zimmermann)




Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen
Auslegung gem. Gemeinderatsbeschluß

Dieser Plan ist gem. § 10
des BauGB vom Gemeinderat

der Stadt Bad Rappenau
am 29. 4. 1993
als Satzung beschlossen
worden.

Der Bürgermeister


(Zimmermann)



Dieser Plan ist gem. § 11
des BauGB
am _____
genehmigt / angezeigt
worden.

Landratsamt

Die Bekanntmachung der
Genehmigung / Anzeige
des Landratsamtes, sowie
Ort und Zeit der Auslegung
gem. § 12 BauGB
ist am 4. Juni 1993
erfolgt.

Der Bürgermeister

g.z.
(Zimmermann)
Bürgermeister



Der Gemeinderat der _____
hat in seiner Sitzung
am _____
die Festsetzungen gem.
§ 73 LBO, BW als Satzung
beschlossen.

Der Bürgermeister

Das Landratsamt hat mit
Verfügung
vom _____
die Festsetzungen gem.
§ 73 LBO, BW genehmigt

Landratsamt

Die Bekanntmachung der
Genehmigung des Land-
ratsamtes für die Fest-
setzungen gem § 73 LBO,
BW ist am _____
erfolgt

Der Bürgermeister

SONSTIGE DARSTELLUNGEN
UND FESTSETZUNGEN

ENTWURFSBEARBEITUNG UND AUF-
STELLUNG DES RECHTSPLANES

FÜLLSCHEMA FÜR DIE
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	sh. auch textliche Festsetzungen Zahl der Vollgeschosse
--------------------	--

GRZ

GFZ

max. Gebäudehöhe über EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe	Bauweise / max. Gebäuelänge
---	-----------------------------------

EFH

Dachform
Dachneigung

aufgestellt am:
28.07.1988

ergänzt am:
28.09.1988

geändert am:
18.04.1989

geändert am:
18.12.1989

geändert am
12.07.1990

geändert am
20.07.1990

geändert am:
20.01.1992

14.12.1992

INGENIEURBÜRO
WILLI MICHEL

Am Hohenstein 30
6920 Sinsheim

Tel. 07261 / 3131+ 5959

Es wird bestätigt, daß dieser Plan
mit dem Offenlegungsexemplar und
den darauf verzeichneten Vermer-
ken übereinstimmt.

Der Bürgermeister