

# BEBAUUNGSPLAN SÜDLICH DER FÜRFELDER STRASSE

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand November 1993)



**MOSER**

Ingenieurbüro für Vermessung  
und Bauleitplanung GmbH  
74080 Heilbronn, Limesstraße 9  
Tel. 07131 / 9220-0 Fax 9220-20

25.04.1996

Dipl. Ing. (FH) Walter Moser

Freier Stadtplaner + Vermessungsingenieur

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am <b>03. Sep. 1992</b>
Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB	am <b>24. Juni 1993</b>
Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB	am <b>27. April 1995</b>
Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB	am <b>16. Juni 1995</b>
Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB	vom <b>26. Juni 1995</b> bis <b>25. Juli 1995</b>
Satzung - beschlossen gem. § 10 BauGB	am <b>09. Mai 1996</b>
- angezeigt gem. § 11 BauGB dem <b>L.R.A.H.N.</b>	am <b>15. Aug. 1996</b>
- nicht beanstandet gem. § 11 BauGB	am <b>27. Aug. 1996</b>
Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB	am <b>12. Sep. 1996</b>

Die am **09.05.1996** erlassene  
Satzung wird nicht beanstandet  
(§ 11 BauGB).

Heilbronn, den **27. Aug. 1996**

Landratsamt

Schneider



z.B. Bad Rappenau,

den **15. Aug. 1996**

**Zimmermann**  
Bürgermeister

# TEXTTEIL

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 ( BGBl.I S.2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl.I S.132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S.770, berichtigt 1984 S.599), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S.426)

## B. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

## C. FESTSETZUNGEN:

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

#### 1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 UND § 20(1) BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse darf gem. § 16(6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden.

Voraussetzungen hierfür sind:

1. daß es sich bei dem überschreitenden Vollgeschoß um ein Dachgeschoß handelt, das gem. § 2(5) LBO nur deshalb als Vollgeschoß zählt, weil sich über ihm ein sogenanntes "oberstes Geschoß" befindet.
2. daß die festgesetzten Gebäude- u. Firsthöhen nicht überschritten werden.

#### 2. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

##### 2.1 TRAUFHÖHEN

Von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut:

\* bei H1 max. 4,0 m auf min. 2/3 jeder Trauflänge.

Dabei darf das festgelegte Gelände max.0,75 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

\* bei H2 min.5,5 m, max.6,5 m auf min.2/3 jeder Trauflänge.

\* bei H3 min.5,5 m, max.7,0 m auf min 2/3 jeder Trauflänge.

Bei H2 und H3 darf das festgelegte Gelände max.0,5 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

##### 2.2 FIRSHÖHEN

Vom Erdgeschoßfußboden bis zum First

bei H1 max. 8,0 m

bei H2 max. 10,5 m

bei H3 max. 11,5 m

#### 3. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 22(4) BauNVO)

##### 3.1 Abweichende Bauweise 1 (a1)

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

### 3.2 Abweichende Bauweise 2 (a2)

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit höchstens 23 m Länge.

## 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)

Parkplätze, separat geführte öffentliche Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, breitfugigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.

## 6. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)

Die Flächen sind zur landschaftsgerechten Offenhaltung der Bachniederung als naturnahe Wiesenflächen ohne jegliche Einfriedigungen zu gestalten.

## 7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

### 7.1 Einzelbäume:

Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.

### 7.2 Flächige Anpflanzungen:

Anpflanzung von landschaftstypischen, standortgerechten Ufergehölzen in Pflanzgruppen mit Abständen von max. 10 m.

### 7.3 Bäume auf den Baugrundstücken:

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Je Grundstück müssen min. 50 % dieser Bäume Obstbäume sein.

## 8. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstück zulässig.

## C.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

#### 1. DÄCHER (§ 73(1)1 LBO)

##### a) Dachdeckung:

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

##### b) Dachgauben:

Die einzelne Dachgaubenhöhe darf max. 1/4 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenhöhe je Traufseite darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterhöhe abgerückt sein.

Der obere Anschluß der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß min. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

## **2. FASSADEN ( § 73(1)1 LBO)**

### **2.1 Material und Farbgebung:**

Fassaden sind zu verputzen, reines Weiß und grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

Teilbereiche aus Holz oder Stein sind zulässig.

Glänzende und lichtreflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie dem Sinngehalt dieser Festsetzungen entsprechen und das Orts- und Siedlungsbild nicht stören.

### **2.2 Gliederung:**

Gebäudefassaden sind spätestens nach 12 m durch Wandversprünge von min. 0,25 m Tiefe, Erker oder durch ähnlich wirksame andere Maßnahmen vertikal zu gliedern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Fassade für das Orts- und Straßenbild nur untergeordnet wirksam ist oder in ihrer Ausbildung sinngemäß dieser Festsetzung entspricht.

## **3. RUNDFUNK- UND FERNSEH-ANTENNEN ( § 73(1)3 LBO)**

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Schüsselantennen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Einzelhaus-, je Doppelhaus und je Hausgruppe ist nur eine Parabolantenne zulässig.

Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzelhaus, je Doppelhaus und je Hausgruppe nur eine Außenantennenanlage zulässig.

## **4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN ( § 73(1)4 LBO )**

Sind für Neubauten nicht zulässig.

## **5. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN ( § 73(1)5 LBO )**

Falls Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen genehmigt werden, müssen sie von den befestigten Verkehrsflächen min. 1,5 m seitlichen Abstand einhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **6. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSLÄCHEN ( § 73(1)5 LBO )**

Tote Einfriedigungen sind nur bis 0,3 m Höhe zulässig.

Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie min. 1,5 m hinter der Grenze der Verkehrsfläche errichtet werden und durch Büsche oder Hecken verdeckt sind.

**E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME ( § 9(6) BauGB )**

Das Gebiet liegt teilweise in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes Bad Rappenau-Fürfeld.

**F. HINWEISE**

1. Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 07.04.1994:  
Es treten eventuell leicht u.U. schwer lösbarer Fels auf.  
Im Süden können die Keuperschichten von Bachablagerungen überdeckt sein.  
Beim Ausheben von Baugruben und Gräben sind Sickerwasser und schwache Schichtgrundwasserzutritte möglich.
2. Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 03.03.1994:  
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG (zufällige Funde und Befunde) wird hingewiesen.