BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET "OBERE MÜHLE"
IM STADTTEIL BONFELD
DER STADT BAD RAPPENAU

TEXTTEIL

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen, sowie bauordnungsrechtliche und baupolizeiliche Vorschriften der Stadt werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt :

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

1. Art der baulichen Nutzung § 8 BauNVO

1.1 GE E = Eingeschränktes Gewerbegebiet. Zugelassen sind nur Betriebe, deren Anlagen nach dem BImSchG § 4 nicht genehmigungspflichtig sind.

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

1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14(2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BBauG und §§ 16 - 20 BauNVO — Entsprechend der Eintragung im Lageplan.

3. Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) 2 BBauG — Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungspfeilen.

4. Leitungsrechte § 9(1) 21 BBauG — Die im Planungsgebiet eingezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Rappenau und sonstiger Versorgungsträger zu belasten.

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

5.1 Pflanzzwang § 9(1) 25a BBauG. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern z.B. Traubeneiche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Esche, Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen und Schneeballsträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

5.2 Pflanzbindung § 9(1) 25b BBauG. Auf den mit Pflanzbindung belegten Grundstücksflächen ist die vorhandene Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten. Erforderlichenfalls sind einheimische Laubbäume bzw. Laubgehölze nachzupflanzen.

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

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.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

1. Dachform und Dachneigung — Gemäß der Eintragung im Plan werden flache Dächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 30 Grad zugelassen.

2. Wandhöhen — Von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand bei

2.1 Wohngebäuden
mit einem Vollgeschoß max. 4,00 m
mit zwei Vollgeschossen max. 6,50 m

2.2 Betriebsgebäuden max. 8,50 m
Silos, Türme u. dergl. max. 10,00 m

3. Dachdeckung — Die zur Dachdeckung verwendeten Materialien sind nur in dunklen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

4. Äußere Gestaltung — Die Baukörper sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material, Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Glänzende Natur-Aluminium-Fassaden, sowie grelle, sehr Farbtone z.B. gelb, grün, orange, rot und blau, in jeglichem Material sind für die Fassaden nicht zulässig.

5. Einfriedigungen

5.1 Einfriedigungen sind nur im Rahmen des § 52(1) 28a LBO Baden Württemberg zulässig.

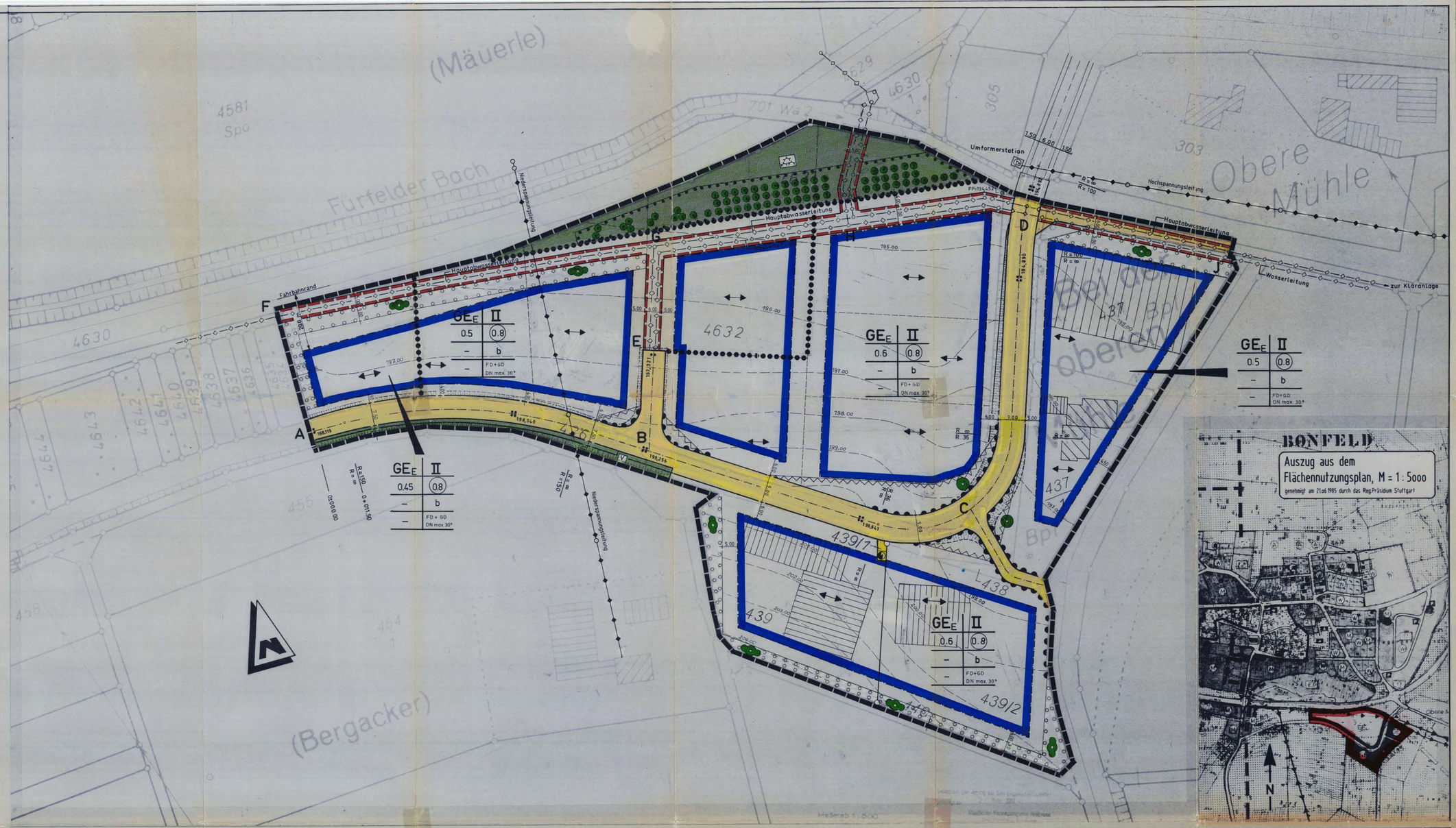
5.2 Werden Einfriedigungen in geschlossenen Formen (Mauern, Eternit, Bretterzäune o.ä.) errichtet, so sind sie auf die Baugrenze zurückzusetzen.

5.3 Bei Einfriedigungen zwischen den einzelnen Grundstücken ist § 11 des Nachbarrechts (NRG) zu beachten.

III. Inkrafttreten

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt :
Sinsheim, den 19.01.1982, ber.am 25.03.1983, geändert am 14.04.1987, geändert am 12.08.1987



PLANINHALT	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBauG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBauG	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BBauG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BBauG	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE § 5 (2) 3, (6) BBauG	VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BBauG	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 (1) 16 BBauG	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN § 5 (5)(6) UND § 9 (6) BBauG § 10 (3)(2) StBauFG	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) 20, 25 BBauG	SONSTIGE PLANZEICHEN, § 9 (1), 4, 10, 21, 22, (7) BBauG
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind a) Die §§ 2, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) b) der § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 4.7.1983 (Ges.Bl. S. 243) in der Fassung vom 28.11.1983; gültig ab 1.4.1984. c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch 3. VO. vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).	WS Kleinsiedlungsgebiet WR Reines Wohngebiet WA Allg. Wohngebiet WB Besonderes Wohngebiet MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet SO Sondergebiete die der Erholung dienen SO Sonstige Sondergebiete GE E Gewerbegebiet, eingeschränkt s. auch textl. Festsetzungen	GFZ Geschoßflächenzahl GF Geschoßfläche mit Flächenangabe BMZ Baumassenzahl BM Baumasse mit Volumenangabe GRZ Grundflächenzahl GR Grundfläche mit Flächenangabe II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend TH Traufhöhe FH Firsthöhe OK Oberkante	Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltung Schule Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Post Schutzbauwerk F Feuerwehr	o offene Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig D nur Doppelhäuser zulässig H nur Hausgruppen zulässig g geschlossene Bauweise b besondere Bauweise offene, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig Baulinie Baugrenze Gebäudehauptrichtung ↑ Firstrichtung aufzuhebende Baugrenze HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 9 (1) 13, (16) BBauG Hauptabwasserleitung Gasleitung Wasserleitung Hoch- bzw Niederspannungsleitung	Autobahnen und autobahnähnliche Straßen Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße P Ruhender Verkehr Bahnanlagen W Hauptwanderwege Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr Flughafen Landeplatz Segelfluggelände Hubschrauberlandeplatz FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 (1) 12, 14 BBauG Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen Elektrizität Abwasser Gas Abfall Fernwärme Ablagerung Wasser	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie P Öffentliche Parkplätze Fußgängerbereich Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 9 (1) 11 BBauG V Verkehrsgrün Ein- bzw Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen Einfahrt Einfahrtsbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BBauG öffentliche Grünfläche private Grünfläche Parkanlage Friedhof Zeltplatz Dauerkleingärten Sportplatz Badeplatz Freibad Spielplatz	Wasserflächen H Hafen R Hochwasserrückhaltebecken Ü Überschwemmungsgebiet SW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung SO Schutzgebiet für Oberflächengewässer FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN § 9 (1) 17 BBauG Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Umgrenzung des Sanierungsgebietes E zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen E zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT § 9 (1) 18 BBauG Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Forstwirtschaft	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Pflanzzwang nach § 9 (1) 25a BBauG Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Bäume Sträucher und Strauchergruppen sh. textl. Festsetzungen Pflanzbindung nach § 9 (1) 25b BBauG Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern Bäume Sträucher und Strauchergruppen	Flächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze Ga Garagen GGa Gemeinschaftsgarage Spielplatz mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Anpflanzungen max. 80 cm hoch. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind Aufschüttung Stützmauer Abgrabung vorh. bepflanzung best. Stützmauer	Höhenangaben bei Festsetzungen OK (Oberkante) Gelände in m ü. NN UK (Unterkante) Brücke in m ü. NN OK (Oberkante) Fahrbahnmitte in m ü. NN I, II, III laufende Nummern der einzelnen Baublocke 1, 2, 3, 4 laufende Nummern der einzelnen Grundstücke Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Vorschlag zur Grundstücksteilung GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (BWLandesbauordnung) DN Dachneigung Firstrichtung GD geneigte Dächer FD Flachdächer

PLANGRUNDLAGE									
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Siegel, Unterschrift Vermessungsamt	Dieser Plan ist gem. § 2 (1) und (2) des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) durch Beschluß des Gemeinderates der Stadt Bad Rappenau vom 22.01.1981 und 19.03.1987 aufgestellt worden. Der Bürgermeister (Zimmermann)	Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a (2) BBauG erfolgte durch öffentliche Darlegung am 12. NOV. 1986 und Anhörung vom ... Als Entwurf hat dieser Bebauungsplan gem. § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 11. MAI 1987 bis einschl. 11. JUNI 1987 öffentlich ausgelegen. Der Bürgermeister (Zimmermann)	Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gem. Gemeinderatsbeschluß Nr I/2 und II/5 der textlichen Festsetzungen wurden entsprechend den Anregungen des Landratsamtes geändert Bürgermeister (Zimmermann)	Dieser Plan ist gem. § 10 des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) vom Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am 9.9.SEP.1987 als Satzung beschlossen worden. Der Bürgermeister (Zimmermann)	Dieser Plan ist gem. § 11 des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom ... genehmigt worden. Landratsamt	Die Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des BBauG vom 18.8.1976 ist am ... erfolgt. Der 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 Landratsamtes für die Festsetzungen gem. § 73 LBO, BW ist am ... erfolgt. Der Bürgermeister

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

FÜLLSCHEMA FÜR DIE NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
	Bauweise
	Dachform Dachneigung

ENTWURFSBEARBEITUNG UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

aufgestellt am 19.01.1982
ergänzt am 15.09.1982
und beschlossen am 25.03.1983
neu aufgestellt am 14.04.1987

INGENIEURBÜRO WILLI MICHEL
Kurpfalzstraße 36
6920 Sinsheim
Tel. 07261 / 3131

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

BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet „Obere Mühle"

Stadt Bad Rappenau
Stadtteil Bonfeld

Die am 3.3.87 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Bad Rappenau, den 13.11.87
Landratsamt
Im Auftrag
Bohleider

MASSTAB 1:500