

# Exposé

## Wohnen in Bad Rappenau

### Einmalige Gelegenheit - Traumgrundstück in Bad Rappenau



Objekt-Nr. OM-425449

**Wohnen**

Verkauf: **3.550.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulrich Hofmann

Brahmsweg 1  
74906 Bad Rappenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche

3.399,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Baugrundstück in ruhiger Lage in Bad Rappenau zu Verkaufen.

Das voll erschlossene Grundstück befindet sich im beliebten Wohngebiet "Gromberg" in Bad Rappenau .

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig zentraler Anbindung. Die wunderschöne naturnahe Umgebung lädt zu Outdoor Aktivitäten und Spaziergängen ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell zu den umliegenden Städten und zur Autobahn.

Ein idealer Standort für Investoren um 3 Mehrfamilienhäuser zu bauen.

Es kann ähnlich wie die Nachbarbebauung gebaut werden.

# Exposé - Galerie



Übersicht



Übersicht



# Exposé - Galerie



Übersicht



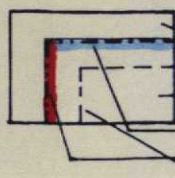
Nachbarbebauung



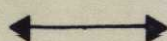
# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

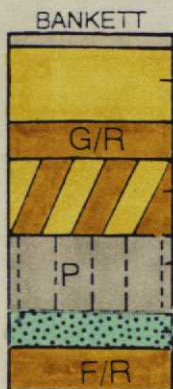
# ZEICHENERKLÄRUNG



- Bauland gem. § 9 BauGB
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB
- überbaubare Grundstücksfläche und § 23 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (1) u. (3) BauNVO
- Baulinie gem. § 23 (1) u. (2) BauNVO
- Baugrenze für Tiefgarage

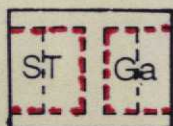


- Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB
- Firsrichtung zwingend

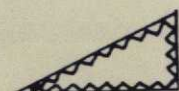


- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 (4a) StVo
- öffentliche Parkplätze
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v. 3 127 (2) 4 BauGB

- KFZ = Kraftfahrzeuge F = Fußweg
- G = Gehweg R = Radweg



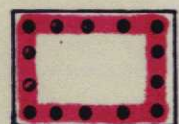
- Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1) ,22 BauGB
- ST - Stellplätze , Ga - Garage



- Vor der Bebauung freizuhaltende Flächen §9 (1) 10 BauGB
- Sichtfläche (Sichtfeld)



- Straßenbegrenzungslinie "Bereich mit Ein- und Ausfahrt" der Grundstücke an die Verkehrsfläche § 9 (1) 4, 11 BauGB



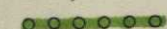
- Fläche für den Gemeindebedarf § 9 (1), 5 BauGB



- Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Eintrag in Lageplan)



- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB
- auch als Flächen für Aufschüttungen nach § 9 (1) 17 BauGB festgesetzt - Erdwall -



- Pflanzgebot für Hecken und Strauchpflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- entpr. den detaillierten Festsetzungen des Grünordnungsplanes





Plantzgebot für Einzelbäume § 9 (1) 25a BauGB  
entspr. den detaillierten Festsetzungen des Grünordnungsplanes



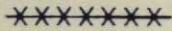
Erhalt von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB



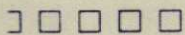
Versorgungsfläche Elektrizität § 9 (1) 12 BauGB  
Umspannstation



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Festsetzungen  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten, GRZ) und der Bauweise



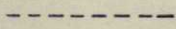
Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen (z.B. Stellung baulicher Anlagen, Bezugsebene EFH zur Festlegung der Höhenlage)



Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne



Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO  
(Beispiele für Eintrag in der Nutzungsschablone)

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO i.V.m. § 2 LBO

Hba

Höhe baulicher Anlagen § 16 (3) BauNVO

FH<sub>max</sub> = maximale Firsthöhe

TH<sub>max</sub> = maximale Traufhöhe

EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe

Bauweise § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

O

= offene Bauweise



= nur Einzelhäuser zulässig



= nur Doppelhäuser zulässig



= nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a1,2

= abweichende Bauweise (siehe Textteil)

SD 35-40

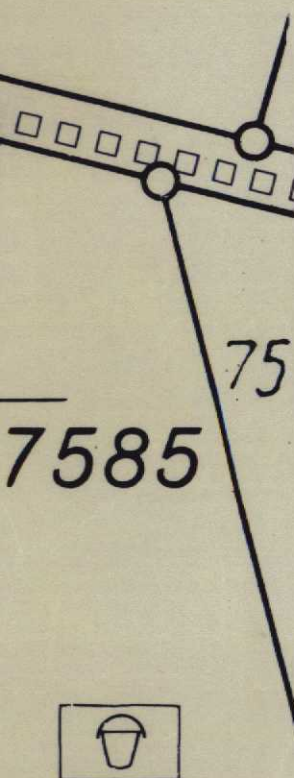
= Satteldach, hier z.B. 35°-40° Dachneigung  
§ 73 (1) LBO



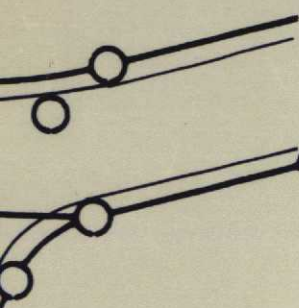
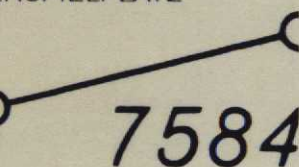
# Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Höhe baulicher Anlagen



ENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
15 BauGB  
ERSPIELPLATZ



I - 1

WA	I
0,25	-
	SD 30-35

THmax = 3,60 m

I - 2

WA	I
0,3	-
	SD 30-35

THmax = 3,60 m

I - 3

WA	I
0,3	-
	SD 30-35

THmax = 3,60 m  
FHmax = 7,40 m

I - 4

WA	I
0,25	-
	SD 30-35

THmax = 3,60 m

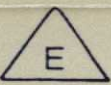
I - 5

WA	I
0,3	-
a2	SD 30-35

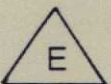
THmax = 3,60 m





II A - 13	WA	II
	0,35	-
	a1	SD 35-40
THmax = 4,50 m		


II A - 1	WA	II
	0,3	-
		SD 35-40
THmax = 4,50 m		


II A - 14	WA	II
	0,35	-
	a2	SD 35-40
THmax = 4,50 m		


II A - 2	WA	II
	0,3	-
		SD 35-40
THmax = 4,50 m FHmax = 9,00 m		


II B - 1	WA	II
	0,3	-
		SD 35-40
THmax = 5,90 m		


II A - 3	WA	II
	0,35	-
		SD 35-40
THmax = 4,50 m		

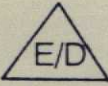
II B - 2	WA	II
	0,3	-
		SD 35-40
THmax = 5,90 m		

II A - 4	WA	II
	0,4	-
		SD 35-40
THmax = 4,50 m		


II B - 3	WA	II
	0,3	-
		SD 35-40
THmax = 5,90 m FHmax = 10,40 m		

II A - 5	WA	II
	0,25	-
		SD 35-40
THmax = 4,50 m		

I B - 4	WA	II
	0,35	-
		SD 35-40
THmax = 5,90 m FHmax = 10,40 m		

II A - 6	WA	II
	0,3	-
		SD 35-40
THmax = 4,50 m		

II B - 5	WA	II
	0,35	-
	O	SD 35-40
THmax = 5,90 m		

II A - 7	WA	II
	0,3	-
		SD 35-40
THmax = 4,50 m FHmax = 9,00 m		




II B - 5

WA	II
0,35	-
O	SD 35-40

THmax = 5,90 m

II A - 7

WA	II
0,3	-
	SD 35-40


THmax = 4,50 m  
FHmax = 9,00 m

II B - 6

WA	II
0,35	-
a1	SD 35-40

THmax = 5,90 m

II A - 8

WA	II
0,35	-
	SD 35-40


THmax = 4,50 m

II B - 7

WA	II
0,35	-
a2	SD 35-40

THmax = 5,90 m

II A - 9

WA	II
0,35	-
	SD 35-40

THmax = 4,50 m  
FHmax = 9,00 m

II B - 8

WA	II
0,35	-
O	SD 35-40

THmax = 5,90 m

II A - 10

WA	II
0,35	-
O	SD 35-40

THmax = 4,50 m

II - 1

WA	II-III
0,3	-
O	SD 40-45

THmax = 6,20 m

II A - 11

WA	II
0,4	-
O	SD 35-40

THmax = 4,50 m

II - 2

WA	II-III
0,35	-
O	SD 40-45

THmax = 6,20 m

II A - 12

WA	II
0,4	-
O	SD 35-40

THmax = 4,50 m  
FAmax = 9,00 m





Füllschema der Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform/Dachneigung
Höhe baulicher Anlagen	
1-1	WA I
0,25	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-2	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-3	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-4	WA I
0,25	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-5	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-6	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-7	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-8	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-9	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-10	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-11	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-12	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-13	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-14	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-15	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-16	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-17	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-18	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-19	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-20	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-21	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-22	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-23	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-24	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-25	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-26	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-27	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-28	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-29	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-30	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-31	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-32	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-33	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-34	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-35	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-36	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-37	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-38	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-39	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-40	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-41	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-42	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-43	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-44	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-45	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-46	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-47	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-48	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-49	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-50	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-51	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-52	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-53	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-54	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-55	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-56	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-57	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-58	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-59	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-60	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-61	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-62	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-63	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-64	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-65	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-66	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-67	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-68	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-69	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-70	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-71	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-72	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-73	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-74	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-75	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-76	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-77	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-78	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-79	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-80	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-81	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-82	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-83	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-84	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-85	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-86	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-87	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-88	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-89	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-90	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-91	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-92	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-93	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-94	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-95	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-96	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-97	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-98	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-99	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	
1-100	WA I
0,3	SD 30-35
Thmax = 3,60 m	

STADT  
BAD RAPPENAU

BEBAUUNGSPLAN ENTWURF  
GROMBERG

LAGEPLAN M 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

VERFAHRENSVERMERKE

22. Feb. 1990  
30. Juli 1991  
16. Okt. 1991  
22. Sep. 1991  
10. Okt. 1991  
31. Okt. 1991  
30. März 1995  
11. Nov. 1995  
2. Dez. 1995

AUSGEFERTIGT UND  
ZUR BEWILLIGUNG  
BAD RAPPENAU, den 2. Dez. 1995  
Bürgermeister  
Bürgermeisterin  
Bürgermeisterin

PLANFERTIGER  
Stuttgart, den 16. März 1995  
Planungsbüro KOLZ  
STADTANLAGE-VEREINBARUNG - GROMBERG  
STUTTGART

1995

TEXTUEL

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- BauGB i.d.F.v. 08.12.86
- BauNVO i.d.F.v. 23.01.90
- BauZVO i.d.F.v. 18.12.80
- LBO i.d.F.v. 08.01.90

Sämtliche, Vorhaben des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes evtl. bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planschreibweise wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet

1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Ziel der Vollgeschosse

1.2.2 Höhen baulicher Anlagen

1.3 Bauweise

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1.6 Garagen und Stellplätze

1.7 Nebenanlagen

2.2 Fassade

2.3 Garagen

2.4 Einfriedungen

2.5 Außenanlagen

2.6 Mülltrennung

2.7 Versorgungsleitungen

3. Hinweise

3.1 Wasserrecht

3.2 Denkmalschutz

3.3 Grünordnungsplan

3.4 Gestaltungsplan

2.2 Fassade

Fassadenverkleidungen, z. B. aus Faserzement, Kunststoff, Aluminium und sonstige glänzende Oberflächenmaterialien sind ausgeschlossen.

Holzverkleidungen im Gebäude sind unzulässig.

Die äußere Farbgestaltung ist in hellen Farben vorzunehmen.

Die überwiegende Färbung muß einen Hellwertwert von mindestens 50 aufweisen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form und Farbe sowie in Material anzupassen.

Die Fassaden der Garagen haben in Material und Farbe denen des Hauptbausatzes zu entsprechen. Die Garagen sind in Holz auszuführen.

Energieerzeugungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen jedoch in die Fassade integriert werden.

2.3 Garagen

Garagen vorflächen und nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Schottersteinen, Rasengittersteinen zu belegen.

Hinweis: Die Art der Beläge sollte sich an den Gehweg- und Parkierungsflächen bzw. an den Mischfunktionenflächen orientieren.

2.4 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen sind nur als Hecken zulässig.

Sozialmauern sind aus Naturstein, Beton- oder Kunststein max. 0,20 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die gesamte Höhe der Einfriedung darf an Straßen- oder Gehwegehöhen 1,20 m nicht überschreiten. Die Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. In Hecken eingeschlossene Zäune bis 1,00 m Höhe sind allerdings zulässig.

Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Stützmauern (Naturstein als Treppenaufbau oder als verkleidete Betonmauer) nur bis zu einer Höhe von 0,70 m und einem Abstand zur öffentlichen Straßeneinfriedung von 0,50 m, ausgenommen als Planzeichen, zulässig.

Die nicht überdachten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten- oder extensiv zu pflegendes Grünland zu nutzen.

Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird als Wiese angelegt und extensiv gepflegt. Die vorhandenen Obstwiesen werden durch Neupflanzung von Obstbäumen ergänzt.

Der Weg durch die öffentliche Grünfläche wird als wassergeleitender Weg ausgebildet.

2.5 Außenanlagen

Außenanlagen sind nicht zulässig.

Hinweis: Im Baugebiet ist eine Breitbandverkabelung vorgesehen.

2.6 Mülltrennung

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Schuttschienen, Befestigungen, usw.) abseitig und dauerhaft abzusichern.

2.7 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. HINWEISE - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Wasserrecht

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 (1) Wasserrecht der Landesregierung anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabklärung während der Bauphase und eine Grundwasseruntersuchung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabklärung ist nicht zulässig.

3.2 Denkmalschutz

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archaische Funde angetroffen, so ist unverzüglich das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu unterrichten.

Auf der Mädelochfläche von Bodenfeldern gem. § 20 Denkmalschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

3.3 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan der freien Landschaftsarchitekten Luz + Partner, Stuttgart, ist eine Anlage zu diesem Bebauungsplan.

3.4 Gestaltungsplan / Baukörperplan

Um dem Bauherrn eine Orientierungshilfe zu geben, wird auf den baulichen Gestaltungsplan verwiesen. Hierin wird auch die städtebauliche Straßeneinfriedung sowie die damit verbundene geplante Lage der Grundstückszufahrten dargestellt.

Die so bezeichneten Flächen sind nicht bebaubar.

GROMBERG

39A



# **STADT BAD RAPPENAU**

## **TEXTTEIL**

zum Bebauungsplan  
Gromberg

29. September 1994

Planungsbüro Kölz  
Alexanderstraße 112  
70180 Stuttgart  
Tel. 0711/23 87 10

Stadt Bad Rappenau  
Bauamt, Raiffeisenstraße  
74906 Bad Rappenau  
Tel. 07264/ 81 57



## TEXTTEIL

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

-	BauGB	i.d.F.v.	08.12.86
-	BauNVO	i.d.F.v.	23.01.90
-	PlanzVO	i.d.F.v.	18.12.90
-	LBO	i.d.F.v.	08.01.90

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes evtl. bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 i.V.m. § 1 (5) BauGB und §§ 1-15 BauNVO

##### 1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind nur Wohngebäude

##### 1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

GRZ	Grundflächenanzahl	§ 19	BauNVO
Z	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 (1)	BauNVO
HbA	Höhe baulicher Anlagen	§ 18	BauNVO

##### 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse § 16 (4) und § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

I	=	1 Vollgeschoß als Höchstmaß
II	=	2 Vollgeschosse als Höchstmaß
II - III	=	2 Vollgeschosse als Mindestmaß, 3 Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.2 Höhen baulicher Anlagen  
§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO

Nach § 18 BauNVO sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Höhen der baulichen Anlagen im einzelnen durch Festsetzung der maximal möglichen Traufhöhen gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoßfußboden (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Die Bezugsebene (OK = Erdgeschoßfußboden) zur Festlegung der Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

- a) Bei Baugelände, das gleich oder tiefer als die Straßenebene liegt, darf die Bezugsgrenze maximal 0,30 m über Straßenebene liegen.
- b) Bei Baugelände, das höher als die Straßenebene liegt, darf die Bezugsebene maximal 0,30 m über der im Mittel gemessenen Geländeroberfläche innerhalb des Gebäudegrundrisses, jedoch nicht höher als maximal 1,25 m über der Straßenebene liegen.
- c) Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die Höhe der Straßenebene auf die Mitte der Grundstückslänge entlang der Straßenbegrenzungslinie.
- d) Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Höhe der Straßenebenen auf die längste Straßenbegrenzungslinie des Grundstücks.
- e) Bei Baugelände, das einer Straßenebene nur schwierig oder nicht zugeordnet werden kann, bzw. die topographischen Verhältnisse eine Zuordnung zur Straßenebene nicht sinnvoll erscheinen lassen wird durch Planeinschrieb die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zwingend festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf Meter üNN. Nach § 18 Abs. 2 können bezüglich der zwingend festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe geringfügige Abweichungen zugelassen werden (+/- 30 cm).
- f) Ausnahmen können zugelassen werden.

Soweit durch Planeinschrieb maximale Firsthöhen nicht konkret festgesetzt sind, wird die maximale Firsthöhe auf max. 12,50 m, gemessen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe, begrenzt.



Als Ausnahme kann die max. Gebäudehöhe bei einem Gebäuderücksprung erhöht werden, sofern dieser nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelängsseite beträgt.

1.3      Bauweise  
          § 22 BauNVO

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeutet:

- o      =    offene Bauweise
- E      =    nur Einzelhäuser zulässig
- D      =    nur Doppelhäuser zulässig
- E/D    =    nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a1     =    abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der Länge der Hausform auf maximal 20 m
- a2     =    abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der Länge der Hausform auf maximal 15 m

Ausnahmen von den Festsetzungen der Bauweise können im Einzelfall zugelassen werden.

1.4      Stellung der baulichen Anlagen  
          § 9 (1) BauGB

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Lageplan anzuordnen. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

1.5      Überbaubare Grundstücksflächen  
          § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Eintragung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.6 Garagen und Stellplätze  
§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 (5), (6) und 23 (5) BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen von § 23 Abs.5 BauNVO zulässig.

Auf den Vorgartenflächen ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen nur insoweit zulässig, als diese Stellplätze nicht mehr als 50 % der gesamten Vorgartenfläche einnehmen.

1.7 Nebenanlagen  
§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücken unzulässig.

Bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

Werden Nebenanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet, so ist mit ihnen ein Abstand von mindestens 1,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.8 Böschungen, Stützbauwerke  
§ 9 (1) 26 BauGB

Soweit der Plan keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 1,50 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Böschungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 0,80 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen in Anspruch genommen werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite vom max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,80 m zu dulden.



1.9      Sichtfelder  
§ 9 (1) 10 BauGB

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.10     Aufschüttungen und Abgrabungen  
§ 9 (1) 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit diese Festsetzung der Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten entgegensteht.

Hinweis: Mutterboden zur Wiederverwendung ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Dabei darf er nicht befahren und nicht durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Unterbodenlager sind gegen Vernässung und Verunreinigung zu schützen.

Grundsätzlich ist zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) die Erdabfuhr bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken durch "Massenausgleich" auf den Baugrundstücken selbst vorzunehmen.

1.11     Heizung - Ausschluß bestimmter, die Luft erheblich verunreinigender Stoffe  
§ 9 (1) 23 BauGB i.V.m. § 73 (2) 3 LBO

Zum Schutz vor Umweltgefahren dürfen feste Brennstoffe, wie Holz und Kohle zur Heizung und Warmwasserversorgung nicht verbrannt werden.

Die Verbrennung von Holz in offenen Kaminen und Kachelöfen ist zulässig, sofern diese Feuerstätten nicht als Hauptheizung Verwendung finden.

1.12     Pflanzgebot, Pflanzbindung  
§ 9 (1) 25a, 25B BauGB

Pflanzgebote und Bindung für Bepflanzungen von Einzelbäumen und Hecken in Form von standortgerechten Laubgehölzen sind auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt.

Erläuternd gelten die im Grünordnungsplan dargelegten detaillierten Festsetzungen mit Text und Zeichnung. Das nur beispielhaft dargestellte Pflanzgebot der Hecken soll die Wohngärten von den Verkehrsflächen und öffentl. Grünflächen abschirmen. Der Standort dieser Hecken richtet sich im Einzelfall nach den Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Das Pflanzgebot mit Obstbäumen in den privaten Flächen ist in der Stückzahl nicht in der Lage verbindlich.

1.13 Lärmschutzmaßnahmen  
§ 9 (1) 24 BauGB

- Entlang der Landesstraße L 530 / Siegelsbacher Straße wird zwischen dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg und der geplanten Bebauung (WA) ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall (Erdwall, H = 2,5 m 1:1,5, Kronenbreite 1,0 m) festgesetzt.
- Im Bereich der Einmündung der nördlichen Erschließungsstraße in die Siegelsbacher Straße / L 530 sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Zur Einhaltung der maßgebenden Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 ("Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Verein Deutscher Ingenieure, August 1987) ist ein Schalldämm-Maß der Außenbauteile von 35 dB(A) bei tagesgenutzten Aufenthaltsräumen bzw. 30 dB(A) bei Schlafräumen erforderlich.

Übertragen auf die notwendig werdende Schallschutzklasse (SSK) der Fenster bedeutet dies SSK 2 (tagesgenutzt) bzw. SSK 1 (Schlafräume).

Bei Räumen mit überdurchschnittlich hohem Anteil von Fensterflächen (z. B. Wintergärten etc.) ist ein entsprechender Nachweis erforderlich.

1.14 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche  
§ 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in



- Straßenflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und urbane Straßengestaltung (höhengleicher Ausbau)
- öffentliche Stellplätze (P)
- Gehwege, Fußwege und Radwege
- Verkehrsgrünflächen i. S. § 127 (3) BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

Hinweis: Die detaillierte Lage der Böschungen ist der Erschließungsplanung des Ing.-Büros Bühling-Leiblein, Mosbach, zu entnehmen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

### 2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung §73 (1) LBO

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich.

SD = Satteldach

Dem Hauptdach untergeordnete Abwalmungen sind zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen mit gleicher Dachneigung erstellt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind

- a) freistehend nur mit Satteldach zulässig und
- b) an das Hauptgebäude angebaut, nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach (Prinzip der gebrochenen Dachfläche) zulässig.

Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des Hauptkörpers anzupassen. Grenzgaragen mit Satteldach innerhalb der für die Errichtung von Garagen zulässigen Flächen sind auch ohne die Höhenbegrenzung des § 7 (1) 1

LBO zulässig. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) wird auf max. 2,80 m festgesetzt.

Hinweis: Beim Anbau (auf dem Nachbargrundstück) an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen soll deren Firstrichtung, Dachform und Material übernommen werden.

Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachsteinen, rot bis rotbrauner Tönung auszuführen. Materialien in schwarzer Tönung sind unzulässig. Begrünte Dachflächen sind zulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig. Die Addition der Gauben darf die Hälfte der Trauflänge an der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Der Abstand an den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m zum Ortgang betragen. Die Firstlinie bzw. der höchste Punkt der Dachgauben muß mindestens 2,0 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen sich jedoch in die jeweilige Dachfläche integrieren.

Straßenseitig sind Dachflächenfenster unzulässig.

## 2.2 Fassadengestaltung § 73 (1) LBO

Fassadenverkleidungen, z. B. aus Faserzement, Kunststoff, Aluminium und sonstige glänzende Oberflächenmaterialien sind ausgeschlossen.

Holzverschalungen am Gebäude sind untergeordnet zulässig.

Die äußere Farbgestaltung ist in hellen Farben vorzunehmen.

Die überwiegende Putzfläche muß einen Hellbezugswert von mindestens 50 aufweisen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form und Farbe sowie in Material anzupassen.

Die Fassaden der Garagen haben in Material und Farbe denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen. Die Garagentore sind in Holz auszuführen.



Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen jedoch in die Fassade integriert werden.

2.3 Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplatzflächen  
§ 73 (1) 5 LBO

Garagenvorflächen und nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster zu belegen.

Hinweis: Die Art der Beläge sollte sich an den Gehweg- und Parkierungsflächen bzw. an den Mischfunktionsflächen orientieren.

2.4 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen  
§ 73 (1) 5 LBO

Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen sind nur als Hecken zulässig.

Sockelmauern sind aus Naturstein, Beton- oder Kunststein max. 0,20 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die gesamte Höhe der Einfriedung darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1,70 m nicht überschreiten. Die Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. In Hecken eingewachsene Zäune bis 1,00 m Höhe sind allerdings zulässig.

Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Stützmauern (Naturstein als Trockenmauer oder als verblendete Betonmauer) nur bis zu einer Höhe von 0,70 m und einem Abstand zur öffentlichen Straßenfläche von 0,50 m, ausgebildet als Pflanzstreifen, zulässig.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten- oder extensiv zu pflegendes Grünland zu nutzen.

Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird als Wiese angelegt und extensiv gepflegt. Die vorhandenen Obstwiesen werden durch Neupflanzung von Obstbäumen ergänzt.

Der Weg durch die öffentliche Grünfläche wird als wassergebundener Weg ausgebildet.

2.5 Antennenanlagen  
§ 73 (1) 5 LBO

Außenantennen sind nicht zulässig.

Hinweis: Im Baugebiet ist eine Breitbandverkabelung vorgesehen.

2.6 Mülltonnenstandplätze

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen, usw.) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

2.7 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. HINWEISE - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Wasserrecht

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 (1) Wassergesetz der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.2 Denkmalschutz

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, so ist unverzüglich das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu unterrichten.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

3.3 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan der freien Landschaftsarchitekten Luz + Partner, Stuttgart, ist eine Anlage zu diesem Bebauungsplan.

3.4 Gestaltungsplan / Baukörperplan

Um dem Bauherrn eine Orientierungshilfe zu geben, wird auf den beiliegenden Gestaltungsplan verwiesen. Hierin wird auch der städtebauliche Straßenraumentwurf sowie die damit verbundene geplante Lage der Grundstückszufahrten dargestellt.



**STADT**

**BAD RAPPENAU**



**BEBAUUNGSPLAN    ENTWURF**  
**GROMBERG**

**LAGEPLAN M 1:500**



# TEXTTEIL

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

-	BauGB	i.d.F.v.	08.12.86
-	BauNVO	i.d.F.v.	23.01.90
-	PlanzVO	i.d.F.v.	18.12.90
-	LBO	i.d.F.v.	08.01.90

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes evtl. bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 i.V.m. § 1 (5) BauGB und §§ 1-15 BauNVO

#### 1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind nur Wohngebäude

#### 1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

GRZ	Grundflächenanzahl	§ 19	BauNVO
Z	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 (1)	BauNVO
HbA	Höhe baulicher Anlagen	§ 18	BauNVO

#### 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (4) und § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

I	=	1 Vollgeschoß als Höchstmaß
II	=	2 Vollgeschosse als Höchstmaß
II - III	=	2 Vollgeschosse als Mindestmaß, 3 Vollgeschosse als Höchstmaß



## 1.2.2

### Höhen baulicher Anlagen

#### § 16 (3) und § 18 (1) BauNVO

Nach § 18 BauNVO sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Höhen der baulichen Anlagen im einzelnen durch Festsetzung der maximal möglichen Traufhöhen gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoßfußboden (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt.

Die Bezugsebene (OK = Erdgeschoßfußboden) zur Festlegung der Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

- a) Bei Baugelände, das gleich oder tiefer als die Straßenebene liegt, darf die Bezugsgrenze maximal 0,30 m über Straßenebene liegen.
- b) Bei Baugelände, das höher als die Straßenebene liegt, darf die Bezugsebene maximal 0,30 m über der im Mittel gemessenen Geländeroberfläche innerhalb des Gebäudegrundrisses, jedoch nicht höher als maximal 1,25 m über der Straßenebene liegen.
- c) Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die Höhe der Straßenebene auf die Mitte der Grundstückslänge entlang der Straßenbegrenzungslinie.
- d) Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Höhe der Straßenebenen auf die längste Straßenbegrenzungslinie des Grundstücks.
- e) Bei Baugelände, das einer Straßenebene nur schwierig oder nicht zugeordnet werden kann, bzw. die topographischen Verhältnisse eine Zuordnung zur Straßenebene nicht sinnvoll erscheinen lassen wird durch Planeinschrieb die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zwingend festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf Meter üNN. Nach § 18 Abs. 2 können bezüglich der zwingend festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe geringfügige Abweichungen zugelassen werden (+/- 30 cm).
- f) Ausnahmen können zugelassen werden.

Soweit durch Planeinschrieb maximale Firsthöhen nicht konkret festgesetzt sind, wird die maximale Firsthöhe auf max. 12,50 m, gemessen über der Erdgeschoßfußbodenhöhe, begrenzt.

Als Ausnahme kann die max. Gebäudehöhe bei einem Gebäuderücksprung erhöht werden, sofern dieser nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelängsseite beträgt.



1.3

Bauweise  
§ 22 BauNVO

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeutet:

O	=	offene Bauweise
E	=	nur Einzelhäuser zulässig
D	=	nur Doppelhäuser zulässig
E/D	=	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a1	=	abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der Länge der Hausform auf maximal 20 m
a2	=	abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der Länge der Hausform auf maximal 15 m

Ausnahmen von den Festsetzungen der Bauweise können im Rahmen der offenen Bauweise in städtebaulich begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

1.4

Stellung der baulichen Anlagen  
§ 9 (1) BauGB

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Lageplan anzuordnen. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

1.5

Überbaubare Grundstücksflächen  
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Eintragung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.6

### Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 (5), (6) und 23 (5) BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen von § 23 Abs.5 BauNVO zulässig.

Auf den Vorgartenflächen ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen nur insoweit zulässig, als diese Stellplätze nicht mehr als 50 % der gesamten Vorgartenfläche einnehmen.

1.7

### Nebenanlagen

§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücken unzulässig.

Bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

Werden Nebenanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet, so ist mit ihnen ein Abstand von mindestens 1,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.



1.8

### Böschungen, Stützbauwerke

#### § 9 (1) 26 BauGB

Soweit der Plan keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 1,50 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Böschungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 0,80 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen in Anspruch genommen werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite vom max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,80 m zu dulden.

1.9

### Sichtfelder

#### § 9 (1) 10 BauGB

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.10

### Aufschüttungen und Abgrabungen

#### § 9 (1) 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit diese Festsetzung der Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten entgegensteht.

Hinweis: Mutterboden zur Wiederverwendung ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Dabei darf er nicht befahren und nicht durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden. Unterbodenlager sind gegen Vernässung und Verunreinigung zu schützen.

Grundsätzlich ist zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) die Erdabfuhr bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken durch "Massenausgleich" auf den Baugrundstücken selbst vorzunehmen.

1.11

### Heizung - Ausschuß bestimmter, die Luft erheblich verunreinigender Stoffe § 9 (1) 23 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Festbrennstoffe für Luft- und Brauchwasserheizungen (z. B. Holz, Kohle, Koks, Briketts) sowie andere Festbrennstoffe im Sinne der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV) nicht eingesetzt werden.

Dies gilt nicht für offene Kamine ohne Ofeneinsatz, sofern sie mit den Brennstoffen nach § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 4 der 1. BImSchV betrieben werden (naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hack-schnitzeln sowie Reisig und Zapfen).



Offene Kamine dürfen nach § 4 Abs. 3 der 1. BImSchV nur gelegentlich betrieben werden.

Der Einsatz von Öl- und Gasfeuerungsanlagen ist zulässig. Die Immissionsbegrenzungen dieser Anlagen richten sich nach den Bestimmungen der 1. BImSchV (Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen).

### Pflanzgebot, Pflanzbindung

#### § 9 (1) 25a, 25B BauGB

Pflanzgebote und Bindung für Bepflanzungen von Einzelbäumen und Hecken in Form von standortgerechten Laubgehölzen sind auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Erläuternd gelten die im Grünordnungsplan dargelegten detaillierten Festsetzungen mit Text und Zeichnung. Das nur beispielhaft dargestellte Pflanzgebot der Hecken soll die Wohngärten von den Verkehrsflächen und öffentl. Grünflächen abschirmen. Der Standort dieser Hecken richtet sich im Einzelfall nach den Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Das Pflanzgebot mit Obstbäumen in den privaten Flächen ist in der Stückzahl nicht in der Lage verbindlich.

### Lärmschutzmaßnahmen

#### § 9 (1) 24 BauGB

- Entlang der Landesstraße L 530 / Siegelsbacher Straße wird zwischen dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg und der geplanten Bebauung (WA) ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall (Erdwall, H = 2,5 m 1:1,5, Kronenbreite 1,0 m) festgesetzt.
- Im Bereich der Einmündung der nördlichen Erschließungsstraße in die Siegelsbacher Straße / L 530 sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Zur Einhaltung der maßgebenden Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 ("Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Verein Deutscher Ingenieure, August 1987) ist ein Schalldämm-Maß der Außenbauteile von 35 dB(A) bei tagesgenutzten Aufenthaltsräumen bzw. 30 dB(A) bei Schlafräumen erforderlich.

Übertragen auf die notwendig werdende Schallschutzklasse (SSK) der Fenster bedeutet dies SSK 2 (tagesgenutzt) bzw. SSK 1 (Schlafräume).

Bei Räumen mit überdurchschnittlich hohem Anteil von Fensterflächen (z. B. Wintergärten etc.) ist ein entsprechender Nachweis erforderlich.



## Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

### § 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in

- Straßenflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und urbane Straßengestaltung (höhengleicher Ausbau)
- öffentliche Stellplätze (P)
- Gehwege, Fußwege und Radwege
- Verkehrsgrünflächen i. S. § 127 (3) BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

Hinweis: Die detaillierte Lage der Böschungen ist der Erschließungsplanung des Ing.-Büros Bühling-Leiblein, Mosbach, zu entnehmen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

#### 2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

##### §73 (1) LBO

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich.

SD = Satteldach

Dem Hauptdach untergeordnete Abwalmungen sind zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen mit gleicher Dachneigung erstellt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind

- a) freistehend nur mit Satteldach zulässig und
- b) an das Hauptgebäude angebaut, nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach (Prinzip der gebrochenen Dachfläche) zulässig.



Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des Hauptkörpers anzupassen. Grenzgaragen mit Satteldach innerhalb der für die Errichtung von Garagen zulässigen Flächen sind auch ohne die Höhenbegrenzung des § 7 (1) 1 LBO zulässig. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) wird auf max. 2,80 m festgesetzt.

Hinweis: Beim Anbau (auf dem Nachbargrundstück) an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen soll deren Firstrichtung, Dachform und Material übernommen werden.

Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachsteinen, rot bis rotbrauner Tönung auszuführen. Materialien in schwarzer Tönung sind unzulässig. Begrünte Dachflächen sind zulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig. Die Addition der Gauben darf die Hälfte der Trauflänge an der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Der Abstand an den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m zum Ortgang betragen. Die Firstlinie bzw. der höchste Punkt der Dachgauben muß mindestens 2,0 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen sich jedoch in die jeweilige Dachfläche integrieren.

Straßenseitig sind Dachflächenfenster unzulässig.



Fassadengestaltung

## § 73 (1) LBO

Fassadenverkleidungen, z. B. aus Faserzement, Kunststoff, Aluminium und sonstige glänzende Oberflächenmaterialien sind ausgeschlossen.

Holzverschalungen am Gebäude sind untergeordnet zulässig.

Die äußere Farbgestaltung ist in hellen Farben vorzunehmen.

Die überwiegende Putzfläche muß einen Hellbezugswert von mindestens 50 aufweisen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form und Farbe sowie in Material anzupassen.

Die Fassaden der Garagen haben in Material und Farbe denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen. Die Garagentore sind in Holz auszuführen.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen jedoch in die Fassade integriert werden.

Garagenzufahrten, nicht überdachte Stellplatzflächen

## § 73 (1) 5 LBO

Garagenvorflächen und nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster zu belegen.

Hinweis: Die Art der Beläge sollte sich an den Gehweg- und Parkierungsflächen bzw. an den Mischfunktionsflächen orientieren.

Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen

## § 73 (1) 5 LBO

Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen sind nur als Hecken zulässig.

Sockelmauern sind aus Naturstein, Beton- oder Kunststein max. 0,20 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die gesamte Höhe der Einfriedung darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1,70 m nicht überschreiten. Die Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden. In Hecken eingewachsene Zäune bis 1,00 m Höhe sind allerdings zulässig.

Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Stützmauern (Naturstein als Trockenmauer oder als verblendete Betonmauer) nur bis zu einer Höhe von 0,70 m und einem Abstand zur öffentlichen Straßenfläche von 0,50 m, ausgebildet als Pflanzstreifen, zulässig.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten- oder extensiv zu pflegendes Grünland zu nutzen.

Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird als Wiese angelegt und extensiv gepflegt. Die vorhandenen Obstwiesen werden durch Neupflanzung von Obstbäumen ergänzt.

Der Weg durch die öffentliche Grünfläche wird als wassergebundener Weg ausgebildet.



2.5 Antennenanlagen  
§ 73 (1) 5 LBO

Außenantennen sind nicht zulässig.

Hinweis: Im Baugebiet ist eine Breitbandverkabelung vorgesehen.

2.6 Mülltonnenstandplätze

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen, usw.) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

2.7 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. HINWEISE - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Wasserrecht

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 (1) Wassergesetz der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.2 Denkmalschutz

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, so ist unverzüglich das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu unterrichten.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

3.3 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan der freien Landschaftsarchitekten Luz + Partner, Stuttgart, ist eine Anlage zu diesem Bebauungsplan.

3.4 Gestaltungsplan / Baukörperplan

Um dem Bauherrn eine Orientierungshilfe zu geben, wird auf den beiliegenden Gestaltungsplan verwiesen. Hierin wird auch der städtebauliche Straßenraumentwurf sowie die damit verbundene geplante Lage der Grundstückszufahrten dargestellt.

Die am 30.3.95 erlassene  
Satzung wird nicht beanstandet  
(§ 11 BauGB).  
Heilbronn, den 21.11.95  
Landratsamt  
Schneider





# VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates (§ 2 BauGB)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Entwurfsbeschluß des Gemeinderates einschl. Auslegungsbeschluß

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom

Satzungsbeschluß des Gemeinderates gem. § 10 BauGB

Satzung angezeigt und nicht beanstandet - Erlaß des Landrats-  
amtes (§ 11 BauGB)

Bekanntmachung der Satzung und des Anzeigeverfahrens und damit

Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

22. Feb. 1990

30. Juni 1993

16. Okt. 1993

29. Sep. 1994

20. Okt. 1994

31. Okt. 1994

30. März 1995

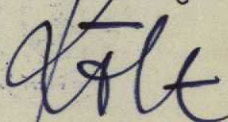
11. Nov. 1995

7. Dez. 1995

## PLANFERTIGER

Stuttgart, den

Planungsbüro Kölz  
Alexanderstraße 112  
70180 Stuttgart



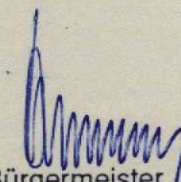
Dipl.-Ing. Kölz



## AUSGEFERTIGT UND ZUR BEURKUNDUNG:

Bad Rappenau, den 7. Dez. 1995

Bürgermeisteramt



Bürgermeister  
Zimmermann

16. März 1995  
29. September 1994



  
STADTPLANUNG • VERKEHRSPLANUNG • OBJEKTPLANUNG  
STUTTGART 1995



