

Stadt Bad Rappenau

Stadtteil Grombach

Textteil zum

Bebauungsplan „Kobach II Teil 2“

mit Örtlichen Bauvorschriften
gem. § 13b BauGB



Dipl. - Ing. Walter Köpf
Dipl. - Ing. Timmo Köpf
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Freier Stadtplaner



Limesstraße 9
D-74080 Heilbronn
Tel. 07131.99 14 2-0
Fax. 07131.99 14 2-6

Ingenieurbüro für Vermessung

Aufgestellt: GK
Stuttgart, den 18.04.2016/10.04.2017/ 20.07.2017/24.11.2017

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I., S. 2414), geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl.I.S.1748), geändert 31.08.2015 (BGBl.I.S.1474), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.05.2017 (BGBl.I. S. 1057ff)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I. S. 133) zuletzt geändert am 4.05.2017 (BGBl.I. S.1057 ff)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, (GBl.S.617), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl.S.99)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.05.2017 (BGBl. I. S. 1057ff)

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Bad Rappenau werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeinschriebes wird Folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhenlage und der Höhe der baulichen Anlage.

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

A.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl)

maximale Geschossflächenzahl siehe Planeinschrieb.

A.2.3 Höhenlage

Höhenbezugspunkt für die Höhenangaben ist die Bezugshöhe (EFH).

Diese liegt 0,50 m über dem Wert der Straßenhöhe, bzw. Gehweghöhe, gemessen vor Gebäudemitte.

Bei Eckgrundstücken ist die Seite mit der Traufstellung maßgebend.

A.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Traufhöhe (siehe Planeinschrieb) und die maximale Firsthöhe (siehe Planeinschrieb).

Firsthöhe: Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt. Sie gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z.B.: First der Satteldächer). Die Firsthöhe wird gemessen ab Bezugshöhe bis zum First des Hauptbaukörpers.

Traufhöhe: Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Bezugshöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen ab Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Hauptbaukörpers.

A.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche kann durch untergeordnete Bauteile, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten bis 5,00 m Breite um bis zu 3,0 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss jedoch mindestens 2 m betragen.

A.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

b: besondere (von § 22 abweichende) Bauweise

zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 20 m und seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise.

A.4 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Längsachsen der Gebäude sind parallel zu den im Plan eingezeichneten Richtungspfeilen anzuordnen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.5 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Anlagen in nicht überbaubarer Grundstücksfläche (§ 9 (1) 4 BauGB u. §§ 12 BauNVO)

A.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen muss der Abstand zur öffentlichen Fläche mindestens 5m betragen.

A.5.2 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten, bzw. zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungen sind maximal bis zur halben Grundstücksbreite zulässig. Bei Eckgrundstücken werden Stellplätze und Zufahrten nur auf einer Grundstücksseite zugelassen.

A.5.3 Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, soweit sie der Kleintierhaltung dienen, nicht zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

A.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1)6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen im Doppelhausteil.

A.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Höhenangaben sowie die Aufteilung der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen. Pflanzflächen für straßenbegleitende Bäume und zur Eingrünung öffentlicher Stellplätze sind Verkehrsgrünflächen.

A.7.1 Verkehrsflächen (Straße, Gehweg)

siehe Planeinschrieb

A.7.2 Parkplatz

siehe Planeinschrieb

A.8 Stromversorgung (§ 9 (1)13 BauGB)

Die Stromversorgung ist von der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Neckar Franken sicher zu stellen. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt

A.9 Grünflächen (§ 9 (1)15 BauGB)

Private Grünfläche siehe Planeinschrieb

A.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.10.1 Beläge von Stellplätzen und Zufahrten

Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

A.10.2 Bäume

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass für je drei Stellplätze mindestens ein Baum gemäß der Artenempfehlung Punkt 12.4 gepflanzt wird.

A.10.3 Mutterboden

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

A.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

A.11.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Einzelbäume

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauern zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung gemäß Punkt 12.4)

A.11.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Einzelbäume

Pro 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bäume des Pflanzgebots 1 werden angerechnet (Artenempfehlung gemäß Punkt 12.4)

A.11.3 Pflanzgebot 3 (Pfg3) – flächiges Pflanzgebot

Die mit pfg 3 belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 qm zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu bepflanzen. (Artenempfehlung gemäß Punkt 12.4, jedoch keine großkronigen Bäume)

A.11.4 Artenempfehlung

Bäume:

Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u.a., Steinobst jeweils in Wild- und Veredelungsformen.

Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss

Sträucher:

Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

A.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)

A.12.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern,

soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind innerhalb der Grundstücke herzustellen und vom Eigentümer zu dulden.

A.12.2 Betonfuß bei Straßenabgrenzungen.

Betonfundamente und Betonrückenstützen zur Sicherung von Straßenabgrenzungen dürfen bis zu 20 cm in die Grundstücksfläche hineinragen.

A.12.3 Verkehrszeichen und Haltevorrichtungen

für die Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

für den Bebauungsplan "Kobach II Teil 2 "

B.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer.

B.1.2 Firstrichtung

Firstrichtung parallel zu den Richtungspfeilen im Plan. Ausnahmen sind in städtebaulich begründeten Fällen zulässig.

B.1.3 Dacheindeckung

Die Dächer sind in roten, braunen und anthrazit Farbtönen einzudecken.

B.1.4 Dachneigung

Die Dachneigungen werden zwischen 20 und 40° festgesetzt.

B.1.5 Garagen und Nebengebäude

Zulässig sind geneigte Dächer und begrünte Flachdächer.

B.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

B.2.1 Dachaufbauten

Die Länge aller Dachaufbauten darf max. 50% der Trauflänge der zugehörenden Dachfläche betragen.

Die Dachaufbauten müssen vom Ortgang (Giebelwand) einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

Die freie Dachfläche zwischen dem oberen Schnittpunkt einer Schleppgaube und dem Dachfirst muss mindestens 1,50 m betragen, zwischen einem evtl. Gaubenfirst und dem First des Hauptgebäudes müssen mindestens 50 cm Höhenunterschied sein.

Die Höhe der senkrechten Gaubenwände darf zwischen der Gaubentraufe und der Dachfläche höchstens 1,20 m betragen.

B.2.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

B.2.3 Energiegewinnungsanlagen

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie müssen sich jedoch in die jeweiligen Dachflächen integrieren.

B.3 Außenanlagen (§ 74 (1) 3 LBO)

B.3.1 Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern entlang der Straßenbegrenzung dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedigungen sollen als lebende Hecken ausgeführt und unterhalten werden.

Türen und Tore dürfen nicht nach außen auf den Gehweg oder in den Straßenraum aufgehen. Pfeiler sind nur zu Befestigung von Eingangs- und Einfahrtstoren, sowie zur Unterbringen von Abfallbehältern zulässig.

B.3.2 Gestaltung der Stellplätze

Die Aufstellflächen und die Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchl. Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Rasenpflaster usw.) auszuführen.

B.3.3 Bepflanzung

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische, bodenständige Gehölze gemäß Artenempfehlung (Punkt 11.4) zu verwenden.

B.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze oder Garagen herzustellen.

B.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. §2 DSchG Nr. 1: Neolithische, metallzeitliche und römische Siedlungen. Weiterhin zeigen Luftaufnahmen Strukturen, die auf die Existenz von Grabhügeln hinweisen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zu rechnen.

Erste Erdarbeiten (Humusabtrag) der Erschließungsmaßnahmen sollten in Anwesenheit eines Vertreters der Archäolog. Denkmalpflege erfolgen. Sofern sich archäolog. Befunde ergeben, ist mit weiteren Grabungen zu rechnen.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

C.3 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies anzeigepflichtig beim Landratsamt Heilbronn als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.5 Altablagerungen

Sollten bei der Erschließung des Baugebiets Altablagerungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Heilbronn und der Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

C.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen aller Art sind an Wohngebäuden nicht gestattet. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, für die geworben wird, erlaubt.

C.7 Denkmalschutz

Sollten bei der Bauausführung auf historische archäologische Materialien gestoßen werden, so ist umgehend das Ref. 86/Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart zu informieren. Siehe Punkt C.1 Bodendenkmale

C.8 Duldungen

Duldungen § 126 (1) BauGB

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschl. der Beleuchtungskörper und des Zu-

behörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.

C.9 Baufeldbereinigung

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung nur von Ende Oktober bis Ende Februar erfolgen.

C.10 Baufgrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherungen, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D Inkrafttreten

Die Festsetzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Heilbronn, den 24.11.2017



Dipl. - Ing. Walter Köpf
Dipl. - Ing. Timmo Köpf
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Freier Stadtplaner

Ingenieurbüro für Vermessung



Limesstraße 9
D-74080 Heilbronn
Tel. 07131.99 14 2-0
Fax. 07131.99 14 2-6

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt.

Bad Rappenau, den

Hans Heribert Blättgen

(Oberbürgermeister)