



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

„BRUNNENBERG / GUMPÄCKER SÜD“

IN BAD RAPPENAU

BEGRÜNDUNG

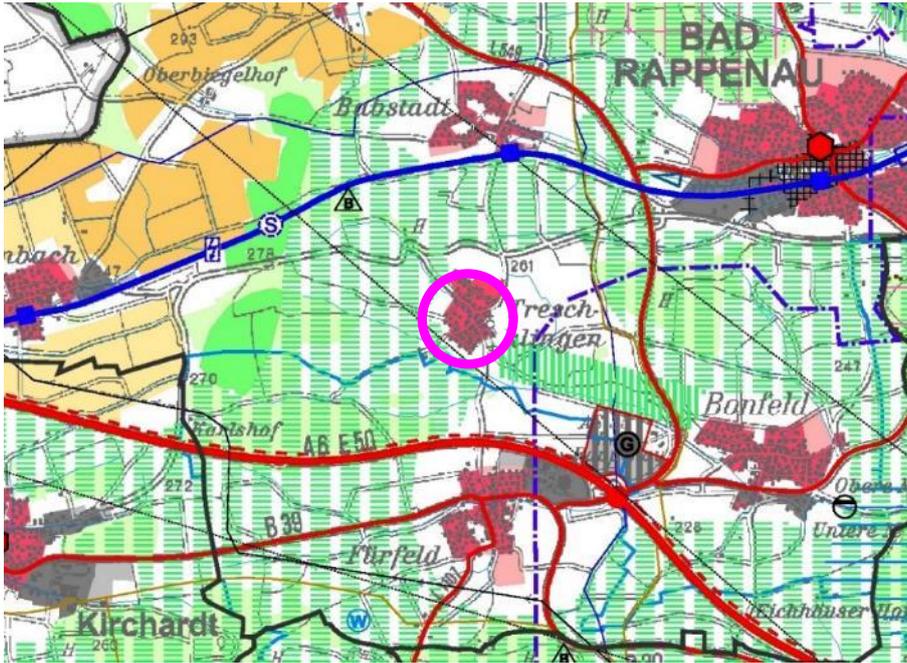
1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Am westlichen Ortsrand von Treschklingen befindet sich entlang der Krebsbachstraße und dem Heinrich-Keppeler-Ring ein typisches dörfliches Wohnquartier mit großen Baugrundstücken und einzelnen Baulücken. Die Bebauung hat sich zum Teil auf der Grundlage von Bebauungsplänen aus den 80er Jahren und zum anderen Teil auf der Grundlage von Genehmigungen nach § 34 BauGB und dem Einfügen in die Umgebung entwickelt.

Aufgrund des gestiegenen Wohnraumbedarfs und der hohen Nachfrage nach Wohnbauland gibt es auch in Treschklingen die Anforderung innerörtliche Fläche zu nutzen und Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nachverdichtungen in dem bestehenden Wohnquartier in einem für das dörfliche Umfeld und das bestehende soziale Gefüge erträglichen Maß der Verdichtung geschaffen werden.

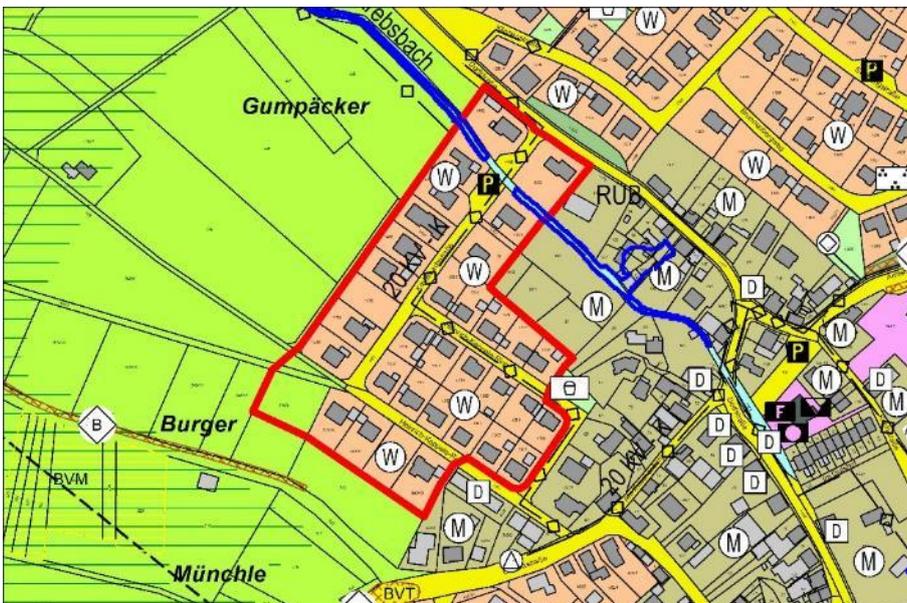
2. Ziele der Raumordnung



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 © Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Planbereich (im lila Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und im südwestlichen Planbereich als Weißfläche ohne regionalplanerischen Eintrag dargestellt. Die Bebauungsplanung steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

3. Flächennutzungsplan



Planbereich rot bandiert - Flächennutzungsplan 2013/2014 VR Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau wurde festgestellt am 20.12.2017. Der Planbereich ist als Wohnbaufläche und im südwestlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Rechtskräftige Bebauungspläne „Brunnenberg / Gumpäcker“ und „Brunnenberg / Gumpäcker Ergänzung“



Planbereich lila bandiert - Bebauungspläne „Brunnenberg/Gumpäcker“ und „Brunnenberg/Gumpäcker Ergänzung“, Stadt Bad Rappenau

Im zentralen Planbereich am Heinrich-Keppeler-Ring gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Im nordwestlichen Planbereich gibt es den Bebauungsplan „Brunnenberg / Gumpäcker“, am südlichen Rand gilt der Bebauungsplan „Brunnenberg / Gumpäcker – Ergänzung“.

5. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelplanverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

6. Lage und Geltungsbereich



Digitales Orthofoto 2018 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)



Abgrenzungsplan vom 14.01.2022

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Treschklingen und erstreckt sich von der Dorfstraße / K2042 und der Talau des Krebsbachs entlang der Krebsbachstraße bis zum Heinrich-Keppele-Ring am südlichen Rand des Plangebiets.

7. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

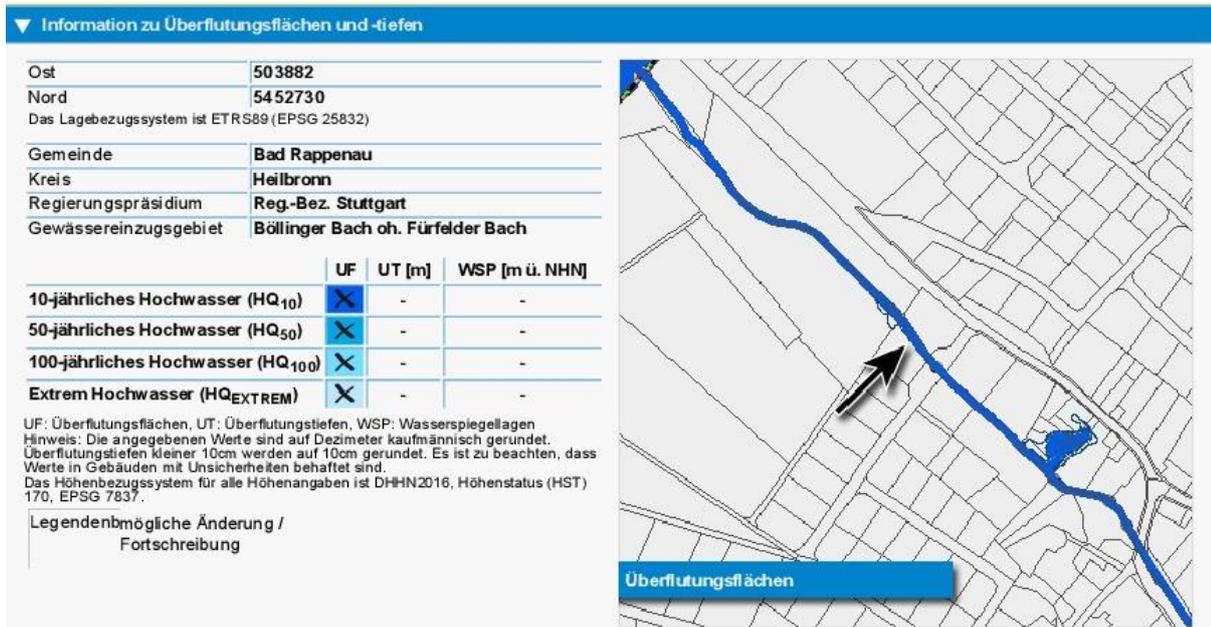
Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, eine für den dörflichen Charakter und die bestehenden Erschließungssysteme verträgliche, maßvolle Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen.

Im Wesentlichen soll dies erreicht werden durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Höhenfestsetzungen ermöglichen im größten Teil des Plangebiets (Quartier A) eine zweigeschossige Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoss. Am Heinrich-Keppele-Ring ist im nördlichen Teil aufgrund der Steilheit des Geländes zusätzlich ein talseitig freiliegendes Untergeschoss möglich. Am südlichen Gebietsrand entlang des Heinrich-Keppele-Rings (Quartier B) wird die bestehende und für einen Teilbereich bereits im Bebauungsplan „Brunnenberg/Gumpäcker Ergänzung“ festgesetzte, eingeschossige Bebauung aufgegriffen und übernommen.

Damit der dörfliche Maßstab gewahrt bleibt, sind angesichts der Möglichkeiten, die die großen Baugrundstücke in Verbindung mit den größeren Gebäudehöhen bieten, die Wohneinheiten begrenzt auf 3 bzw. 4 je Einzelhaus. Damit kann der bestehende Gebietscharakter erhalten werden.

Außerdem ist die Stellplatzverpflichtung je Wohnung erhöht, um eine Überlastung der bestehenden Verkehrsanlagen zu verhindern.

8. Hochwasser



Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Aufgrund des westlich liegenden Hochwasserrückhaltebeckens wird ein Ausborden des Krebsbaches bei Hochwasserereignissen verhindert.

9. Entwässerung

Das Plangebiet wird im derzeitigen Bestand im Mischsystem entwässert. Die Niederschlagsabfluss der Dachflächen wird über eine Kombination von Regenrückhaltung und Regenwassernutzung auf den Baugrundstücken zurückgehalten und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

10. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange

Die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist.

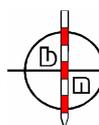
Das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, hat den Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung sowie zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.

11. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	3,16 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet – Planbereich A	1,80 ha	57,0 %
Allgemeines Wohngebiet – Planbereich B	0,89 ha	28,2 %
Verkehrsfläche	0,44 ha	13,9 %
Gewässerfläche	0,03 ha	0,9 %

Eberstadt, den 21.12.2023

Dipl. Ing. Andreas Braun
 Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
 Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226