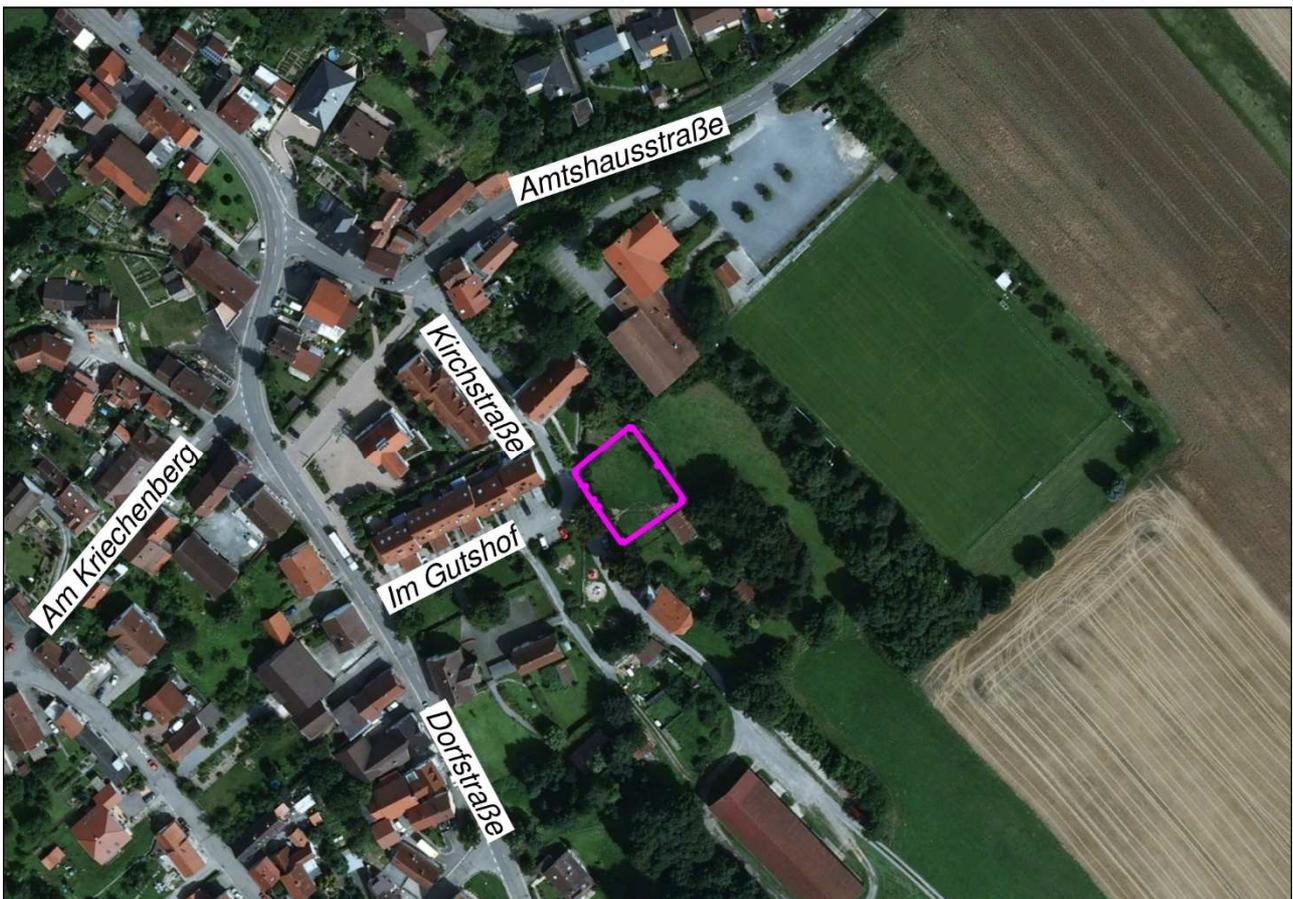




Bad Rappenau

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEM. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAUGB
„KIRCHSTRASSE TRESCHKLINGEN FLURSTÜCK NR. 127/1 + 127/2“**

BEGRÜNDUNG



Digitales Orthofoto – Planbereich lila gekennzeichnet

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Anlass für die Einziehungssatzung ist die Absicht des Grundstückseigentümers ein Doppelwohnhaus auf seinen Flurstücken Nr. 127/1 + 127/2 zu errichten. Der Eigentümer hat für dieses Bauvorhaben eine Bauvoranfrage vorgelegt.

Die planungsrechtliche Überprüfung der vorgelegten Bauvoranfrage hat ergeben, dass diese aufgrund der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB nach bisheriger Rechtslage nicht genehmigungsfähig wäre. Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit herzustellen, ist die Schaffung von Baurecht nach Baugesetzbuch erforderlich. Hierzu wird eine Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Da alternative Wohnbauflächen in Treschklingen derzeit nicht zur Verfügung stehen, hat der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für die Einziehungssatzung gefasst. Die Einziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

2. Lage des Plangebiets



Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Treschklingen und umfasst die Flurstücke 127/1 + 127/2 (violett bandierter Bereich) mit einer Grundstücksfläche von ca. 650 m². Der Planbereich ist umgeben von dem denkmalgeschützten Kirchengebäude Kirchstraße 9 im Süden, dem Gemmingenschen Amtshaus Kirchstraße 3 im Norden und der Reihenhausbebauung Im Gutshof 1-19 im Westen.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Der Planbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen – Städtebauliche Beurteilung

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung sind erfüllt:

Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich einbezogen werden soll. Weder durch die Lage noch durch die Größe des Grundstücks hat diese Außenbereichsfläche ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dort die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfordern würde.

Die Einbeziehung einer kleinen Fläche im Sinne einer Ortsabrundung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Damit sind Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt.

Aufgrund der Nachbarschaft zu dem südlich angrenzenden, denkmalgeschützten Kirchengebäude muss sich das Bauvorhaben gut einfügen und einen ausreichenden Abstand einhalten. Der Abstand beträgt mindestens 22 Meter. Die Solitär- und Lage des Kirchengebäudes bleibt noch erhalten. Aus städtebaulicher Sicht stellt das projektierte Doppelwohnhaus den Kopfbau für die angrenzende Reihenhausbebauung dar und bildet zusammen mit dem Gemmingenschen Amtshaus eine Hofsituation in Anlehnung an den ehemals vorhandenen Treschklinger Gutshof.

5. Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung getroffen werden.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,5 m über dem Straßenniveau der Kirchstraße, gemessen in der Mitte des projektierten Gebäudes. Damit ist einerseits der Bedarf und andererseits die Eigenart der näheren Umgebung berücksichtigt.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein Baufenster als Planeintrag definiert.

Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

6. Hinweis

Der Planbereich liegt im Bereich des archäologischen Prüffalls „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Ortsbereich Treschklingen“, in direkter Nachbarschaft zu den beiden archäologischen Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG „(Abgegangene Kapelle St. Gallus“ und „Abgegangene alte Burg / abgegangene Burg der von Gemmingen / ehemaliger Gutshof, Schloss Treschklingen“. Archäologische Funde und Befunde sind nicht auszuschließen. Eventuell können wissenschaftliche Dokumentationen und Grabungen erforderlich werden.

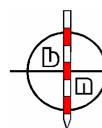
7. Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss und Billigung des Satzungsentwurfs:	24.11.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	15.12.2016
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom 27.12.2016 bis 30.01.2017
Satzungsbeschluss	23.03.2017

Eberstadt, den 23.03.2017



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

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