



Bad Rappenau

**BEBAUUNGSPLAN**

**„NECKARBLICK“**

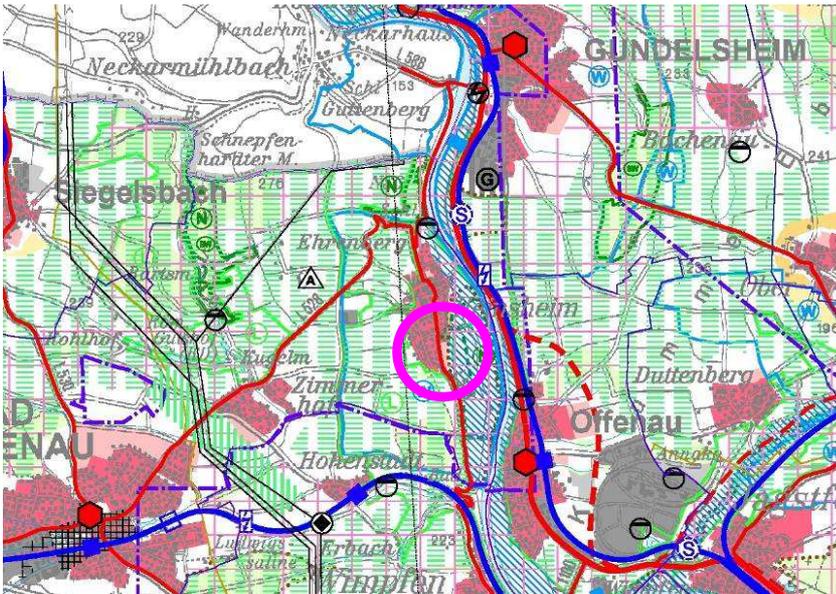
**IN BAD RAPPENAU - HEINSHEIM**

**BEGRÜNDUNG**

### **1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan ist zur Schaffung von Wohnbauland erforderlich, weil in Bad Rappenau- Heinsheim nur noch einige wenige unbebaute Wohnbaugrundstücke vorhanden sind. In den bestehenden älteren Bauquartieren gibt es keine am Markt verfügbaren Baulücken. Die Erschließung des Baugebiets „Neckarblick“ soll zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen. Planerische Zielsetzung ist die Schaffung von familiengerechten Wohnumfeldern in Bad Rappenau-Heinsheim.

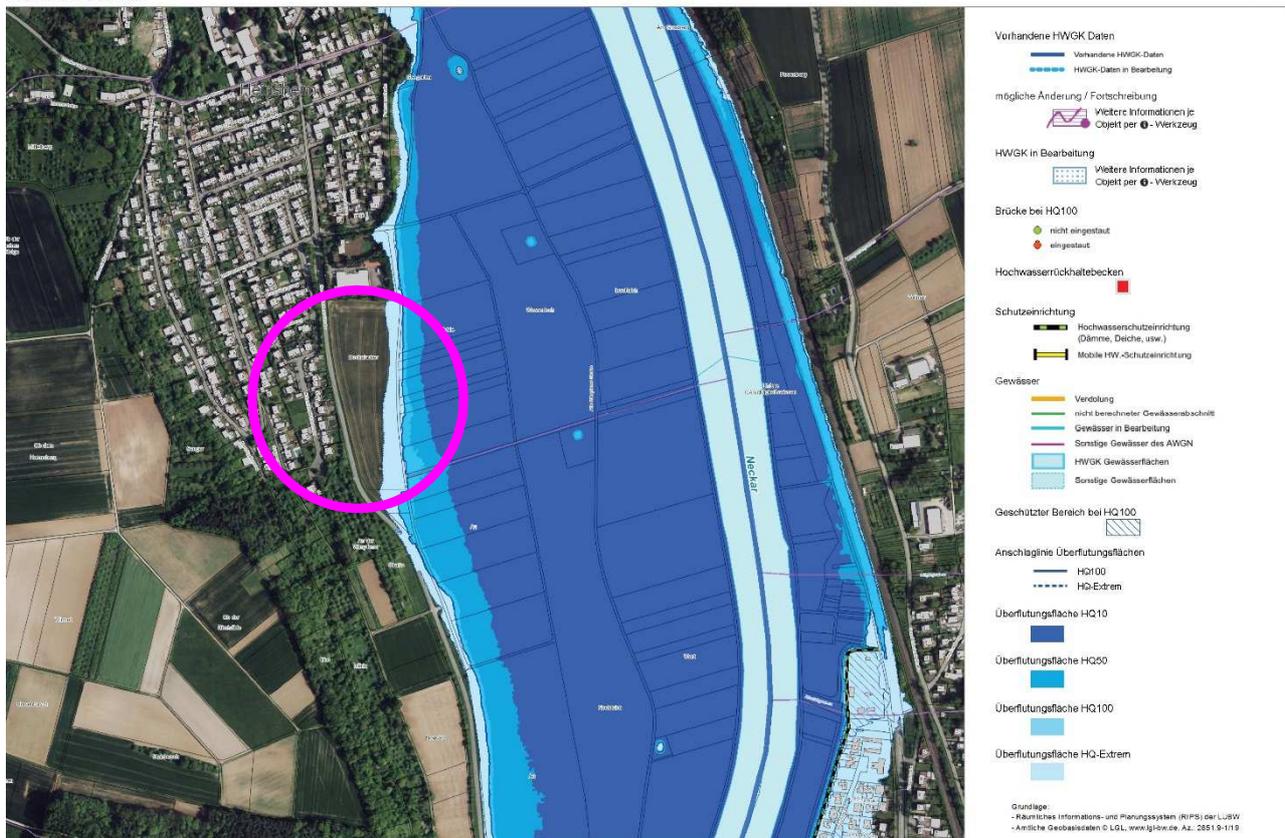
## 2. Ziele der Raumordnung



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 © Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Planbereich (im lila Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als geplante Siedlungserweiterungsfläche dargestellt. Die Bebauungsplanung steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

### Überflutungsflächen

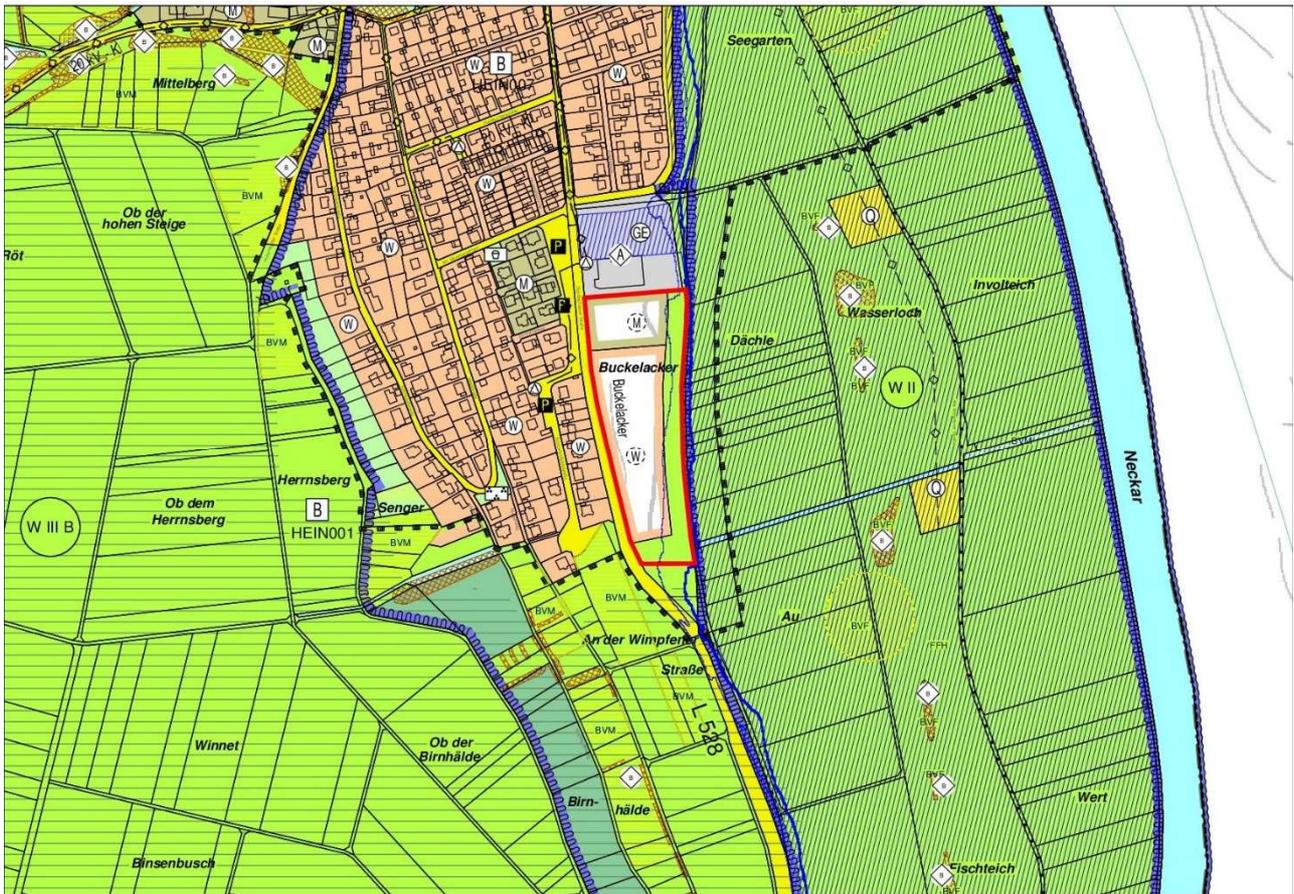


08.12.2017

Überflutungsflächen (Quelle: LUBW)

Der östliche Gebietsrand des Bebauungsplans wird überlagert von der Überflutungsfläche HQ-Extrem des Neckars. Die Überflutungsfläche HQ 100 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

### 3. Flächennutzungsplan



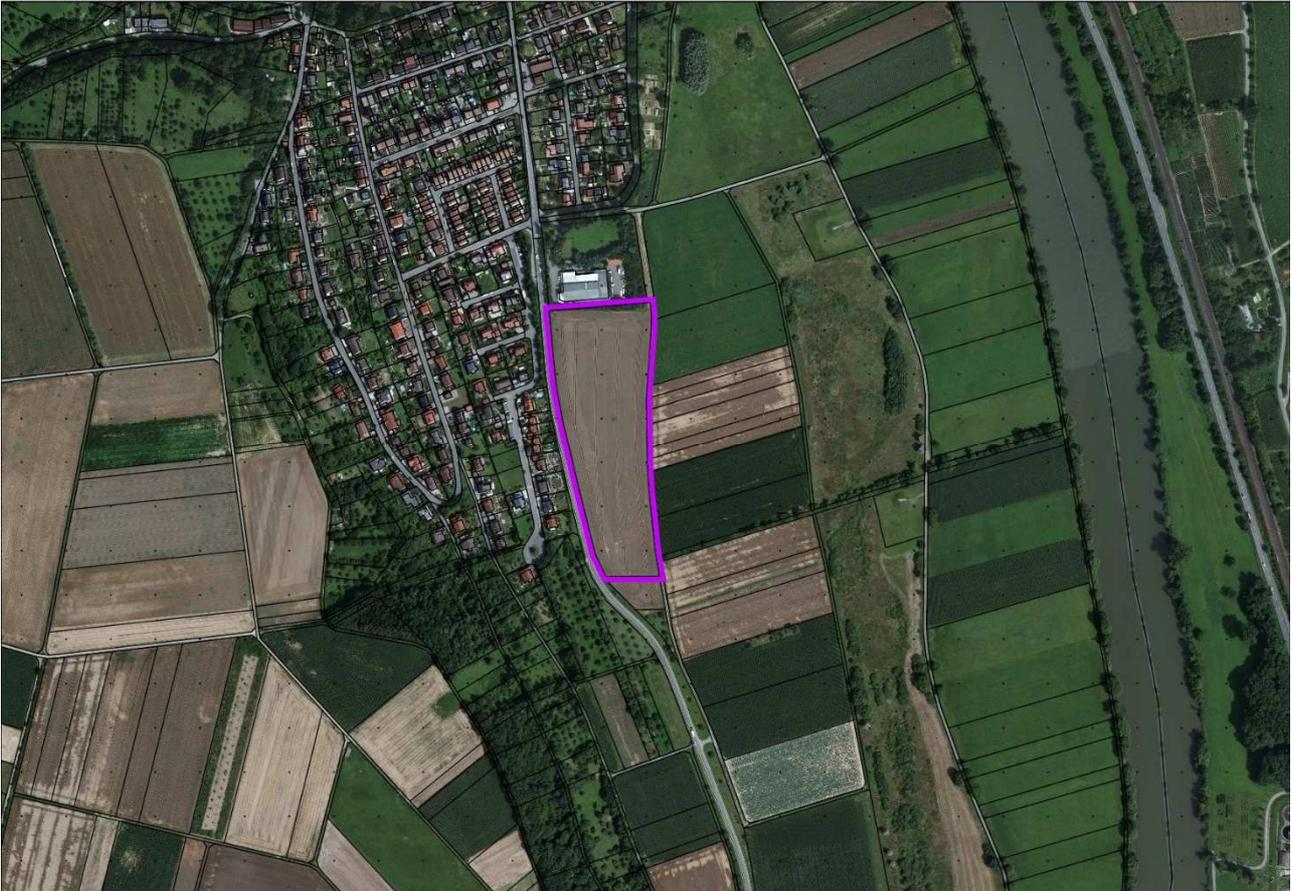
Planbereich rot bandiert - Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Verwaltungsraum Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau wurde festgestellt am 20.12.2017. Der Planbereich ist als geplante Wohnbaufläche und am nördlichen Rand als geplante Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Flächennutzungsplan bzw. ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. Wohnbauflächenbedarfsnachweis

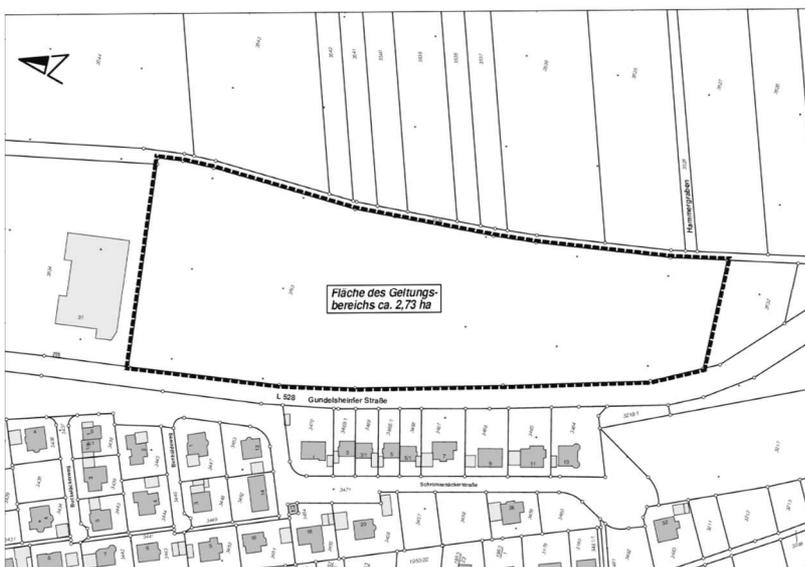
Der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs auf der Grundlage der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise wurde im festgestellten Flächennutzungsplan 2013/2014 erbracht. Dort ist das Plangebiet „Neckarblick“ als vorhandene Wohnbauflächenpotenzialfläche mit der ursprünglichen Bezeichnung „Buckelacker“ angerechnet.

## 5. Lage und Geltungsbereich



Digitales Orthofoto 2009 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))

Der Planbereich befindet sich am südöstlichen Rand von Heinsheim zwischen den Neckarauen im Osten und der L 528 Gundelsheimer Straße bzw. dem sich anschließenden Wohnquartier Schronenäcker westlich des Plangebiets. Nördlich angrenzend befindet sich das Betriebsgelände eines Fensterbaubetriebs und südlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche genutzte Flächen. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um das landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzte Flurstück mit der Flurstücksnummer 3533. Das vorhandene Gelände steigt relativ gleichmäßig von 148 m ü. NN im Südosten auf ca. 156,5 m ü. NN im Nordwesten an.



## **6. Grundzüge der Städtebauliche Konzeption**

### *Planungsrechtliche Festsetzungen*

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist bedarfsgerecht und entspricht dem westlich angrenzenden Wohnquartier an der Schronnenäckerstraße.

Der nördlichste Planbereich ist als Mischgebiet vorgesehen, um eine konfliktfreie Nachbarschaft mit dem bestehenden Gewerbebetrieb zu ermöglichen.

Die Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dachflächen und Dachneigungen zwischen 15° und 40 ° geplant.

Zur Gebäudehöhenbegrenzung sind maximal zulässige Traufhöhen von 6,0 m bzw. 7,0 m und maximal zulässige Firsthöhen von 9,0 m bzw. 10,0 m über den höchstzulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) geplant. Die etwas höheren Gebäude sind im Zentrum und im nördlichen Gebiets- teil vorgesehen. Im südlichen Teil und am östlichen Gebietsrand sollen etwas niedrigere Gebäude entstehen. Die Höhenstaffelung soll zu einer guten Einfügung in die Landschaft beitragen.

Die maximalen EFH-Höhen sind mit ca. 0,5 m bis 1,0 m über dem geplanten Straßenniveau vorge- sehen, um die Erdaushubmengen auf den Baugrundstücken möglichst gering zu halten. Die EFH- Festsetzungen werden erst im nächsten Planungsschritt in den Plan aufgenommen, weil momentan noch keine Gradientenplanung der Erschließungsstraße vorliegt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung ermöglicht wird. Die Notwendigkeit von Befreiungen kann damit minimiert werden.

Am östlichen Rand des Bauquartiers orientieren sich die Baugrenzen am Verlauf der HQ-Extrem Linie des Neckars. Damit wird gewährleistet, dass auch bei extremen Hochwasser keine baulichen Anlagen im Plangebiet betroffen sind.

Die Gebäudelängen sind größtenteils auf 15 m begrenzt. Im nördlichen Planbereich sind Gebäude- längen bis zu 20 m zulässig, um dort auch Geschoßwohnungsbau zu ermöglichen. Deshalb sind dort bis zu 6 Wohneinheiten je Einzelhaus möglich. Im übrigen Gebiet ist die Zahl der Wohneinheiten auf 3 je Einzelhaus bzw. 2 je Doppelwohnhaushälfte begrenzt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist erforderlich, um Überlastungen der geplanten Erschließungsanlagen zu verhin- dern und die gewünschte städtebauliche Eigenart des Quartiers zu erreichen.

Die Ausrichtung der Gebäude ist in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung möglich. Die Nutzung von solaren Systemen wird damit ermöglicht. Belange des Klimaschutzes können so in der Planung Berücksichtigung finden.

Konkrete Festsetzungen zu den Anpflanzungsflächen und den öffentlichen Grünflächen werden im nächsten Planungsschritt ergänzt, sobald die Grünordnungsplanung vorliegt.

### *Örtliche Bauvorschriften*

Zur Berücksichtigung baugestalterischer Belange sind mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild örtliche Bauvorschriften vorgesehen.

Im Bauquartier sind geneigte Dachflächen sowie Gestaltungsvorgaben für Dachgauben vorge- sehen. Außerdem enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung von Dächern und Fassaden.

Um möglichst naturnahe Freiflächengestaltungen zu fördern, ist die Gestaltung von unbebauten Flächen mit Material- oder Steinschüttungen unzulässig.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung ist erforderlich, weil die Un- terbringung des ruhenden Verkehrs vorwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll. Im ländlichen Raum sind in nahezu jedem Haushalt mehrere Fahrzeuge vorhanden und der Straßen- raum bietet nicht genügend Platz, um die hohe Zahl der Fahrzeuge abzustellen. Mit der Erhöhung sollen verkehrsgefährdende Zustände vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

### *Verkehrerschließung*

Die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über eine Anbindung an die L 528 Gundelsheimer Straße am nördlichen Gebietsrand, für die eine Linksabbiegespur in der L 528 erforderlich wird.

Die innere Verkehrerschließung erfolgt über eine langgestreckte Wohnstraße mit 5,5 m Fahrbahnbreite und separatem Gehweg mit 1,5 m Breite und einem Kreisverkehrsplatz mit 12 m Durchmesser am südlichen Ende. Im zentralen Bereich sind aufgrund der dort vorhandenen Grundstückstiefen zusätzlich zwei kurze Stichstraßen erforderlich.

### *ÖPNV-Netz*

Am nördlichen Gebietsrand ist in der Gundelsheimer Straße eine Bushaltestelle vorhanden.

### *Entwässerung*

Die Entwässerungsplanung liegt noch nicht vor. Details hierzu werden im nächsten Planungsschritt ergänzt.

## **7. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange / Umweltbericht**

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan wird noch erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Am Henschelberg 26, Mosbach.

Zusätzlich wird Herr Simon im nächsten Planungsschritt einen grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung und einen Fachbeitrag zum Artenschutz vorlegen.

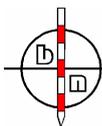
## **8. Planungsdaten**

Geltungsbereich des Bebauungsplans	2,73 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet WA	1,53 ha	56,0 %
Mischgebiet MI	0,49 ha	18,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,22 ha	8,0 %
Verkehrsflächen	0,49 ha	18,0 %

Eberstadt, den 14.03.2018



Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO**  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

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