Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

„SEEGARTEN, 1. ÄNDERUNG“

IN BAD RAPPENAU - FÜRFELD

BEGRÜNDUNG

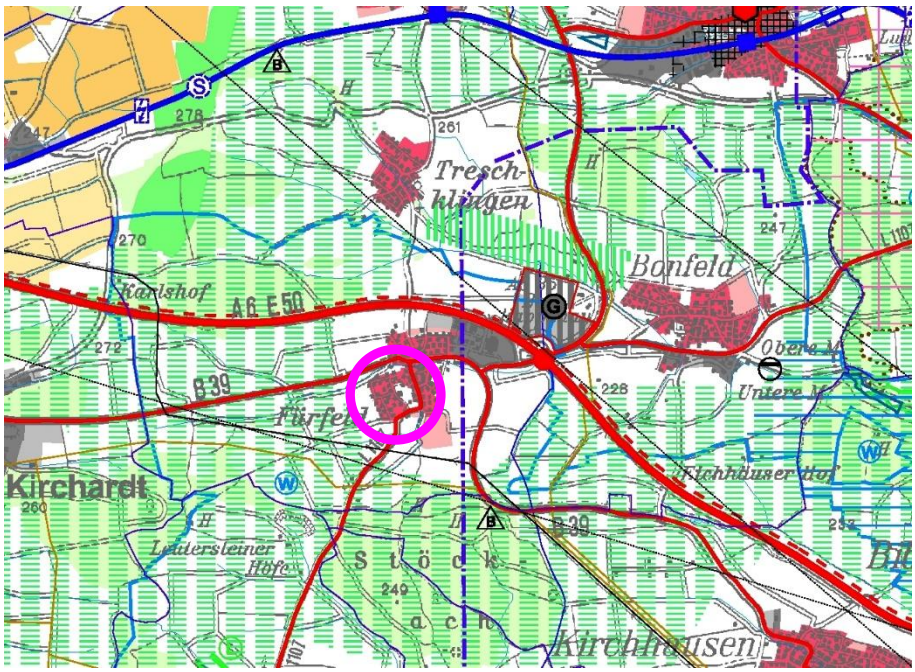
1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in Fürfeld nördlich des Baugebiets „Auf der Steige“. Es umfasst eine bislang nicht realisierte öffentliche Spielplatzfläche sowie das angrenzende, derzeit nicht erschlossene Flurstück Nr. 114/12.

Die bislang festgesetzte öffentliche Spielplatzfläche wurde bisher nicht hergestellt. Da sich im näheren Umfeld bereits ein öffentlicher Spielplatz befindet und südlich des Plangebiets das neue Baugebiet „Halmesäcker“ mit einem weiteren Spielplatz geplant ist, soll auf die bisher nicht realisierte Fläche verzichtet und diese einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Gleichzeitig soll die Erschließung des bisher gefangenen Flurstücks Nr. 114/12 ermöglicht werden.

Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Flächen städtebaulich sinnvoll zu ordnen, einer angemessenen Nutzung zuzuführen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsbereich zu ermöglichen.

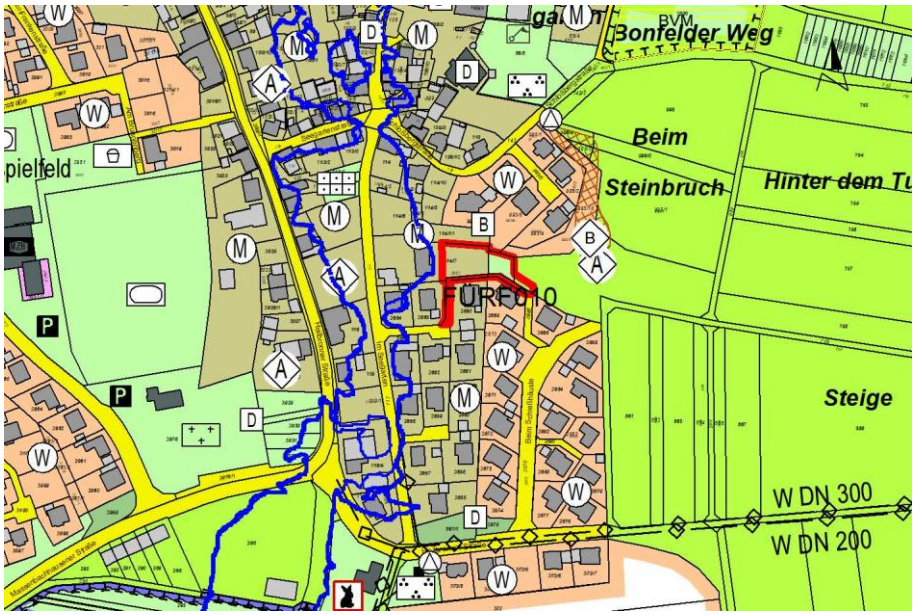
2. Ziele der Raumordnung



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 © Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Planbereich (im lila Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als bestehende Siedlungsfläche Wohnen 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 überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Im östlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt.

4. Rechtskräftige Bebauungspläne „Seegarten“ und „Auf der Steige“



Planbereich lila bandiert - Bebauungspläne „Seegarten“ und „Auf der Steige“, Stadt Bad Rappenau

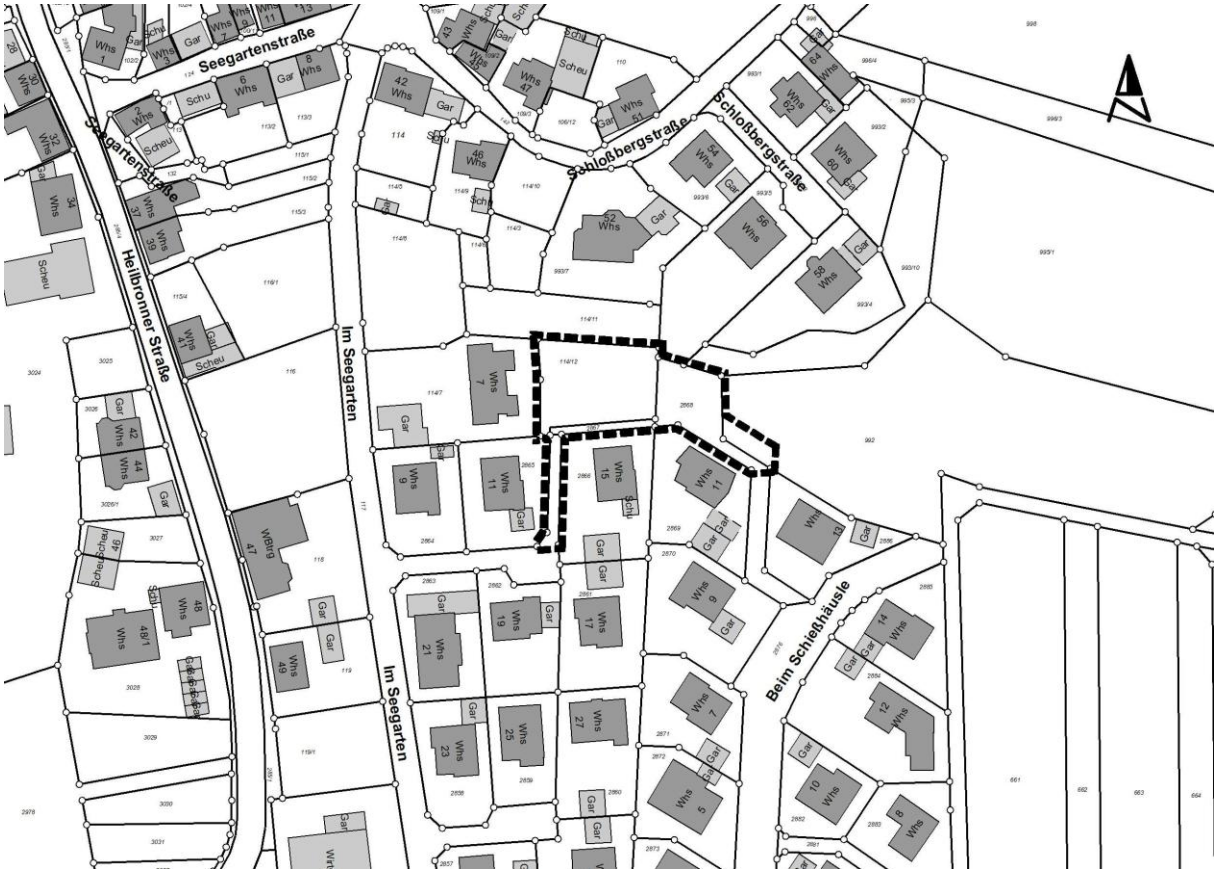
Für das Plangebiet gelten derzeit die beiden Bebauungspläne „Seegarten“ vom November 1970 sowie „Auf der Steige“ vom August 1973.
Der Bebauungsplan „Seegarten“ weist den Planbereich als Mischgebiet mit der allgemeinen Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen aus. Im Planbereich sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 4,5 m bezogen auf die im Mittel gemessene Geländehöhe. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 30°. Für Einfriedigungen gilt eine maximale Höhe von 1,30 m, für Mauern von 0,8 m. Es gilt die offene Bauweise und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Steige“ liegenden Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

5. Planverfahren

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Außerdem wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.
Dies ist möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20000 m² beträgt, nämlich nur ca. 477 m² (1192 m² x GRZ 0,4).
Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH - Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor.
Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6. Lage und Geltungsbereich



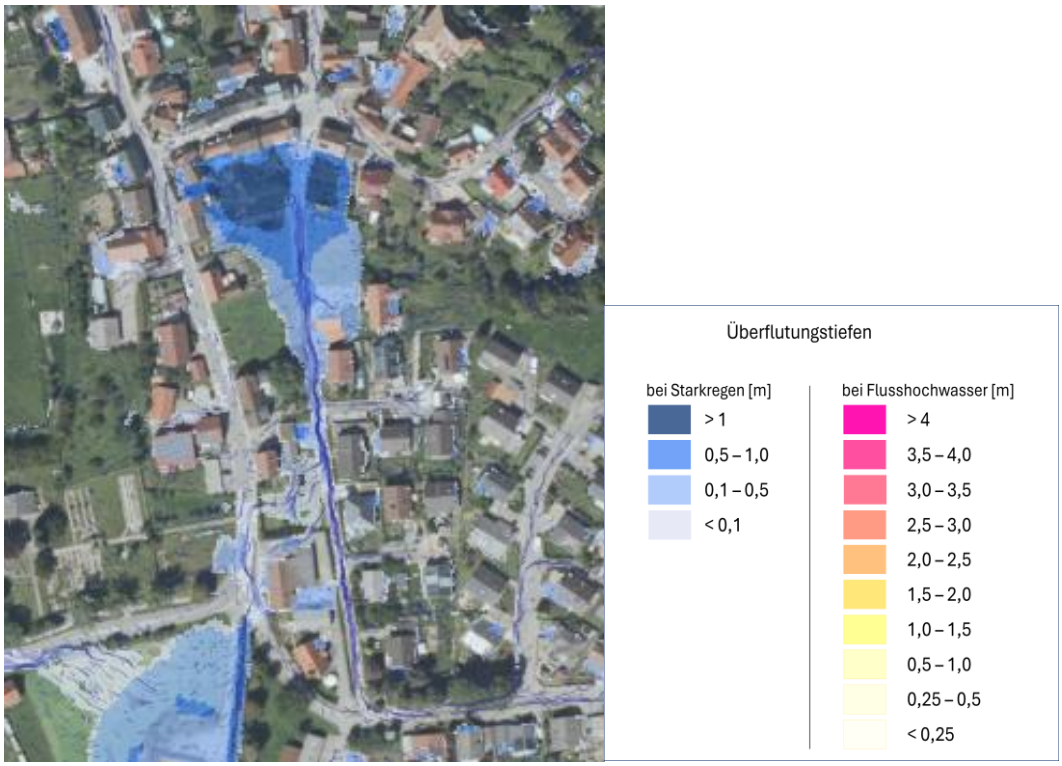
Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Fürfeld, nördlich des Baugebiets „Auf der Steige“, und liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs zwischen den Straßen „Schloßbergstraße“, „Im Seegarten“ und „Beim Schießhäusle“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.192 m².

7. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung sowie dem angrenzenden Bauquartier „Auf der Steige“. Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Gliederung entspricht der bestehenden Siedlungsstruktur und ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung.
Um die Erschließung des nördlich des Grundstücks „Im Seegarten 15“ gelegene gefangene Flurstück Nr. 114/2 zu ermöglichen, wird aufgrund der Steilheit des Geländes ein dreigeschossiges Gebäude ermöglicht. Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen die Hanglage und gewährleisten eine verträgliche Einfügung in das bestehende Umfeld. Die Baugrenzen bleiben überwiegend unverändert. Auf die Festsetzung von Dachformen wird verzichtet, um flexible Gestaltungsmöglichkeiten zu ermög-

lichen. Zur Sicherung einer maßstäblichen Bebauung wird die Gebäudelänge auf maximal 20 m begrenzt und die Zahl der Wohneinheiten auf 8 Wohneinheiten je Einzelhaus sowie 4 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte begrenzt.
Die Stellplatzverpflichtung je Wohnung wird erhöht, um eine Überlastung der bestehenden Verkehrsanlagen zu vermeiden. Ergänzend werden Regelungen zum Rückhalt des Dachabflusses getroffen, um die Kanalisation zu entlasten.

9. Starkregen



Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Bad Rappenau für ein außergewöhnliches Ereignis (https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/bad-rappenau/), abgerufen am 05.11.2025

Gemäß dem Leitfaden zum kommunalen Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg sind die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.
Die Starkregengefahrenkarte zeigt für das Plangebiet keine erhöhte Starkregengefährdung.

10. Entwässerung

Das Plangebiet wird im Bestand im Mischsystem entwässert. Um die bestehende Kanalisation zu entlasten, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt einzuleiten. Die hierfür erforderlichen Rückhalteeinrichtungen sind im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

11. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange

Für den Bebauungsplan hat das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Adalbert-Stifter-Weg 2, 74821 Mosbach eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt. Der Fachbeitrag Artenschutz ist ein gesonderter Teil dieser Begründung. Die darin vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

12. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	1192 m²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	893 m²	74,9 %
Verkehrsgrünflächen	299 m²	25,1 %

Eberstadt, den 28.09.2026

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB

Dipl.-Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Baden-Württemberg
Liste der Beratenden Ingenieure
Nr. 1509

VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH
Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226