



Stadt
Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

**STERNEMANN
UND GLUP**

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Brechloch“, 2. Änderung,
Stadt Bad Rappenau, Stadtteil Bonfeld

I. Lage des Plangebietes

Das aus den 60-er Jahren stammende Baugebiet „Brechloch“ liegt im Nord-Osten des Stadtteiles Bonfeld, in unmittelbarer Nähe des gewachsenen Ortskerns.

Es wird im Süden durch die „Rappenauer Straße“ und im Norden durch die „Verdistraße“ begrenzt.

Die westliche Abgrenzung des Plangebietes bildet die „Einsteinstraße“.

Im Osten schließt unmittelbar das Baugebiet „Boppengrund“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

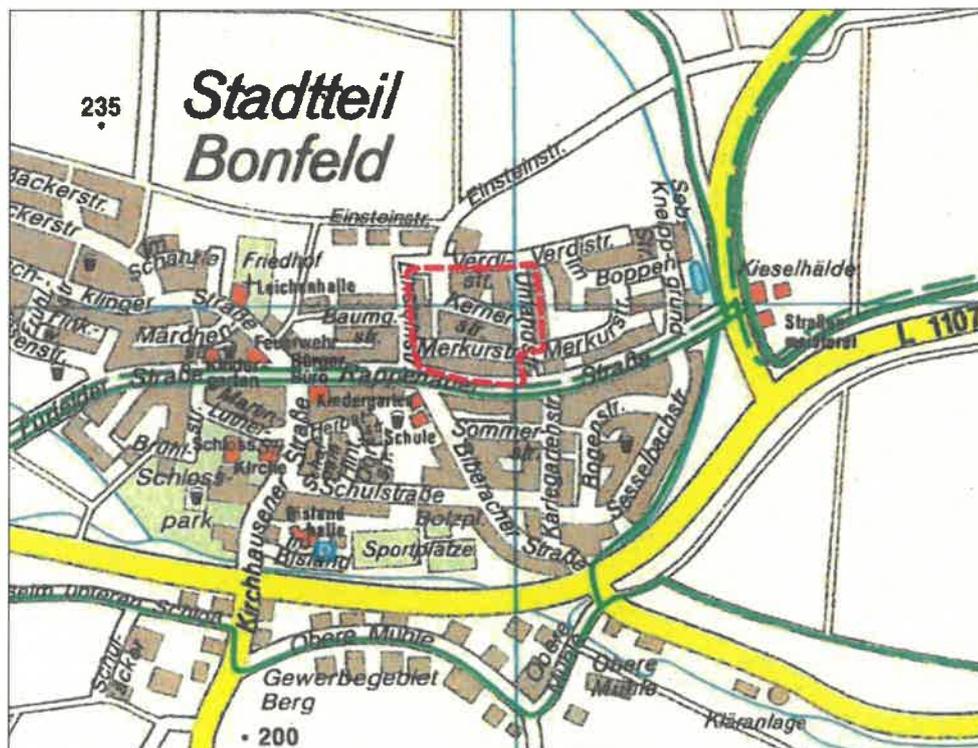


Abbildung aus dem Ortsplan von Bonfeld mit Darstellung des Plangebietes

II. Bestehendes Planungsrecht

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes „Brechloch“ war Bonfeld eine kleine selbständige Gemeinde, die noch sehr stark durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt war.

Das erste, auf der Ursprungs-Fassung des Planwerkes erkennbare Datum war der 11.09.1952. Als Genehmigungsdatum der Ursprungs-Fassung gilt der 22.02.1958.

Dem aufkommenden Wunsch bzw. der Notwendigkeit nach einer Errichtung auch großvolumiger Gebäude, primär für landwirtschaftliche Zwecke, trug die Gemeinde Bonfeld mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung. Für diese Überarbeitung des Planwerkes wurde die Festsetzung von Baugrenzen teilweise aufgegeben oder diese großzügig erweitert.

Die Bebauungsplan-Änderung „Brechloch“ wurde am 06.10.1965 im Gemeinderat als Satzung beschlossen und im Landratsamt Heilbronn protokolliert. Der zeichnerische Teil dieses nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplanes ist als Anlage dieser Begründung abgebildet.

III. Ziel und Zweck der Überarbeitung des Bebauungsplanes

Aufgrund des stattgefundenen Strukturwandels, die durch die sich stark verändernde Verkehrsinfrastruktur erreichte größere Bedeutung des Stadtteiles Bonfeld im räumlichen Umfeld und die Notwendigkeit einer intensiveren Nutzung bereits baulich in Anspruch genommener Flächen, erfordern eine Überarbeitung der zwischenzeitlich 58 Jahre alten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brechloch“.

Es ist das erklärte Ziel, mit der Überarbeitung des Planwerkes den heutigen Anforderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zu entsprechen, ohne hierdurch die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes entstandene Siedlungsstruktur und die Charakteristik des Planwerkes wesentlich zu verändern.

Eingehend auf das heutige Planungsverständnis und die rechtlichen Vorgaben, wird für das Gebiet „Brechloch“ das Planungsrecht nunmehr im Hinblick auf eine maßvolle, geordnete Innenentwicklung fortgeschrieben.

IV. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Brechloch“ erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

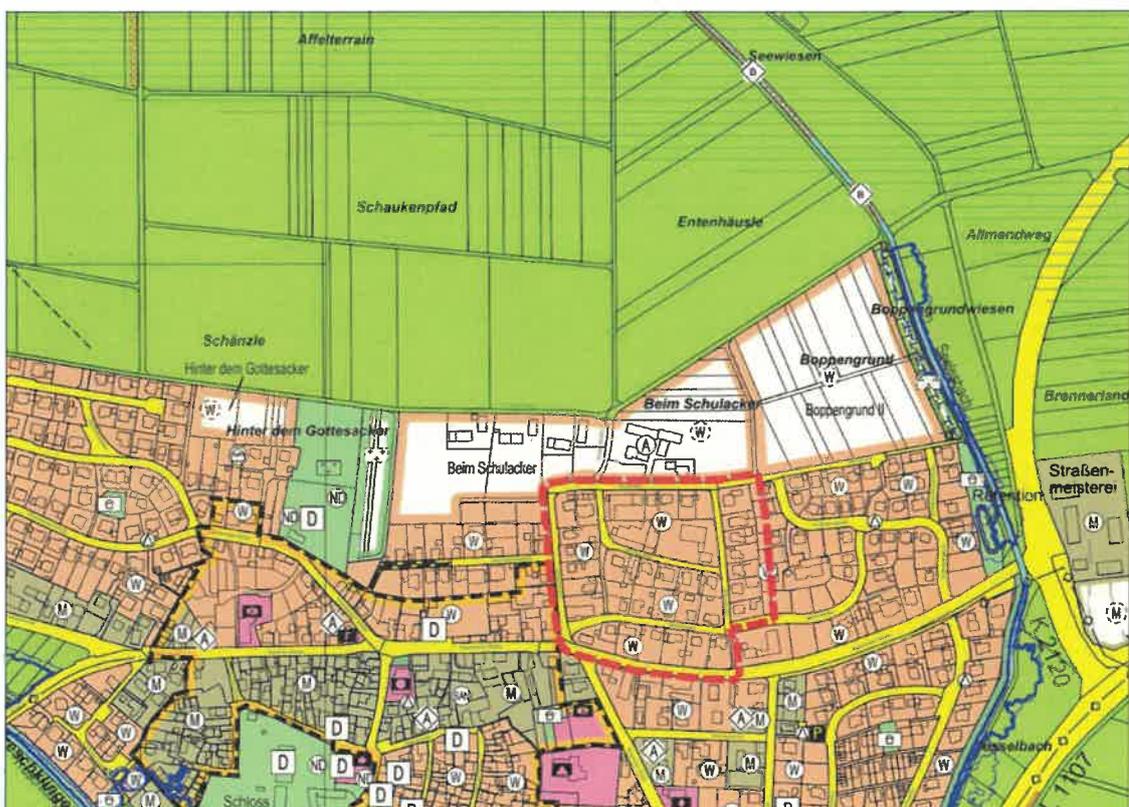
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB beträgt weniger als 20.000 m². Durch das Bauleitplanverfahren wird kein Vorhaben begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Aufgrund der Bestandssituation ist eine Beeinträchtigung eines „NATURA 2000“-Gebietes nicht gegeben.

Darüber hinaus kann die Feststellung getroffen werden, dass sich im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes kein Störfallbetrieb im Sinne des Immissionsschutzrechtes befindet.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Die Flächen des Plangebietes sind in der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes als „bestehende Siedlungsfläche“ dargestellt. Regionalplanerische Belange werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rappenaus als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Da sowohl die Abgrenzung des Plangebietes als auch die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung gegenüber der Ursprungs-Fassung keine grundsätzliche Änderung erfahren wird, kann die Feststellung getroffen werden, dass auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchartd – Siegelsbach entwickelt“ anzusehen ist.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Abbildung des Plangebietes „Brechloch“

Die Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Brechloch“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. Nr. 6), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in Form einer Neuaufstellung des Planwerkes. Dieses gilt sowohl für die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen als auch für die neu formulierte Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften gilt die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), letztmalig geändert durch das Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. 2022 S. 170).

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Mit der Bebauungsplan-Änderung verfolgt die Stadt Bad Rappenau das Ziel, die planungsrechtlichen Festsetzungen den heutigen Anforderungen und an die derzeit geltenden rechtlichen Grundlagen anzupassen. Dieses beinhaltet auch das Erfordernis, den im Bestandsgebiet derzeit stattfindenden Strukturwandel städtebaulich zu steuern und damit eine Nachverdichtung zu ermöglichen, ohne dass sich hierdurch die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes entstandene Siedlungsstruktur und die Charakteristik des Plangebietes wesentlich verändern.

1. Art der baulichen Nutzung

Bonfeld hat sich von einem ursprünglich stark durch die Landwirtschaft geprägten Ort zu einem Stadtteil entwickelt, welcher nunmehr überwiegend dem Wohnen dient.

Darüber hinaus wurden entlang der BAB 6, aber auch südlich der L 1107 aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Ortsteiles Gewerbegebiete angesiedelt. Diese sind für den Schwerverkehr ohne die Nutzung einer Ortsdurchfahrt erreichbar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Brechloch“ weist im Norden des Plangebietes sowie nördlich der „Rappenauer Straße“ aufgrund der bisher hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe Bauflächen auf, die gemäß § 5 BauNVO als „Dorfgebiet“ ausgewiesen sind. Alle weiteren Bauflächen waren als „Allgemeines Wohngebiet“ bisher bereits überwiegend für das Wohnen bestimmt.

Nachdem nunmehr der im Plangebiet noch tätige Landwirt seinen Betrieb aufgegeben hat, soll die damit freiwerdende Fläche, in Anlehnung an die bestehende Bebauung, zukünftig auch dem Wohnen dienen.

Mit diesem Hintergrund werden nunmehr auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung des Jahre 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023, alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brechloch“ gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Aufgrund der Lage des Gebietes, der bestehenden städtebaulichen Struktur und der vorhandenen Verkehrserschließung, werden zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte die im § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Gleiches gilt für „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke“, für die es im Ortsteil geeignetere Standorte gibt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der angestrebten größeren Nachverdichtung, aber auch aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorhandenen Querschnitte der die Bauflächen erschließenden Straßen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auch diese Nutzung ist damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen.

Die unter der Ziffer 1.1. getroffene Festsetzung gewährleistet ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen einer Neubebauung und den vor Ort bereits bestehenden (Wohn-)Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die sich im Plangebiet zukünftig einstellende Brutto-Wohndichte resultiert einerseits aus der vorhandenen Gebietsstruktur, geprägt durch die bestehenden Grundstückszuschnitte und die gewachsene Eigentümerstruktur, andererseits durch die zukünftig geltenden planungsrechtlichen Vorgaben. Letztere kommen zum Ausdruck durch die Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die zukünftig zulässige Bauweise und Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten. Diese Vorgaben werden durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes im Sinne einer behutsamen innerörtlichen Nachverdichtung modifiziert, so dass das Plangebiet zukünftig, im Vergleich zum derzeitigen Bestand, durch eine größere, jedoch angemessene Wohndichte geprägt sein wird. Hierdurch beeinträchtigt bzw. erhöht wird weder die Charakteristik des bestehenden Quartiers noch der Umfang der im Plangebiet zulässigen Versiegelungen.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Anzahl zulässiger Vollgeschosse beibehalten. Die Festsetzung wird, in Anlehnung an die im Plangebiet vorhandene Bebauung und die konstruktiven Anforderungen der heutigen Zeit, ergänzt um die Vorgabe einer nicht zu überschreitenden Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe. Für letztere gilt aus gestalterischen Gründen die geplante Traufhöhe einer Bebauung.

Die Realisierung von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss wird durch die Formulierung der Ziffer 2.4. der Schriftlichen Festsetzungen grundsätzlich ermöglicht. Diese zum Zeitpunkt der Planänderung zeitgemäße Bauform wird dann als „städtebaulich vertretbar“ angesehen, wenn durch allseitige Rücksprünge der Außenwand des Dachgeschosses gegenüber denen der darunter liegenden Geschosse gewährleistet ist, dass keine dreigeschossige Wandscheibe das bestehende Siedlungsgefüge stört. Lediglich zur Errichtung von Treppenhäusern wird auf diese Vorgabe verzichtet.

3. Zulässige Bauweise und Wohneinheiten-Beschränkung

Ein weiterer Indikator für die sich in einem Plangebiet entwickelnde Wohndichte ist die Festsetzung der zulässigen Bauweise und eine mögliche Beschränkung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten in einem Gebäude. Bei der Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brechloch“, 1. Änderung, aus dem Jahr 1965 war die Ausformulierung entsprechender einschränkender Vorgaben aufgrund der damals gängigen Bauformen nicht erforderlich.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wird auch in der Neuaufstellung des Planwerkes die „offene Bauweise“ festgesetzt, so dass auch zukünftig bei einer Neubebauung der zum Teil sehr breiten Grundstücke, neben einem Einzelhaus, auch eine Doppelhaus-Bebauung ermöglicht wird.

Deswegen besteht die Option, auf größeren Grundstücken gegebenenfalls auch Hausgruppen-Einheiten, beispielsweise um einen gemeinsamen Innenhof herum, zu errichten.

Ein wesentliches Ziel der Bebauungsplan-Neuaufstellung liegt in der Festsetzung und der damit verbundenen Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude. Hierdurch soll der auch bundes- und landesweit begrüßte Trend einer effektiveren Nutzung bestehender Bauflächen unter städtebaulichen Kriterien gesteuert werden. Dies geschieht, indem für den überwiegenden Teil der Bauflächen die Anzahl zulässiger Wohneinheiten für ein Einzelhaus auf maximal 3, für eine Doppelhaus-Hälfte auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt wird. Diese Vorgabe entspricht der Zielsetzung der Stadt Bad Rappenau, in bestehenden Baugebieten eine höhere Wohndichte zu erreichen und gleichzeitig, im Sinne der dort lebenden Bevölkerung, die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten und zu festigen.

Wohngebäude mit einer darüberhinausgehenden Anzahl an Wohneinheiten sollen zukünftig für einzelne Bauflächen entlang der „Verdistraße“ sowie der „Kernerstraße“ und im Bereich der Einmündung der „Merkurstraße“ in die „Einsteinstraße“ zugelassen sein. Die in diesem Sinne formulierte Festsetzung lässt hier zukünftig bis zu 7 Wohneinheiten je Wohngebäude zu. Als eine Voraussetzung hierfür müssen Einzelgrundstücke jedoch eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen, um neben einer Bebauung noch ausreichend große Flächen für oberirdische Parkplätze und Begrünungs-Maßnahmen zu haben.

Für die sehr tiefen Grundstücke südlich der „Merkurstraße“ wird auf dem straßenabgewandten Grundstücksteil durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Diese muss aufgrund der topografischen Gegebenheiten nach wie vor über die „Merkurstraße“ erschlossen werden und darf aufgrund dieses Sachverhaltes lediglich eine Wohneinheit aufweisen.

4. Flächen für PKW- und Fahrradstellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen

Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für PKW und Fahrräder sowie Nebenanlagen bis zu 20 m³ umbautem Raum sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Flächen für das Abstellen von PKW dürfen jedoch die der Straße abgewandte Baugrenze nicht überschreiten. Hier befinden sich die Garten- und Grünflächen als Ruhezone der bestehenden Bebauung. Diese sollen durch die Errichtung von PKW-Stellplätzen und der daraus resultierenden Fahrbewegungen nicht gestört werden.

Unabhängig von dieser Grundaussage, werden in den Quartieren „Verdistraße – Kernerstraße – Uhlandstraße“ sowie „Kernerstraße – Uhlandstraße – Merkurstraße“ Tiefgaragen auch auf den straßenabgewandten Flächen unter der Voraussetzung zugelassen, dass diese auf einer mindestens 50 cm starken Substratschicht begrünt werden und damit der gewünschte Charakter einer zusammenhängenden Grünfläche nicht gestört wird.

Darüber hinaus enthalten die Schriftlichen Festsetzungen Vorgaben in Form einzuhaltender Mindestabstände zwischen einer Garage und dem öffentlichen Straßenraum. Mehrstöckige Parkieranlagen müssen aus funktionalen und gestalterischen Gründen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

Darüber hinaus wird in die Schriftlichen Festsetzungen die Vorgabe formuliert, dass oberirdisch angelegte Garagen bzw. überdachte PKW-Stellplätze für mehr als vier Fahrzeuge eine begrünte Dachfläche erhalten müssen. Hierdurch sollen der Versiegelungsgrad und die damit verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter „Kleinklima“, „Wasser“ und „Boden“ minimiert und im Hinblick auf Kleinlebewesen die Artenvielfalt im Plangebiet erhöht bzw. nicht weiter reduziert werden.

5. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung

Das bestehende Plangebiet wird mittels eines Mischwasserkanals entwässert. Damit wird, entsprechend dem Großteil aller bestehenden Siedlungsflächen, das Oberflächenwasser der Kanalisation und damit dem Klärwerk zugeführt.

Mit diesem Hintergrund formuliert der Bebauungsplan Vorgaben, die bei einer Neubebauung bzw. Neuanlagen von Freiflächen zukünftig dafür Sorge tragen sollen, dass Teile des Oberflächenwassers zukünftig im Plangebiet verbleiben und hier zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Eine Festsetzung in diesem Sinne ist die unter der Ziffer 5.1. der Schriftlichen Festsetzungen vorzunehmende Begrünung von Tiefgaragendächern sowie größeren Garagen- bzw. Carportanlagen.

Ergänzend wird die Vorgabe formuliert, dass, trotz einer Erhöhung der Stellplatzverpflichtung und der Zulässigkeit von Mehrfamilien-Wohnhäusern, zukünftige mindestens ein Drittel der Vorgartenflächen (Flächen zwischen der Bebauung und der öffentlichen Verkehrsfläche) von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen ist. Damit soll einerseits der Versiegelungsgrad im Sinne der oben getroffenen Anmerkung reduziert, andererseits jedoch auch die gestalterische Qualität der Gebäudevorfächen als Übergangszone zur öffentlichen Verkehrsfläche erhalten bzw. diese erhöht werden.

Ergänzende Vorgaben hierzu fordern die Örtlichen Bauvorschriften unter den Ziffern 2.3. und 2.4. über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

In den letzten Jahren kam es vermehrt zu Starkregenereignissen bzw. lang andauernden starken Regenfällen. Um in diesem Zusammenhang eine Überlastung des Kanalnetzes zu vermeiden, wird die verbindliche Festsetzungen formuliert, dass bei allen neuen Bauvorhaben im Plangebiet eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von 25 l/m² Dachfläche zu errichten ist. Durch eine Abflussdrossel ist zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach einem Einstau vollständig entleert und damit kurzfristig wieder zur Verfügung steht. Der Überlauf des Retentionssystems ist an die auf dem privaten Grundstück verlegte Regenwasserleitung anzuschließen, so dass zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit besteht, auch dieses Wasser über einen öffentlichen Kanal getrennt abzuleiten.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Aufgrund des Umstandes, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes keine neuen Bauflächen entwickelt werden und der Versiegelungsgrad im Plangebiet sich nicht erhöhen wird, ergeben sich für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter durch das Änderungsverfahren keine negativen Auswirkungen.

Auf die abweichend der Ursprungs-Fassung festgesetzten Minimierungs-Maßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter „Vegetationszonen“, „Klima“ und „Wasser“ wurde unter dem Abschnitt V., Ziffer 5. dieser Begründung bereits hingewiesen.

Ergänzend wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass zukünftig bei baulichen Maßnahmen je 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter mittelgroßer Einzelbaum auf dem jeweiligen Grundstück anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Mit dieser Festsetzung soll die bestehende Durchgrünung des Plangebietes ergänzt und dauerhaft gestärkt werden.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um die Überplanung eines vollständig bebauten Wohnquartiers. Die zukünftig zulässige ergänzende Bebauung bzw. die Neubebauung von Grundstücken wird im Einzelfall auch Abrissmaßnahmen zur Folge haben. Es ist zum Zeitpunkt der Überarbeitung des Bebauungsplanes ist es jedoch weder erkennbar noch planungsrechtlich vorgegeben, zu welchem Zeitpunkt auf den bestehenden Bauflächen des Plangebietes sich bauliche Aktivitäten ergeben werden. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung der bestehenden Bausubstanzen und Freiflächen ist daher nicht zielführend, da diese Begutachtung lediglich eine „Haltbarkeit“ von wenigen Jahren aufweisen würde. Somit ist gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes im Plangebiet, wie auch auf jedem anderen Bauplatz, der Bauherr eines jeden Bauvorhabens dafür verantwortlich, dass er nicht gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot, das Störungsverbot oder das Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot des Bundesnaturschutzgesetzes verstößt. Dieses gilt sowohl für Abrissarbeiten und damit insbesondere auf mögliche Lebensstätten von Gebäudebrütern, Fledermäusen und Höhlenbrütern, als auch für eine Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Freiflächen. Hier ist ein Hauptaugenmerk auf europäische Vogelarten und Reptilien, wie beispielsweise das mögliche Vorhandensein von Zauneidechsen, zu legen.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist somit durch ein sachkundiges Büro eine konkrete artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen und das Ergebnis mit der Fachbehörde des Landkreises Heilbronn in Abstimmung zu bringen. Gegebenenfalls sind im Vorfeld von Baumaßnahmen für den Verlust von Lebensstätten, in Abstimmung mit der Fachbehörde, Ersatz-Maßnahmen vorzunehmen.

XII. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Bad Rappenau erlässt, parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Brechloch“, 2. Änderung, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Grundlage hierfür bildet der § 74 der Landesbauordnung (LBO) des Landes Baden-Württemberg.

Diese ersetzen die nachfolgend abgebildeten, bisher geltenden Festsetzungen der Ziffern 5. bis 7. des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

- | | |
|-----------------|--|
| 5) Dachform: | Hauptgebäude: Satteldach
Nebengebäude: Pultdach, ausnahmsweise
Satteldach zugelassen |
| 6) Dachneigung: | Entsprechend den Eintragungen im Plan.
Wo nicht festgelegt in Anlehnung an
die Dachneigung der Nachbargebäude. |
| 7) Dachdeckung: | Hauptgebäude mit Ziegeldeckung |

Ein Schwerpunkt der Örtlichen Bauvorschriften ist die Formulierung verbindlicher Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachgestaltung, welche für das Erscheinungsbild des überplanten Quartiers von erheblicher Bedeutung ist. Abweichend der bisher geltenden Vorgaben, werden im Plangebiet zukünftig alle Dachformen, ausgenommen Tonnendächer, zugelassen. Der vorhandene Gebäudebestand bzw. die Lage des Plangebietes rechtfertigen nicht die Formulierung zu eng gefasster Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachneigung. Somit werden für Sattel- und Walmdächer zulässige Dachneigungen zwischen 15° bis 45°, für Flach- und Pultdächer einzuhaltende Dachneigungen zwischen 0° und 15° festgesetzt.

Dachflächen mit einer Dachneigung $\leq 8^\circ$ sind aufgrund des Umstandes, dass dieses technisch beherrschbar ist, als begrünte Dachflächen auszubilden. Dieses hat zur Folge, dass die gemäß des Klimagesetzes Baden-Württemberg vom Februar 2023 bei einer Wohnbebauung auf die Dachfläche aufzubringende Photovoltaik-Module auf diesen Flächen aufgeständert werden müssen.

Die Stadt Bad Rappenau legt großen Wert darauf, dass Doppelhäuser eine gleichlautende Dachform und Dachneigung aufweisen. Mit diesem Hintergrund wird für diese Bauform eine verbindliche Vorgabe formuliert, von der abgewichen werden kann, wenn durch eine Baulast sichergestellt ist, dass beide Doppelhaus-Hälften eine in diesem Sinne einheitliche Gestaltung erhalten.

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung wird, abweichend der Ursprungs-Fassung, zeitgemäß und im Sinne einer gewünschten Gestaltungsvielfalt geändert. Bisher waren ausschließlich Ziegeldeckungen zugelassen. Die Örtlichen Bauvorschriften formulieren die Vorgabe, dass Dächer auch mit Dachsteinen eingedeckt werden dürfen oder als begrünte Dachfläche auszubilden sind. Das für Dachflächen zulässige Farbspektrum beinhaltet die aus natürlichen Baustoffen abgeleiteten „klassischen“ Farbtöne rot-braun, anthrazit und grau, jedoch nicht sonstige, auf dem Markt zwischenzeitlich eingeführte Farbtöne (blau, grün oder gelb). Damit sollen die eine Siedlung nach wie vor gestalterisch dominierende Dachflächen von einer abgestimmten, wenig kontrastreichen Farbgestaltung geprägt sein.

Die für Dachaufbauten und Dacheinschnitte formulierten Vorgaben haben die Zielsetzung, dass die gewählte Dachform in ihrer Art noch als solche deutlich ablesbar ist und durch die Anordnung und Verteilung von Gauben ihre gestalterische Eigenart und Qualität nicht verliert.

Die Festsetzung ist das Abwägungsergebnis zwischen dem hier genannten Belang einerseits und dem Erfordernis einer ausreichenden, den heutigen Anforderungen entsprechenden Belichtung und Belüftung der unterhalb einer Dachfläche angeordneten Wohnräume andererseits.

Mit den formulierten Vorgaben hinsichtlich zulässiger Einfriedungen und Stützmauern und der Festsetzung, dass mindestens ein Drittel der Länge eines Vorgartens als Vegetationsfläche auszubilden ist, nimmt die Stadt Bad Rappenau Einfluss auf die Ausgestaltung privater Gebäudevorflächen. Diese haben eine erhebliche Auswirkung auf das Erscheinungsbild des Straßenraumes. Verhindert werden sollen zu massive, den öffentlichen Raum einengende Einfriedungen und Stützmauern.

Darüber hinaus tragen die Festsetzungen der Ziffern 2.3. und 2.4. zur Minimierung des Versiegelungsgrades der Gestaltung der Freiflächen bei. Die Vorgaben begrenzen die bei einer Bebauung zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“, „Boden“ und „Kleinklima“. Durch das Verbot einer vollständigen Versiegelung der den Gebäuden vorgelagerten Freiflächen und die Verpflichtung zur Begrünung flach geneigter Dachflächen, wie beispielsweise Garagen, soll möglichst viel Regenwasser im Plangebiet zurückgehalten und gleichzeitig das Spektrum vorkommender Pflanzen und Tiere im Plangebiet erhöht werden.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Das überplante Quartier ist geprägt durch relativ schmale Erschließungsstraßen. Der Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen ist damit, im Vergleich zu klassischen Wohngebieten, überdurchschnittlich gering. Aufgrund des seit der Ursprungsfassung des Planwerkes stetig gestiegenen Individualverkehrs ist davon auszugehen, dass insbesondere bei einer Erhöhung der Wohndichte der Straßenraum nicht mehr in der Lage sein wird, dem Bedarf an PKW-Stellplätzen zu entsprechen.

Die statistischen Zahlen im ländlichen Bereich belegen, dass, trotz der Anstrengungen der letzten Jahre im Hinblick auf die Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs, die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Die demographische Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre sowie die sich verändernde Arbeitswelt werden auf absehbare Zeit diesbezüglich zu keiner grundsätzlichen Trendwende führen.

Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und dem tatsächlichen PKW-Bestand je Haushalt lässt bei der hier angestrebten behutsamen Nachverdichtung ein Defizit von PKW-Stellplätzen erwarten, welches, wie oben dargestellt, im öffentlichen Straßenraum nicht kompensiert werden kann.

Die Folge ist ein erhöhter Parkierungsdruck und ein unübersichtlich werdender öffentlicher Straßenraum mit einem wachsenden Gefährdungspotential, insbesondere für die schwächsten Verkehrsteilnehmer. Dieses gilt insbesondere für die Senioren und die Kinder.

Des Weiteren ist zu erwarten, dass ein stetig knapper werdender Parkierungsraum vermehrt zu mangelhaften Sichtverhältnissen bei der Ausfahrt von privaten Grundstücken, zu Behinderungen der Rettungskräfte bei Einsätzen, aber auch zu vermehrten Konflikten unter Nachbarn führen wird.

Die Stadt Bad Rappenau formuliert daher aus den o. g. Gründen im Plangebiet „Brechloch“ eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Größe jeweils geplanten Wohnung.

Demnach werden zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab einer Wohnfläche von 50 m² je Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze auf der privaten Baufläche nachzuweisen und zu errichten sein.

VIII. Geologische Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich gemäß den vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löß) mit einer im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie gegebenenfalls mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zu einer Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen.

Zur Beantwortung geotechnischer Fragen wird im Zuge von Baumaßnahmen die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

IX. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die vorhandenen bzw. im Vorfeld einer Neubebauung parzellierten Bauflächen werden an die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

X. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Brechloch“ weist eine Gesamtfläche von 3,508 ha auf. Diese unterteilt sich wie folgt :

- Allgemeines Wohngebiet 3,115 ha
- öffentliche Verkehrsfläche 0,393 ha

XI. Bodenordnung, Erschließungsbeiträge

Bei der Überarbeitung des Planungsrechtes geht die Stadt Bad Rappenau davon aus, dass die Mehrzahl der bestehenden Grundstückszuschnitte auf absehbare Zeit keine Änderung erfahren werden.

Gleichwohl sind im Einzelfall bodenordnende Maßnahmen möglich, die dann jedoch, in Abstimmung und auf Initiative der betroffenen Grundstückseigentümer, im Messbriefverfahren durchgeführt werden können.

Eine gesetzliche Baulandumlegung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches wird aufgrund des Bebauungsplanes nicht durchgeführt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Sinne des Baugesetzbuches erschlossen.

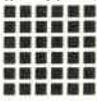
Die Erstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Brechloch“ löst daher **keine Erhebung** von Erschließungsbeiträgen aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 27.04.2023/28.08.2023 – GI/Ru



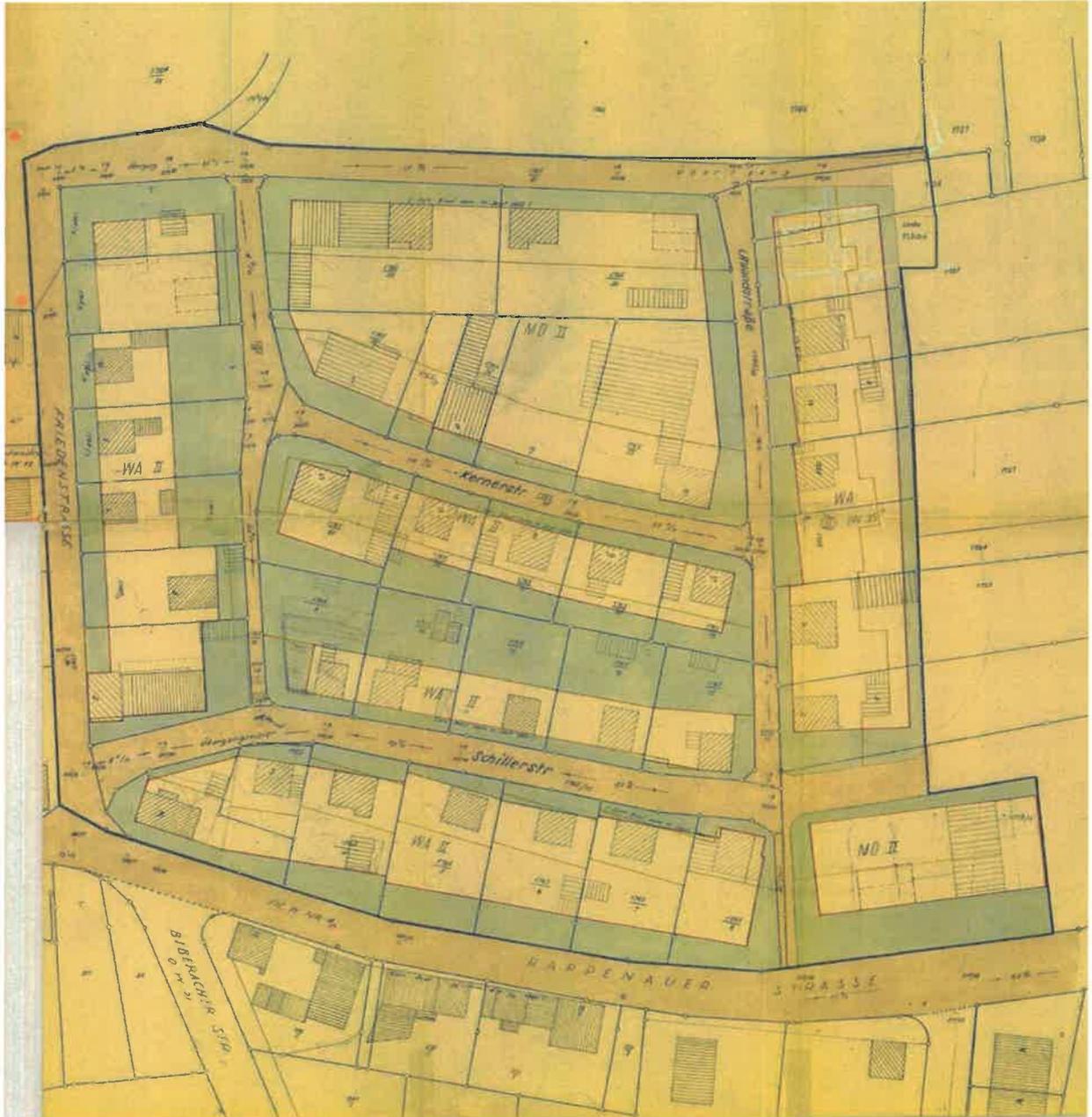
Sebastian Frei, Oberbürgermeister

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt

Anlage



Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brechloch“, 1. Änderung