



**BEBAUUNGSPLAN**  
**"LERCHENBERG"**  
**DER STADT BAD RAPPENAU**

**BEGRÜNDUNG**

## 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

\*\*\*\*\*

Der erste Bebauungsplan für das Planungsgebiet "Lerchenberg" (Pendlersiedlung) wurde bereits am 27.05.1952 aufgestellt und genehmigt. Die gesamte Siedlung wurde auch in den nachfolgenden Jahren nach diesem Bebauungsplan errichtet.

Aber schon im Jahre 1968 wurde es notwendig, den Wünschen auf Erweiterungsbauten durch die Aufstellung eines überarbeiteten Bebauungsplanes nachzukommen. Dieser Bebauungsplan wurde am 23.03.1971 als Satzung beschlossen.

Das Baugebiet zeigt heute eine einheitliche Siedlungsstruktur mit einer Doppelhausbebauung. Hinter jeder Doppelhaushälfte befindet sich auch das dazugehörige Nebengebäude. Diese Nebengebäude werden heute weitestgehend für den damaligen Nutzungszweck nicht mehr benötigt. Bei vielen Grundstückseigentümern besteht vielmehr der Wunsch auf eine Umnutzung dieser Nebengebäude einschliesslich des rückwärtigen Hofraumes zu Wohnzwecken.

Um dies unter Beibehaltung der vorhandenen, einheitlichen Siedlungsstruktur zu ermöglichen, sieht sich die Stadt Bad Rappenau veranlasst, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Ziel dieses neuen Bebauungsplanes ist es, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die es ermöglichen, neuen und zusätzlichen Wohnraum zu erstellen, ohne das vorhandene, städtebaulich positive Erscheinungsbild dieser Siedlung zu beeinträchtigen.

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

\*\*\*\*\*

### 2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN WÜRTTEMBERG

Die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken, zu der die Stadt Bad Rappenau gehört, sind im Landesentwicklungsplan Baden Württemberg aufgezeigt und begründet.

Bad Rappenau liegt in den Entwicklungsachsen Heilbronn - Bad Rappenau - Sinsheim und Heilbronn - Neckarsulm - Gundelsheim - Mosbach.

Im Netz der zentralen Orte soll Bad Rappenau zu einem Unterzentrum ausgebaut werden.

### 2.2 REGIONALPLAN FRANKEN

Für die Region Franken ist der Regionalplan Franken 1980 massgebend.

Der Ausbau zum Unterzentrum für den Versorgungsbereich Bad Rappenau soll angestrebt werden.

### 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

\*\*\*\*\*

Nach der Eingliederung von 8 Gemeinden in die Stadt Bad Rappenau war es notwendig, für den entstandenen Verwaltungsraum einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieser wurde am 31.05.1985 vom Reg. Präsidium Stuttgart genehmigt. Eine umfassende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde als zweite Änderung am 08.03.1988 genehmigt.

In diesem Flächennutzungsplan ist das Baugebiet "Lerchenberg" vollständig enthalten.

### 4. ANGABEN ZUR STADT BAD RAPPENAU

\*\*\*\*\*

Die Stadt Bad Rappenau besteht aus den Ortschaften Babstadt, Bonfeld, Heinsheim, Grombach, Fürfeld, Obergimpfern, Treschklingen, Wollenberg und Bad Rappenau. Die Stadt Bad Rappenau hat zur Zeit rd. 15.000 Einwohner.

### 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

\*\*\*\*\*

#### 5.1 BESTEHENDE SITUATION

Das Baugebiet ist mit 1-geschossigen Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschossen bebaut. Bei sehr vielen Gebäuden wurden zwischenzeitlich bereits Dachgaupen errichtet, sodass nach der derzeit gültigen Landesbauordnung von 2-geschossigen Gebäuden zu sprechen ist. Die Dachneigungen liegen durchweg zwischen 45 Grad und 50 Grad. Die Dächer sind mit roten oder braunen Dachziegeln eingedeckt.

#### 5.2 PLANUNGSZIEL

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird darauf geachtet, dass das vorhandenen Erscheinungsbild sich nicht nachteilig verändert. So sind die vorhandenen Firsthöhen und Dachneigungen einzuhalten. Die im neuen Bebauungsplan eingearbeiteten Anbauten müssen gegenüber dem Hauptgebäude einen Rücksprung von mindestens 50 cm haben. Die Firstrichtung der Anbauten muss gegenüber dem Hauptfirst um 90 Grad gedreht sein. Der First der Anbauten muss mindestens 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Im neuen Bebauungsplan werden Dachgaupen in Form von Schleppegaupen zugelassen, sodass 2-geschossige Gebäude entstehen können. Die max. 2-geschossige Bauweise wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorhandenen Erschliessungsstrassen erfahren keine Veränderung.

Im einzelnen ergibt sich in etwa nachstehende Flächenaufteilung :

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| - Allgemeines Wohngebiet WA         | 52.410 qm |
| (davon 4.475 qm private Grünfläche) |           |
| - Strassenflächen                   | 10.040 qm |
| - öffentliche Grünflächen           | 2.250 qm  |
|                                     | -----     |
| Gesamt                              | 64.700 qm |
|                                     | =====     |

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

\*\*\*\*\*

6.1 FLIESSENDER VERKEHR

Das Baugebiet ist von einem Strassennetz durchzogen. Die Aufteilung der Strassenverkehrsflächen wird nicht verändert.

6.2 RUHENDER VERKEHR

Für den ruhenden Verkehr sind keine öffentliche Stellflächen ausgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken zu errichten.

7. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANUNGSGBIETES

\*\*\*\*\*

7.1 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser und Feuerlöschwasser wird durch den Versorgungsträger Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach in Bad Rappenau sichergestellt.

7.2 STROMVERSORGUNG

Für die Stromversorgung ist die KAWAG (Kraftwerk Alt-Württemberg AG) Ludwigsburg zuständig.

7.3 ENTSORGUNG

Die Entwässerung des Baugebietes ist vorhanden.

8. BODENORDNUNG

\*\*\*\*\*

Für das Planungsgebiet wird kein Umlegungsverfahren erforderlich.

9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

\*\*\*\*\*

Zusätzliche öffentliche Erschliessungskosten fallen nicht an.

Aufgestellt :  
Sinsheim, den 06.08.1993

BEBPLAN/RAPPENAU/B-LERCH

ingenieurbüro willi michel  
am hohenstein 30 · 74089 Sinsheim  
tel. 07261/3131/5959 fax 07261/3131/5959

