

Bad Rappenau

**BEBAUUNGSPLAN**

**„NECKARBLICK“**

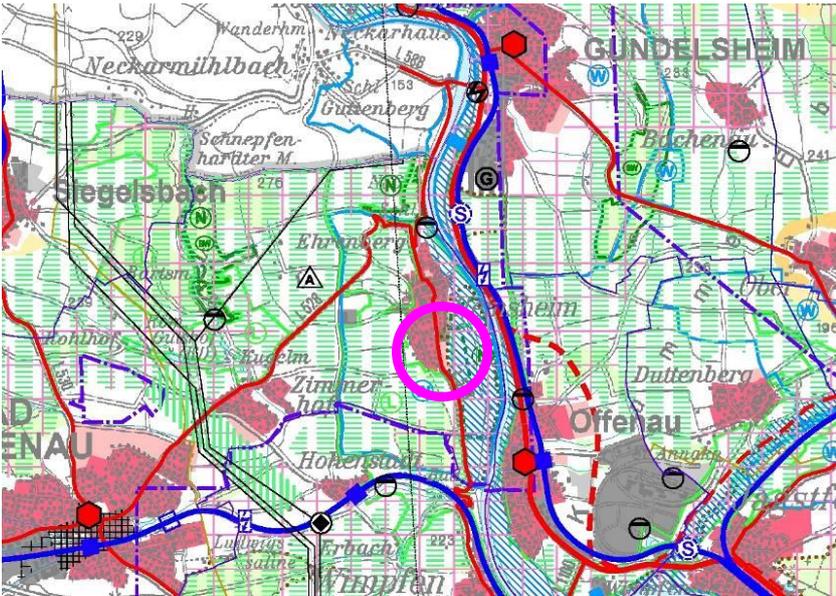
**IN BAD RAPPENAU - HEINSHEIM**

**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

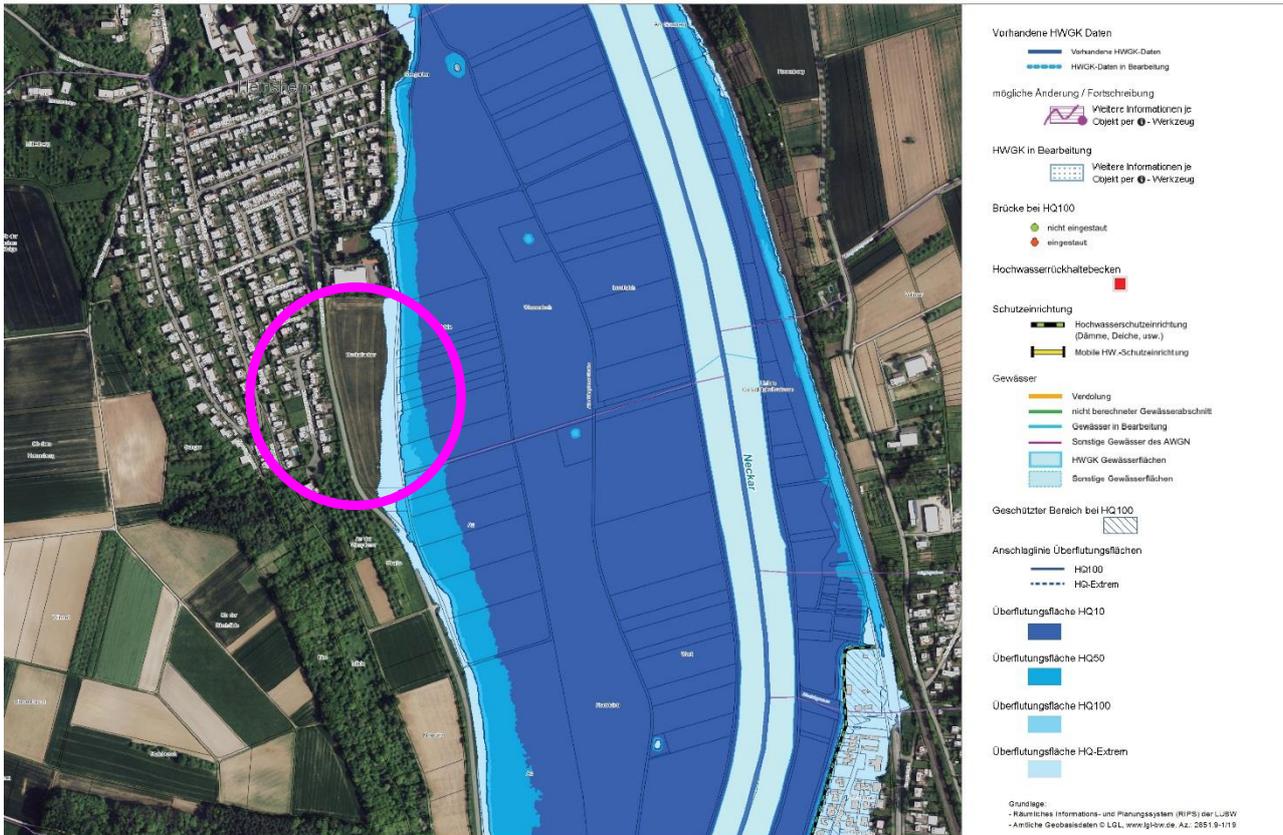


Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 © Regionalverband Heilbronn-Franken

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

LUBW

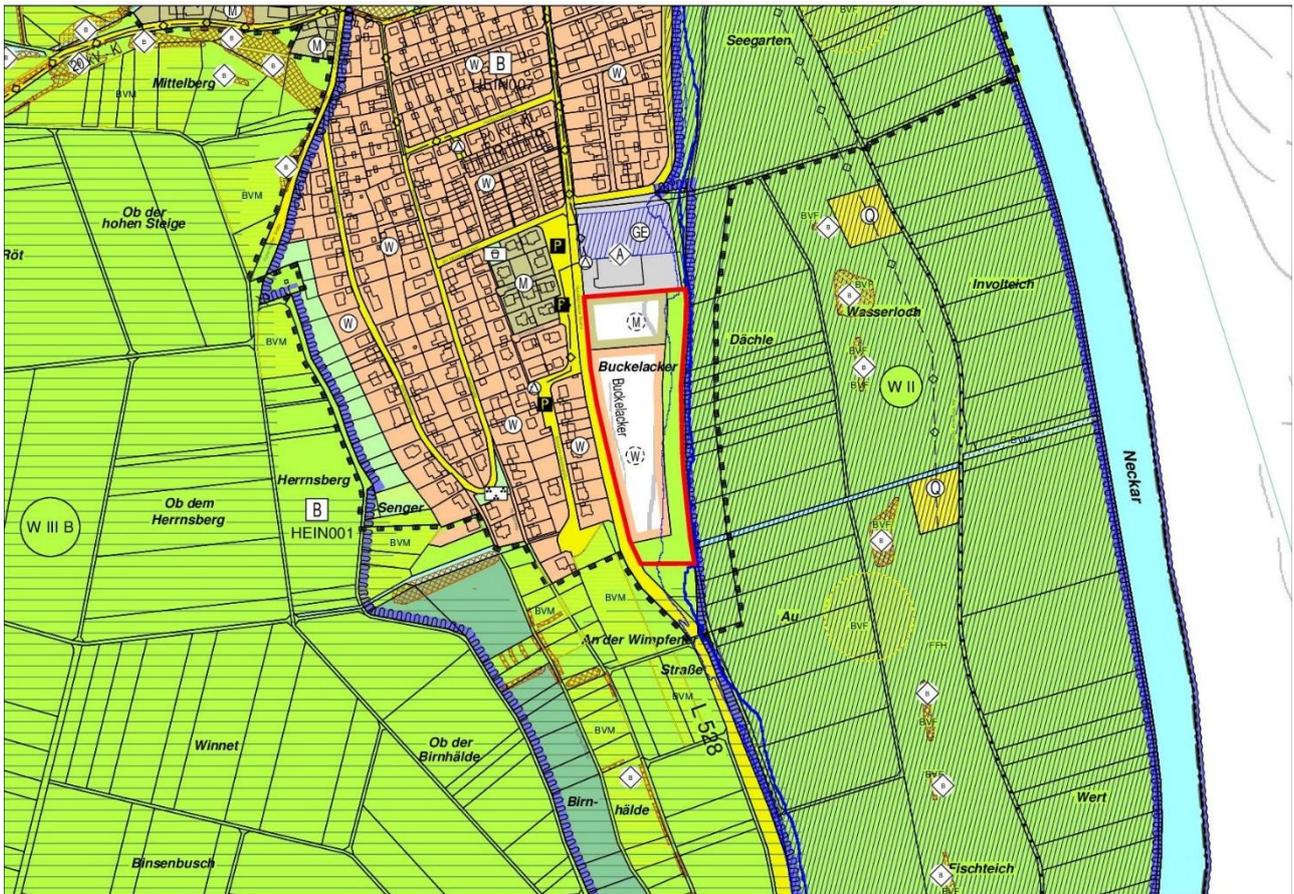


08.12.2011

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



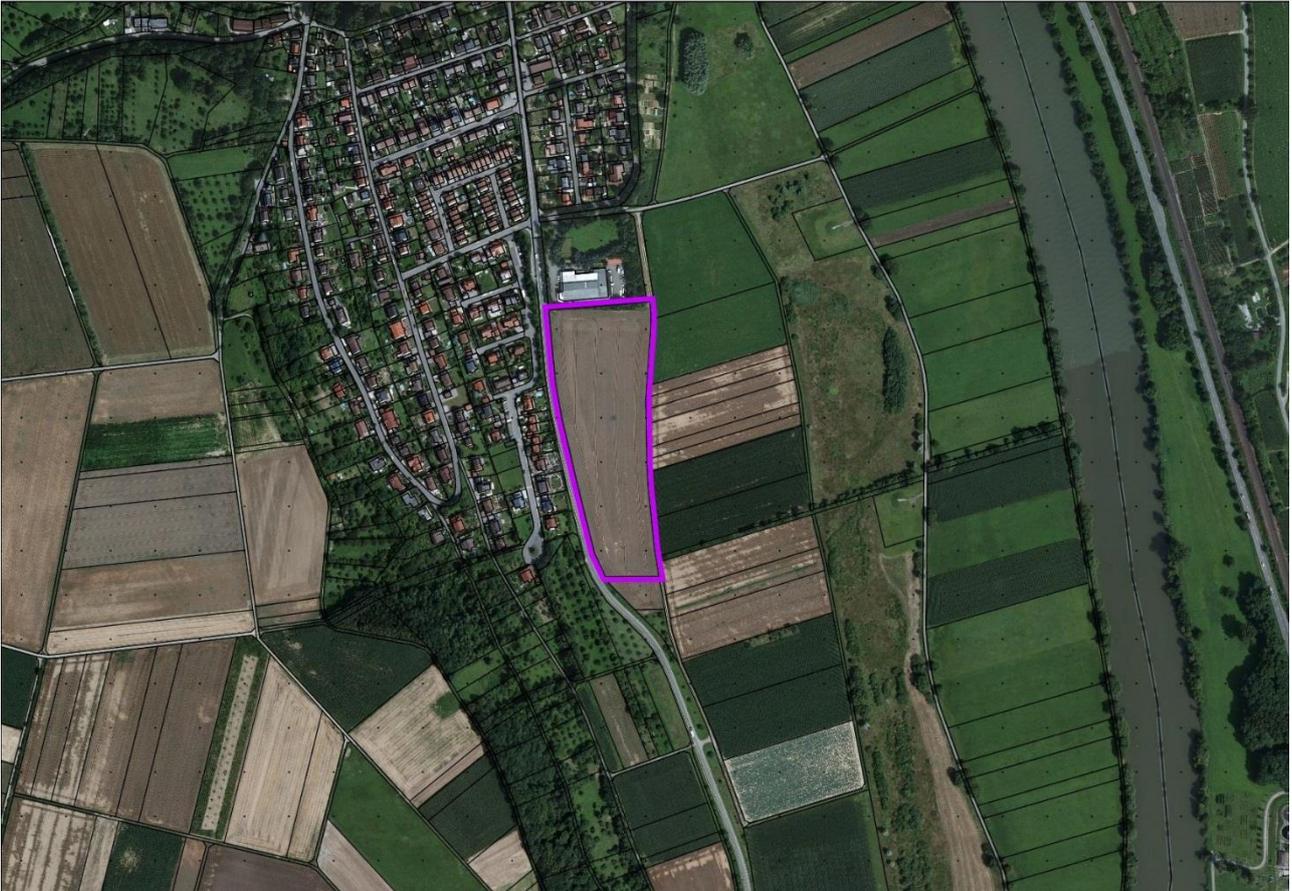
Planbereich rot bandiert - Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2013/2014 Verwaltungsraum Bad Rappenau

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

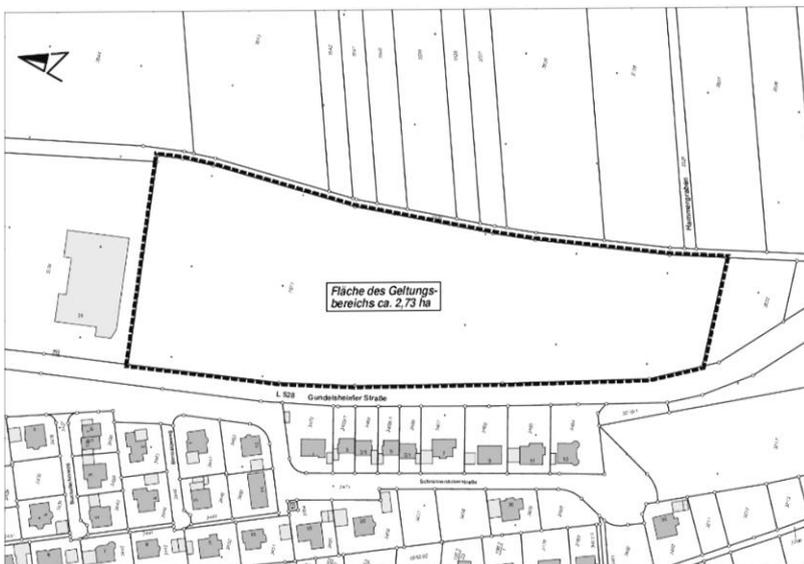
Der Nachweis des Wohnbauflächenbedarfs auf der Grundlage der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise wurde im festgestellten Flächennutzungsplan 2013/2014 erbracht. Dort ist das Plangebiet „Neckarblick“ als vorhandene Wohnbauflächenpotenzialfläche mit der ursprünglichen Bezeichnung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

### *Planungsrechtliche Festsetzungen*

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

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 östlich der Erschließungsstraße ca. 0,5 m bis 1,0 m über dem geplanten Straßenniveau und westlich der Erschließungsstraße ca. 2,0 m bis 2,5 m über dem geplanten Straßenniveau vorgesehen, um die Erdaushubmengen auf den Baugrundstücken möglichst gering zu halten. Westlich der Erschließungsstraße wird damit ein talseitig freiliegendes Untergeschoss ermöglicht.

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 extremem Hochwasser keine baulichen Anlagen im Plangebiet betroffen sind.

Die Gebäudelängen sind größtenteils auf 15 m begrenzt. In den Planbereichen B und C sind Gebäudelängen bis zu 20 m zulässig, um dort auch Geschloßwohnungsbau 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 Doppelwohnhälfte begrenzt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist erforderlich, um Überlastungen der geplanten Erschließungsanlagen zu verhindern 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.

### *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 Dachaufbauten vorgesehen. Außerdem enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Farbgebung von Dächern. 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 Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll. Im ländlichen Raum sind in nahezu jedem Haushalt mehrere Fahrzeuge vorhanden und der Straßenraum 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. Die zunächst projektierte Linksabbiegespur ist entbehrlich, da nur sehr wenig LKW-Verkehr auf der L 528 vorhanden ist. Die L 528 ist seit 2015 zwischen Bad Rappenau-Heinsheim (ab Ortsende, Fahrtrichtung Bad Wimpfen) und Bad Wimpfen in beide Fahrtrichtungen für LKWs über 7,5 t gesperrt. Ausgenommen sind nur Zulieferer und landwirtschaftlicher Verkehr. Aufgrund der Sperrung für den LKW-Verkehr, dem Verkehrsaufkommen und dem geplanten Geschwindigkeitstrichter vor der Zufahrt ins Baugebiet, wird auf den Bau einer Linksabbiegespur verzichtet.

Die innere Verkehrerschließung erfolgt über eine langgestreckte Wohnstraße mit 5,25 m Fahrbahnbreite und separatem Gehweg mit 1,75 m Breite und einer Wendeplatte mit 18 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 Entwässerung des Gebiets „Neckarblick“ ist im Trennsystem geplant. Das häusliche Schmutzwasser wird in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet und im weiteren Verlauf der Behandlung in der Kläranlage der Stadt Bad Rappenau im Mühlbachtal zugeführt.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten muss das Schmutzwasser mit Hilfe einer Pumpstation in die weiterführende Mischwasserkanalisation der Schronnenackerstraße gehoben werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der Dach-, Hof- und öffentlichen Straßenflächen erfolgt über eine intern zu verlegende Regenwasserkanalisation. Als Vorfluter dient der im südlichen Bereich des Baugebiets querende Hammergraben. Die Einleitungsstelle befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone II. Resultierend aus der stofflichen Bewertung entsprechend den Vorgaben der LfU-Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten bedarf es vor der Einleitung in den Vorfluter einer Regenwasserbehandlung. Das anfallende Niederschlagswasser soll zunächst in einer Retentionsbodenfilteranlage gereinigt und anschließend in einem Regenrückhaltebecken auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt werden. Die Filterfläche der Regenwasserbehandlungsanlage beträgt entsprechend der Vorbemessung  $A_{\text{RBF}} = 100 \text{ m}^2$ , das Volumen des Retentionsbeckens ca.  $280 \text{ m}^3$ . Die Einleitungswassermenge in den Hammergraben wird für ein 5-jähriges Regenereignis auf insgesamt  $Q_d = 46 \text{ l/s}$  begrenzt.

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

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan wurde erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Am Henschelberg 26, Mosbach.

Zusätzlich hat das Ingenieurbüro Wagner + Simon Ingenieure GmbH einen grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung, einen Fachbeitrag zum Artenschutz sowie eine Natura2000-Vorprüfung vorgelegt.

## 8. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	2,73 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet WA	1,46 ha	53,5 %
Mischgebiet MI	0,48 ha	17,6 %
Öffentliche Grünflächen	0,21 ha	7,7 %
Verkehrsgrünflächen	0,23 ha	8,4 %
Verkehrsflächen (Straße, Gehweg, Parkplatz)	0,35 ha	12,8 %

### Wohneinheiten / Bruttowohndichte

Die Bebauung der Grundstücke in den Bereichen A und D kann als Einzelhaus mit max. 3 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit max. 4 Wohneinheiten erfolgen. In den Bereichen B und C ist Geschößwohnungsbau mit max. 6 Wohneinheiten möglich.

Zur Abschätzung der entstehenden Bruttowohndichte werden folgenden Annahmen für die Bereiche A und D gemacht:

- die Bebauung erfolgt je zur Hälfte in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- die Einzelhäuser sind je zu einem Drittel mit einer, zwei oder drei Wohneinheiten belegt
- die Doppelhäuser sind zur Hälfte mit zwei und zur Hälfte mit vier Wohneinheiten belegt.

Für die Bereiche B und C wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit 6 Wohneinheiten unterstellt.

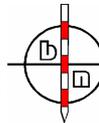
Mit den genannten Annahmen ergeben sich ca. 111 Wohneinheiten bzw. ca. 233 Einwohner. Die resultierende Bruttowohndichte beträgt ca. 85 Einwohner je ha.

Die regionalplanerisch geforderte Mindestbruttowohndichte von 50 E/ha wird deutlich überschritten.

Eberstadt, den 21.08.2023



Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



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

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