



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

„SEEGARTEN, 1. ÄNDERUNG“

IN BAD RAPPENAU - FÜRFELD

BEGRÜNDUNG

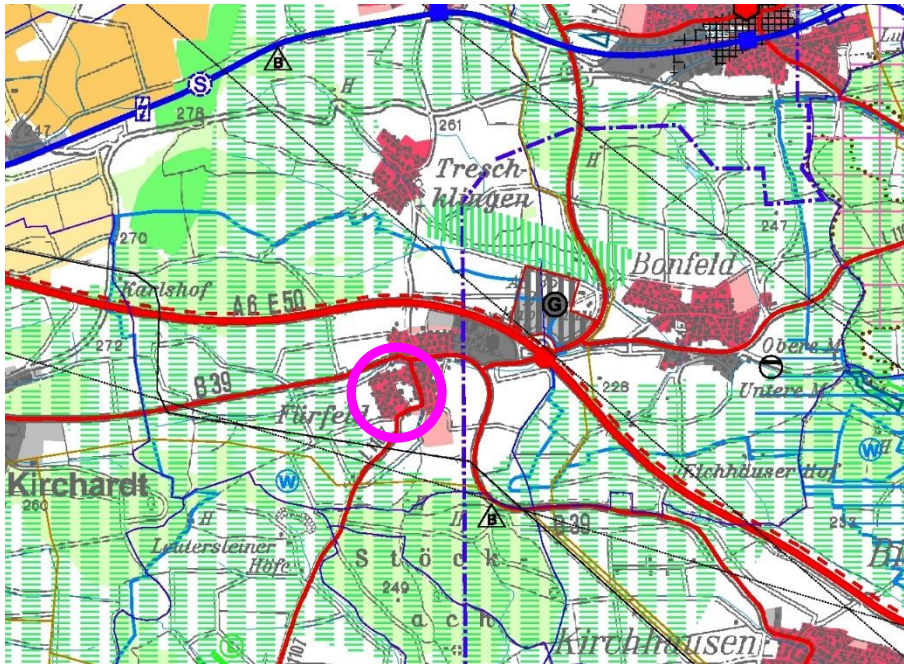
1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in Fürfeld entlang der Straße „Im Seegarten“ in einem dörflichen geprägten Siedlungsbereich mit großen Baugrundstücken und einzelnen Baulücken.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes „Seegarten“ aus den 1970er Jahren an die heutigen Nutzungsstrukturen im dörflichen Ortskern. Ziel ist es, eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen, die den gewachsenen Charakter und das soziale Gefüge wahrt und gleichzeitig eine verträgliche Nachverdichtung im Innenbereich unterstützt.

Zudem soll durch die planerische Neufestsetzung einer bislang nicht realisierten öffentlichen Spielplatzfläche als Baufläche die Erschließung eines bisher gefangenen Flurstücks ermöglicht und dieses einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

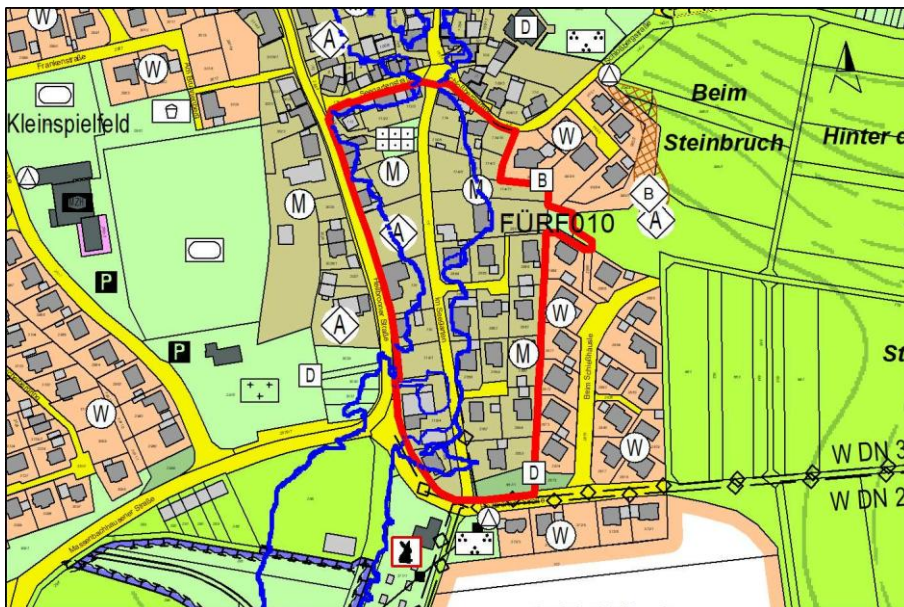
2. Ziele der Raumordnung



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 nördlichen, etwa mittig gelegenen Bereich ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Am südlichen Planbereich befindet sich eine Verkehrsgrünfläche, am nordöstlichen Rand eine öffentliche Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung.

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 überwiegend als Mischgebiet mit der allgemeinen Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen aus. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt in der Regel zwei, im nördlichen Planbereich sind drei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhen sind in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse und bezogen auf die im Mittel gemessene Geländehöhe festgesetzt. Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 30°, in einem Teilbereich sind Dachneigungen bis 45° zulässig. 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 Planbereich des Bebauungsplans „Auf der Steige“ liegende Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

5. Planverfahren

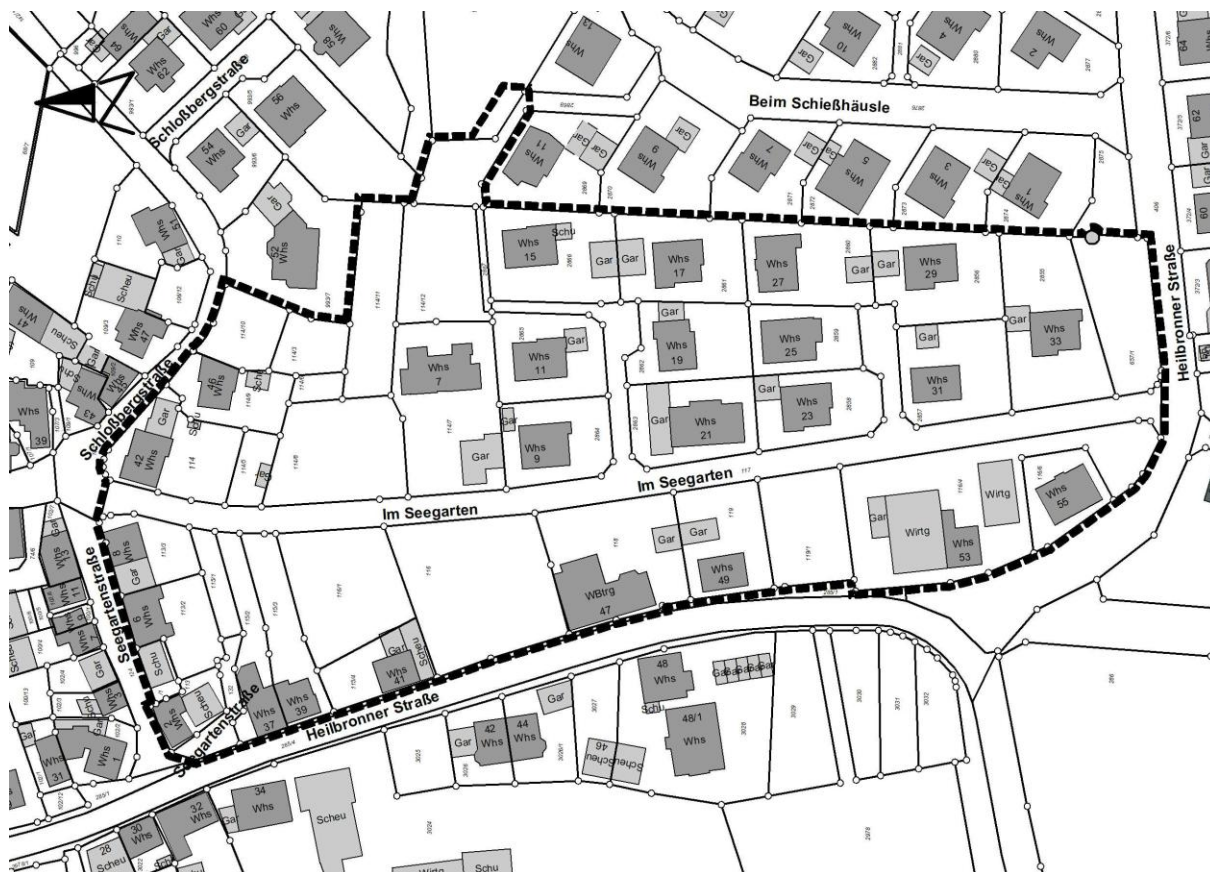
Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden 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. 10912 m² (27279 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 und umfasst Flächen beidseits der Straße „Im Seegarten“. Im Norden wird das Plangebiet durch die Seegarten- und die Schloßbergstraße begrenzt. Westlich und südlich schließt die Heilbronner Straße, östlich das Baugebiet „Auf der Steige“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 27279 m².

7. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung sowie dem angrenzenden Bauquartier „Auf der Steige“. Der Planbereich zwischen der Heilbronner Straße und der Straße „Im Seegarten“ wird als dörfliches Wohngebiet festgesetzt, die Flächen entlang der Seegartenstraße sowie östlich der Straße „Im Seegarten“ als allgemeines Wohngebiet. 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. In den übrigen Quartieren wird die bestehende, bereits im Bebauungsplan „Seegarten“ festgesetzte zwei- bis dreigeschossige Bebauung aufgegriffen und übernommen. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich zudem am Vorgängerplan „Seegarten“ und gewährleisten eine verträgliche Einfügung in das bestehende Umfeld.

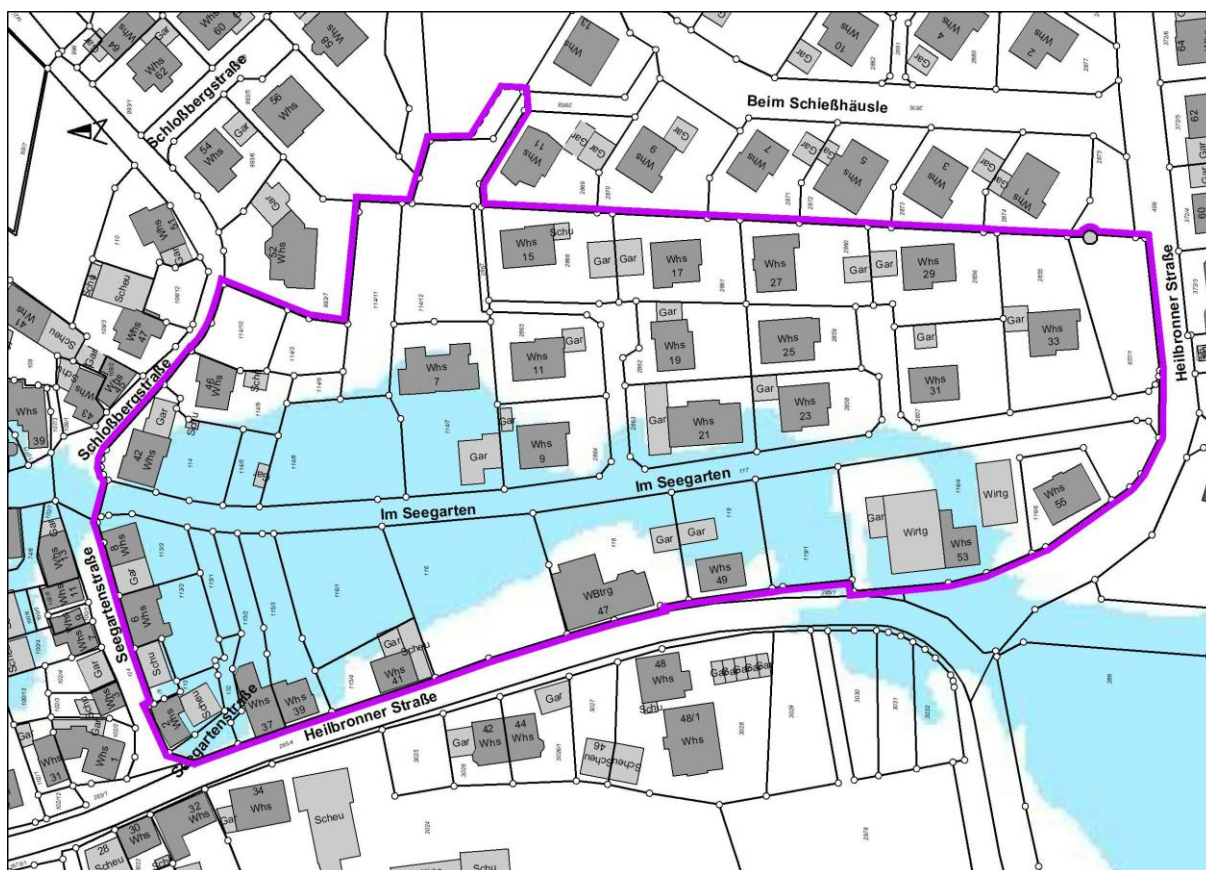
Die Baugrenzen bleiben überwiegend unverändert. Lediglich beim Flurstück Nr. 116/6, Heilbronner Straße 55, erfolgt eine Anpassung der Baugrenze, um das vorhandene Gebäude angemessen zu berücksichtigen.

Auf die Festsetzung von Dachformen wird verzichtet, um flexible Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

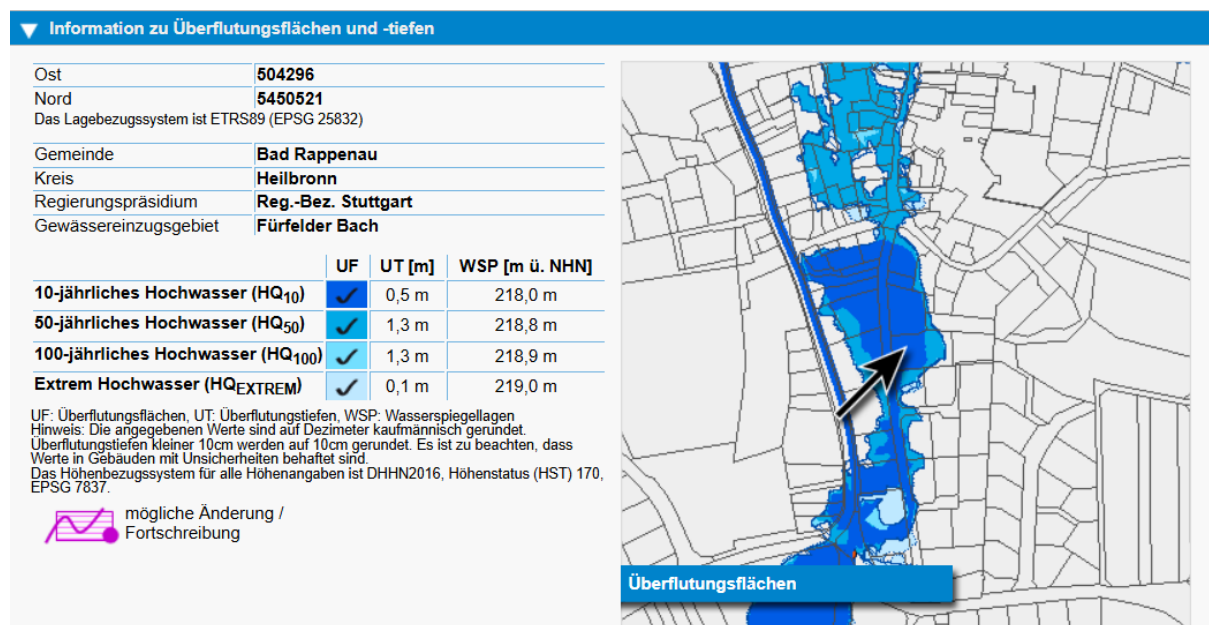
Um den dörflichen Charakter des Gebiets zu bewahren, wird die Zahl der Wohneinheiten in den Quartieren A, B und C auf 3 bzw. 4 Wohneinheiten je Einzelhaus und auf 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte begrenzt. In den Quartieren D und E sind größere Gebäude mit 6 bzw. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus sowie 3 bzw. 4 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte vorgesehen. Zur Sicherung einer maßstäblichen Bebauung werden die Gebäudelängen auf maximal 20 m bzw. 25 m 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.

8. Hochwasser



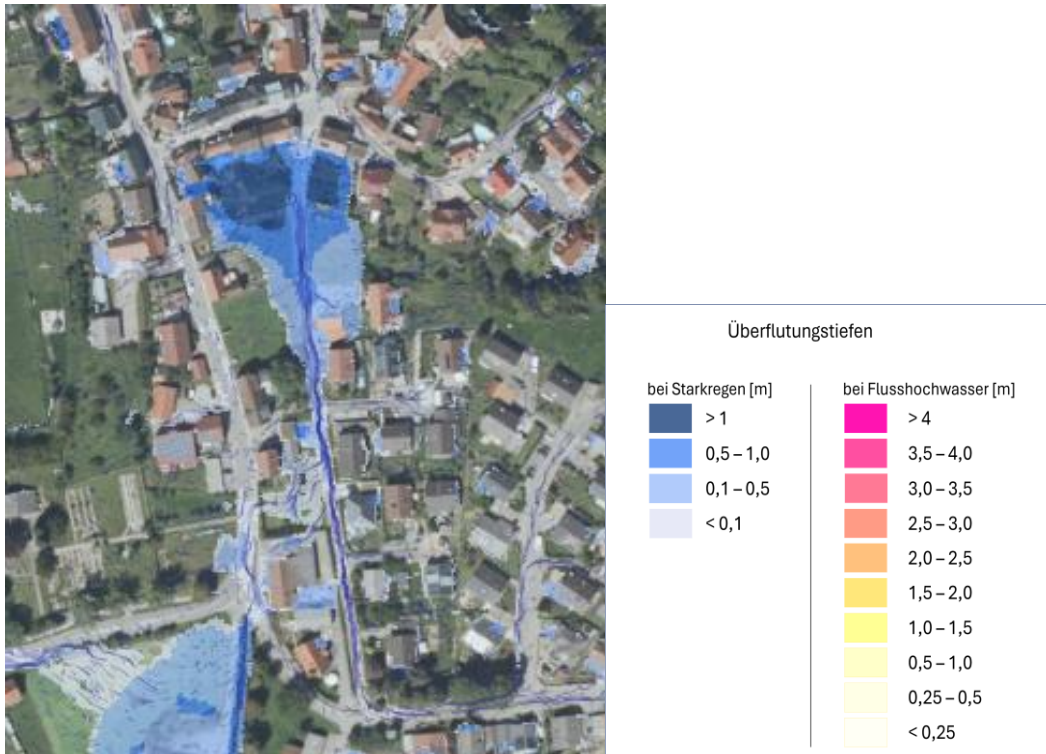
Überschwemmungsgebiet (HQ100-Gebiet), Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, abgerufen am 05.11.2025



Auszug Hochwasserrisikomanagement, Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, abgerufen vom 05.11.2025

Nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Benzengraben. Seit der Veröffentlichung der Hochwassergefahrenkarten wurde am Benzgraben oberhalb der Ortslage Fürfeld ein Hochwasserrückhaltebecken (HRB Benzgraben) errichtet. Durch die Rückhaltefunktion des Beckens wird das Hochwasserrisiko für die unterhalb gelegenen Bereiche, einschließlich des Plangebiets, deutlich reduziert. Eine Fortschreibung der Karten ist vorgesehen, wird jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

9. Starkregengefährdungsmanagement



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

Im Plangebiet kann es bei außergewöhnlich starken Regenfällen lokal zu Überflutungen mit Wassertiefen von mehr als 1 Meter kommen. Um die Auswirkungen auf Gebäude und Infrastruktur zu minimieren, sind geeignete Vorsorgemaßnahmen wie Regenrückhaltung oder kontrollierte Versickerung vorzusehen. Hinweise zu weiteren Schutzmaßnahmen finden sich unter anderem im Leitfaden „Starkregen-Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

10. Entwässerung

Das Baugebiet wird im derzeitigen Bestand im Mischsystem entwässert. Aktuelle Berechnungen zeigen, dass die bestehende Mischwasserkanalisation in der Straße „Seegarten“ bereits ausgelastet ist. Zusätzliche Einleitungen würden die Situation weiter verschärfen. Um die Kanalisation zu entlasten und eine geordnete Ableitung von Niederschlagswasser sicherzustellen, wird auf den Baugrundstücken die Einrichtung geeigneter Rückhalte- und Drosselsysteme vorgeschrieben.

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.

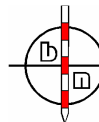
12. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	27279 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	15191 m ²	55,8 %
Dörfliches Wohngebiet	7841 m ²	28,7 %
Öffentliche Grünfläche: Grünanlage	602 m ²	2,2 %
Private Grünfläche: Dauerkleingärten	555 m ²	2,0 %
Verkehrsgrünflächen	3090 m ²	11,3 %

Eberstadt, den 05.11.2025



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

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