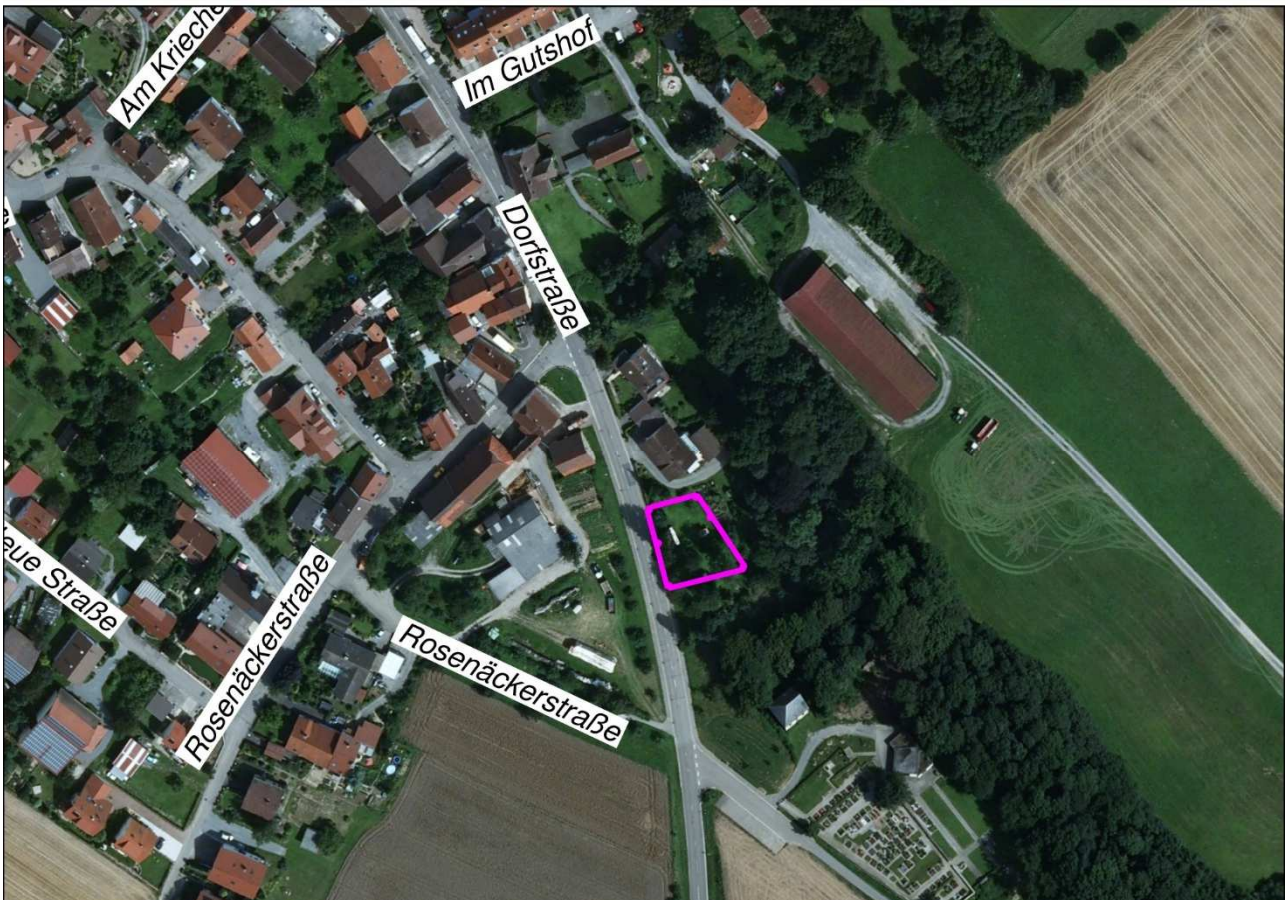




Bad Rappenau

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEM. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAUGB  
„DORFSTRASSE TRESCHKLINGEN FLURSTÜCK NR. 168“**

**BEGRÜNDUNG**



Digitales Orthofoto – Planbereich lila gekennzeichnet

**1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die Absicht des Grundstückseigentümers ein Einfamilienwohnhaus auf seinem Flurstück Nr. 168 zu errichten.

Die planungsrechtliche Überprüfung der vorgelegten Bauvoranfrage hat ergeben, dass diese aufgrund der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB nach bisheriger Rechtslage nicht genehmigungsfähig wäre. Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit herzustellen, ist die Schaffung von Baurecht nach Baugesetzbuch erforderlich. Hierzu wird eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Da alternative Wohnbauflächen in Treschklingen derzeit nicht zur Verfügung stehen, hat der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung gefasst. Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

## **2. Lage des Plangebiets**



Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Treschklingen und umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 168 mit einer Grundstücksfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>.

## **3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Der Planbereich ist als Grünfläche: Parkanlage dargestellt.

Die Darstellung Parkanlage ist als Arrondierung der südlich angrenzenden Parkanlage mit schützenswertem Baumbestand um die dort befindliche Grabkapelle, die als regionalbedeutsames Denkmal eingestuft ist, entstanden. Der schützenswerte Baumbestand um die Grabkapelle bleibt erhalten und ein dem Denkmal Grabkapelle angemessener Abstand von 50 m zu dem projektierten Wohnhaus wird eingehalten.

## **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung sind erfüllt:

Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich einbezogen werden soll. Weder durch die Lage noch durch die Größe des Grundstücks hat diese Außenbereichsfläche ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dort die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfordern würde.

Die Einbeziehung einer kleinen Fläche im Sinne einer Ortsabrundung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Damit sind Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt.

## 5. Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung getroffen werden.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 m über dem Straßenniveau der Dorfstraße, gemessen in der Mitte des projektierten Gebäudes. Damit ist einerseits der Bedarf und andererseits die Eigenart der näheren Umgebung berücksichtigt.

### 5.2 Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein Baufenster als Planeintrag definiert.

Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

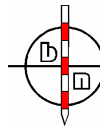
## 6. Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss und Billigung des Satzungsentwurfs:	24.11.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	15.12.2016
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom 27.12.2016 bis 30.01.2017
Satzungsbeschluss	23.03.2017

Eberstadt, den 23.03.2017



Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



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

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