



B E B A U U N G S P L A N
BAU G E B I E T
" H I N T E R E D O R F S T R A S S E "
IM STADTTEIL BONFELD
DER STADT BAD RAPPENAU

BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Baugebiet "Hintere Dorfstrasse" in Bad Rappenau-Bonfeld ist ein Teilgebiet des alten Ortskernes mit entsprechend dichter Bebauung.

Es wird umgrenzt im Norden von der Herbststrasse, im Westen von der Kirchhausener Strasse, und im Süden von der Schulstrasse. Östlich des Planungsgebietes befindet sich die Schule und ein neues Wohngebiet.

Im Nordosten sind noch einige Streuobstwiesen vorhanden.

Die vorhandene Bebauung besteht im Plangebiet überwiegend aus Wohngebäuden mit Scheunen und Nebengebäuden, die zum grossen Teil heute nicht mehr im ursprünglichen Sinne genutzt werden.

Nur in Teilbereichen des Gebietes ist eine einheitliche Siedlungsstruktur vorhanden.

Bei vielen Grundstückseigentümern besteht deshalb der Wunsch auf eine Umnutzung dieser Scheunen und Nebengebäude zu Wohnzwecken. Zur Schaffung von einheitlichen, städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Baugebiet "Hintere Dorfstrasse" hat sich der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau entschlossen, einen entsprechenden Bebauungsplan für dieses Gebiet aufzustellen.

Ziel dieses neuen Bebauungsplanes ist es, den dörflichen Charakter des Baugebietes zu erhalten und gleichzeitig die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die es ermöglichen, neuen und zusätzlichen Wohnraum zu erstellen, um damit auch das städtebauliche Erscheinungsbild zu verbessern.

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 und bildet mit den Stadtteilen Bonfeld, Fürfeld und Babstadt einen Bereich mit Ordnungs- und Entwicklungsaufgaben.

Die Stadt Bad Rappenau ist ein Unterzentrum im ländlichen Raum der Region Franken. Sie strebt die Ausweisung als auszubauendes Mittelzentrum an.

2.2 REGIONALPLAN FRANKEN

Für die Region Franken ist der Regionalplan Franken 1996 massgebend.

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 der neuesten Fassung des Flächennutzungsplans, der ab 01.06.1995 rechtswirksam wurde, ist das Planungsgebiet "Hintere Dorfstrasse" enthalten und als Mischgebiet eingestuft.

4. ANGABEN ZUR STADT BAD RAPPENAU UND ZUM STADTTEIL GROMBACH

Die Gemeinde Bonfeld war bis zum Jahr 1972 selbstständig. Sie wurde im Zuge der Gemeindereform Bad Rappenau zugeordnet. Die Stadt Bad Rappenau besteht heute aus den Ortschaften Babstadt, Bonfeld, Heinsheim, Grombach, Fürfeld, Obergimpern, Treschklingen, Wollenberg und Bad Rappenau. Der Stadtteil Bonfeld hat z.Zt. ca. 1668 Einwohner (Stand am 31.08.1999) Die für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Lebens erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind im Stadtteil Bonfeld nur teilweise, aber ansonsten in der Stadt Rad Rappenau vorhanden.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

5.1 BESTEHENDE SITUATION

Das Baugebiet ist mit 1- und 2-geschossigen Gebäuden, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen bebaut. Bei dem älteren Baubestand liegen die Dachneigungen durchweg zwischen 40 Grad und 50 Grad. Lediglich bei einigen wenigen, zwischenzeitlich erfolgten Umbauten oder Anbauten sind Dächer von ca. 30 Grad oder auch flach geneigte Dächer vorhanden. Die Dächer sind durchweg mit roten oder braunen Dachziegeln eingedeckt. Bei den meisten Gebäuden handelt es sich um 2-geschossige Bauten mit Firsthöhen bis zu 12.50 m. Eingeschossige Gebäude sind in der Minderzahl. Diese haben Firsthöhen bis zu 8.00 m. Das Baugebiet ist durch die vorhandenen Straßen "Schafrain" und "Hintere Dorfstrasse" erschlossen und in 3 Baublöcke aufgeteilt.

5.2 PLANUNGSZIEL

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Hintere Dorfstrasse" soll eine Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz und der Wohnqualität ermöglicht werden. Um dies zu erreichen, wird das gesamte Gebiet als (WB) Besonderes Wohngebiet nach der BauNVO § 4a.eingestuft. Hierbei ist es vorgesehen, die vorhandene Wohnbebauung zu erhalten und fort zu entwickeln. Ein Bedarf an zentralen Einrichtungen der Verwaltung oder von Vergnügungsstätten ist nicht erkennbar, so dass diese möglichen Ausnahmen nach § 4a. (3) BauNVO auch nicht zugelassen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird darauf geachtet, dass das vorhandene Erscheinungsbild sich verbessert. So werden max. Traufhöhen und max. Firsthöhen vorgegeben, die sich jedoch an den vorhandenen Gegebenheiten orientieren.

Im einzelnen ergibt sich in etwa nachstehende Flächenaufteilung :

- Baulandflächen	13.750 qm
- Strassenflächen u. Parkplätze	1.450 qm
Gesamtfläche des Plangebietes	15.200 qm
<hr/>	

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

6.1 FLIESSENDER VERKEHR

Das Baugebiet ist von einem vorhandenen Strassennetz umgeben. Zwei innere Erschliessungsstrassen unterteilen das Planungsgebiet in drei Baublöcke. Im Bereich des östlichen Baublocks befindet sich ein ca. 30 m langer Wohnweg, der zur besseren Erschliessung der dort befindlichen Grundstücke 2 Seitenanschlüsse erhält.

6.2 RUHENDER VERKEHR

Für den ruhenden Verkehr sind auf dem Grundstück Flurst. Nr. 185/1 6 Stck Parkplätze vorhanden. Auch im Bereich des vorgenannten Wohnweges sind 4 Stck neue Stellplätze geplant. Alle sonstigen erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

7. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANUNGSGEBIETES

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 Altwürtemberg AG. in Ludwigsburg zuständig.

7.3 ENTSORGUNG

Die Entwässerung des Baugebietes ist vorhanden. Die einzelnen Kanalleitungen sind jedoch mit der Fernsehkamera zu untersuchen und gegebenenfalls zu sanieren.

8. BODENORDNUNG

Für Teile des Planungsgebiets wird ein Umlegungsverfahren erforderlich.

9. ERSCHLIESUNGSKOSTEN

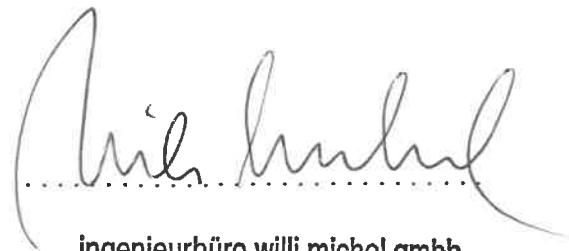
Für die Erschließung des Baugebietes und für die öffentlichen Stellplätze entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

9.1	Wasserversorgung ca. 40 m	a DM 400.-	16 000.--DM
9.2	Kanalisation ca. 40 m	a DM 800.-	32 000.--DM
9.3	Strassenbau ca. 120 qm	a DM 180.-	21 600.--DM
9.4	Verbindungswege für Fußgänger ca. 60 qm	a DM 150.-	0 000.--DM
9.4	Parkplatzbau ca. 60 qm	a DM 150.-	9 000.--DM
9.5	Strassenbeleuchtung ca. 40 m	a DM 100.-	4 000.--DM

			91 600.--DM
			=====

Aufgestellt :

Sinsheim, den 02.09.1994, aktualisiert am 05.10.1999



ingenieurbüro willi michel gmbh
am hohenstein 30 • 74889 sinsheim
tel. 07261/9405-0 fax 07261/9405-20