



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

" KOBACH II "

BAUGEBIET

DER GROSSEN KREISSTADT BAD RAPPENAU

IM STADTTEIL GROMBACH

BEGRÜNDUNG

B E B A U U N G S P L A N
" K O B A C H I I "
I M S T A D T T E I L G R O M B A C H
D E R S T A D T B A D R A P P E N A U

B E G R Ü N D U N G

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
 - 2.2 Regionalplan
- 3. Flächennutzungsplan**
- 4. Angaben zur Stadt Bad Rappenau und zum Stadtteil Grombach**
- 5. Städtebauliche Situation**
- 6. Erschliessung**
 - 6.1 Vorbemerkung zur Erschliessung
 - 6.2 Erschliessungsstrassen
 - 6.3 Ruhender Verkehr
 - 6.4 Gehwege
 - 6.5 Wasserversorgung
 - 6.6 Stromversorgung
 - 6.7 Entsorgung
- 7. Naturschutzbelange**
- 8. Denkmalschutz**
- 9. Planungsdaten**
- 10. Erschliessungskosten**
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Entwässerung im mod. System
 - 10.3 Strassenbau 9 m breit
 - 10.4 Strassenbau 7 m breit
 - 10.5 Strassenbau 5 m breit
 - 10.6 Verkehrskreisel an der K 2043/2044
 - 10.7 Grünflächen
 - 10.8 Verbindungsweg für Fussgänger
 - 10.9 Spielplatzherstellung
 - 10.10 Strassenbeleuchtung
 - 10.11 Vermessungskosten
 - 10.12 Kosten des Bebauungsplans
 - 10.13 Sonstiges und zur Aufrundung
- 11. Bodenordnung**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich des im Flächennutzungsplan enthaltenen Baugebietes "Kobach" in Bad Rappenau-Grombach ist bereits ein Teilgebiet unter der Bezeichnung "Kobach I" erschlossen.

Dieses Gebiet ist auch zum grossen Teil bebaut.

Zur Schaffung von weiteren Bauplätzen hat der Gemeinderat der Stadt Rappenau beschlossen, auch für das restliche, in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans enthaltene Restgebiet einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "**Kobach II**" aufzustellen. Eine Nachfrage besteht auch für dieses Gebiet, insbesondere nach Bauplätzen mit Einzel- und Doppelhausbebauung.

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 der Entwicklungsachse Heilbronn - Bad Rappenau - Sinsheim 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

Für die Region Franken ist der Regionalplan Franken 1995 massgebend.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 01.06.1995 ist ein Teil des Planungsgebietes "Kobach II" enthalten und als Wohngebiet ausgewiesen. Das Restgebiet ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans, der am 20.12.01 bestandskräftig wurde, enthalten.

4. Angaben zur Stadt Bad Rappenau und zum Stadtteil Grombach

Die Gemeinde Grombach war bis zum Jahre 1972 selbstständig. Sie wurde im Zuge der Gemeindereform Bad Rappenau zugeordnet.

Wie Grombach wurden auch die Gemeinden Bonfeld, Heinsheim, Fürfeld, Treschklingen, Obergimpfern, Babstadt und Wollenberg Bad Rappenau zugeordnet.

Sie bilden zusammen die Stadt Bad Rappenau mit insgesamt 20 360 E (Stand 30.04.03)

Der Stadtteil Grombach hat z.Zt. ca. 1239 Einwohner. (Stand am 30.04.2003).

Die für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Lebens erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind im Stadtteil Grombach nur teilweise, aber ansonsten in der Stadt Bad Rappenau vorhanden.

5. Städtebauliche Situation

Das Gesamtbaugelbiet "Kobach" liegt im Nordosten von Grombach.

Das Baugelbiet "KOBACH II" wird wie das bereits erschlossene Baugelbiet "Kobach I" als Allgemeines Wohngebiet "WA" festgesetzt. Auch hier werden, wie in "Kobach I" zur Vermeidung von Konfliktsituationen mit der umgebenen Bebauung keine Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO zugelassen. Dieses Baugelbiet "KOBACH II" bildet eine Abrundung der vorhandenen Bebauung im Baugelbiet "Kobach I" mit der Bebauung entlang der Ortsstrasse (K 2043).

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass von einigen kleineren, am Rotenackerweg angesiedelten, landwirtschaftlichen Betrieben besonders in der arbeitsreichen Sommerzeit Emissionen ausgehen können.

In ca. 500 m Entfernung in nordöstlicher Richtung liegen ausserdem 2 Stück Aussiedlerhöfe (Anwesen Fleck und Hemmer), im FNP mit "A" bezeichnet, von denen ebenfalls Emissionen ausgehen können.

Das Baugelbiet fällt von Westen nach Osten mit einer mittleren Geländeneigung von ca. 5 % ab. Aus diesem Grund kann auch die Abwasserableitung nur talseitig nach Osten hin erfolgen.

Um negative Auswirkungen des Anliegerverkehrs auf die angrenzenden Baugelbiete gering zu halten, wird das neue Baugelbiet "Kobach II" an zwei Stellen an vorhandene Strassen angeschlossen. Dies geschieht zum Einen über das bereits erschlossene Baugelbiet "Kobach I" am Rotenackerweg und zum Zweiten an der Ortsstrasse (K 2043) am Ende der dort vorhandenen Bebauung. Hier ist eine verkehrsgerechte Anbindung in Form eines Verkehrskreisels geplant.

Das Baugelbiet selbst wird zum grossen Teil mit 7,00 m breiten Strassen erschlossen. Dort, wo Parkstreifen ausgewiesen sind, erhöht sich die Strassenbreite jedoch auf 9 m. Für die neu anzulegenden 5,00 und 6,00 m breiten Stichstrassen werden Wendehammer vorgesehen, die zum Wenden von Müllfahrzeugen geeignet sind.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 5,5 ha. Hier entstehen ca. 70 neue Bauplätze. Davon haben 48 Bauplätze Grundstücksflächen zwischen 400 und 600 qm. 11 Stück Bauplätze sind etwas grösser, 11 Stück Bauplätze sind etwas kleiner.

Für das Baugelbiet "Kobach II" wird zur Anpassung an die vorhandene Bebauung im "Kobach I" auch eine maximale Firsthöhe von 8,50 m über der Bezugsebene festgesetzt.

Die Festsetzung der Firsthöhen wird gewählt, um ein möglichst harmonisches Bild bei der Höhenentwicklung im Baugelbiet zu erreichen.

Mit der Festsetzung der Firsthöhen als max. Gebäudehöhen entfällt die Festsetzung der Anzahl der Geschosse.

Zur Vermeidung von übergrossen Baublöcken wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit $GRZ = 0.30$ festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit $GFZ = 0,40$ festgesetzt.

Die Baugrenzen sind so angeordnet, dass die vorgenannte Grundflächenzahl innerhalb dieser Baugrenzen verwirklicht werden kann.

Im Hinblick auf die zu erwartende Bevölkerung (Junge Familien) wird im Planungsgebiet ein neuer Kinderspielplatz mit einer Grösse von rd. 486 qm ausgewiesen. Dieser Spielplatz liegt zwischen dem bereits bebauten Gebiet "Kobach I" und dem neuen Planungsgebiet "Kobach II", so dass er von den Bewohnern beider Baugebiete benutzt werden kann.

6. Erschliessung

6.1 Vorbemerkung zur Erschliessung

Die Planung für das Baugebiet "Kobach II" ist so angelegt, dass das Gesamtgebiet sowohl im Ganzen, wie auch in mehreren Erschliessungsabschnitten erschlossen werden kann.

Die Reihenfolge dieser Erschliessungsabschnitte wird allerdings durch die Topographie des Baugeländes, bzw. durch die Möglichkeiten des Abwasserabflusses bestimmt.

Dadurch bedingt ist deshalb **der** Bauabschnitt zuerst zu bauen, dessen Entwässerung an der Kanalisation am Kanal in der Ortsstrasse angeschlossen wird.

Generell wird angestrebt, die neu anzulegenden Strassen dem vorhandenen Gelände gegenüber etwas anzuheben, um anfallendes Aushubmaterial teilweise im Baugebiet selbst zu belassen und damit Deponien zu entlasten.

6.2 Erschliessungsstrassen

Die Hauptzufahrtsstrasse zum Baugebiet beginnt beim neuen Verkehrskreisel am Schnittpunkt der K 2043 und der K 2044. Sie verläuft mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m entlang der vorhandenen Bebauung in nördlicher Richtung zu dem kleinen Verkehrskreisel im Baugebiet. Ab hier erfolgt eine Aufteilung in eine in nördliche und eine in westliche Richtung führende Erschliessungsstrasse. Die nach Norden führende Erschliessungsstrasse knickt in ihrem weiteren Verlauf nach Westen ab. Sie wird hergestellt mit einer 5,00 m breiten Fahrbahn, einem einseitigen Sicherheitsstreifen von 50 cm und einem einseitigen Gehweg von 1,50 m. Zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg wird eine 2,00 m breite Parkzone ausgewiesen, die sich jedoch den neuen baulichen Gegebenheiten anpasst und z. B. Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen ermöglicht.

Die nach Westen führende Erschliessungsstrasse wird mit einer 5,00 m breiten Fahrbahn, einem einseitigen Sicherheitsstreifen von 50 cm und einem einseitigen Gehweg von 1,50 m hergestellt.

Beide Strassen führen zum Eichwaldweg in dem Baugebiet "Kobach I". Ausserdem werden beide Strassen durch eine Querspange, bestehend aus einer 5,00 m breiten Fahrbahn, einem 50 cm breiten Sicherheitsstreifen und einem einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite miteinander verbunden.

Alle übrigen Strassen sind 5,00 bzw. 6,00 m breit und werden als Stichstrassen mit Wendekreisen zum Wenden von Müllfahrzeugen an ihren Enden ausgestattet.

Von diesen Wendekreisen aus werden fussläufige Verbindungen zur freien Feldlage, bzw. zur nächstliegenden Erschliessungsstrasse vorgesehen.

Alle Strassen werden so angelegt, dass keine Längsneigungen über 6,00 % entstehen.

6.3 Ruhender Verkehr

Wie bereits erwähnt, wird entlang der Haupterschliessungsstrasse eine öffentliche Parkzone mit variablen Stellplätzen angelegt. Weitere Stellplätze sind ausschliesslich im privaten Bereich zu errichten.

6.4 Gehwege

Alle Gehwege werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Die Gehwege in den Erschliessungsstrassen werden mit Rundbordsteinen und einer davor liegenden Wasserführungsrinne von der Fahrbahn abgetrennt.

6.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes mit Trink- und Brandwasser ist, auch infolge der Neuordnung der Wasserversorgung Grombach, auf jeden Fall sichergestellt.
Versorgungsträger ist der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach in Bad Rappenau.
Es wird vorgesehen, die neue Wasserleitung einmal an der Leitung im Baugebiet "Kobach I" und zum Anderen im Bereich des neuen Verkehrskreisels an der vorhandenen Wasserleitung in der Ortsstrasse (K 2043) anzuschliessen.

6.6 Stromversorgung

Das Baugebiet wird von der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Franken mit Elektrizität versorgt.
Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

6.7 Entsorgung

Es ist vorgesehen, das neue Baugebiet KOBACH II im modifizierten Trennverfahren zu entwässern.
Dies bedeutet, dass das weniger verschmutzte Wasser (z. Bsp. von Dachflächen) getrennt erfasst wird und ohne weitere Behandlung dem Vorfluter zugeleitet wird.
Deshalb sind im Strassenkörper und in die Grundstücke hinein 2 Stck voneinander getrennte Rohrleitungen zu verlegen; die eine, tieferliegende Rohrleitung führt das verschmutzte Mischwasser über den vorhandenen Mischwasserkanal zur Kläranlage, die zweite, höher liegende Rohrleitung leitet das wenig verschmutzte Regenwasser aus den Dachflächen zum Vorfluter.
Auch aus dem Baugebiet "Kobach I" fliesst bereits jetzt schon das Regenwasser durch einen Kanal im bestehenden Feldweg mit der Flurst. Nr. 3865 zum vorhandenen offenen Graben im Grundstück Flurst. Nr. 3863/1.
Da im Zuge der Umlegung das Grundstück Flurst. Nr. 3865 den neuen Baugrundstücken zugeteilt wird, ist für das neue, vom Regenwasserkanal berührte Baugrundstück ein entsprechendes Leitungsrecht einzutragen.
Der offene Graben im Flurstück Nr. 3863/1 leitet das Regenwasser weiter zum nächstliegenden Vorfluter.
Dieser Vorfluter besteht zunächst aus dem das Baugebiet im Osten begrenzenden offenen Entwässerungsgraben. Von hier aus fliesst das Regenwasser zu dem Insensbach als weiterführendem Vorfluter.
Eine besondere Regenwasserbehandlung wird bei diesem Verfahren nicht erforderlich.

Eine Überlastung des Vorfluters "Insenbach" ist nicht zu befürchten, da in Grombach im Bereich Langengraben ein Regenrückhaltebecken gebaut werden soll, das den Vorfluter entscheidend entlastet. Trotzdem soll am unteren Ende des Entwässerungsgrabens eine weitere Regenwasserentlastung eingebaut werden, um den Spitzenabfluss aus dem Baugebiet "Kobach II" zurückzuhalten und den Zufluss zum Insensbach kontinuierlicher zu halten. Um mögliche Auswirkungen bei einer temporären Füllung des geplanten Regenwasserbeckens, z.B. durch drückendes Grundwasser, auf die Grundstücke der Anlieger in der Ortsstrasse zu verhindern, ist eine wasserdichte Ausführung des Beckens vorgesehen.

Vor dem Erschliessungsbeginn ist der Unteren Wasserbehörde ein Nachtrag zum Allgemeinen Kanalplan (AKP) vorzulegen. Hierzu wird auch die Aufstellung eines hydrogeologischen Gutachtens erforderlich, in dem insbesondere auch notwendige Massnahmen bei Anschneiden von Grundwasser führenden Schichten aufgezeigt werden.

7. Naturschutzbelange

Die Fläche für das geplante Baugebiet und die östlich daran angrenzende Fläche wird zur Zeit intensiv und grossflächig als Ackerland genutzt. Bäume und Sträucher sind keine vorhanden.

Mit Durchführung der geplanten Bebauung entsteht kein Nachteil für die natürliche Pflanzen- und Tierwelt. Bezüglich des Boden- und Gewässerschutzes wird versucht, die notwendigen Eingriffe möglichst gering zu halten. Hier wird z. Bsp. verwiesen auf die "Örtliche Bauvorschriften" Pkt. 3. Aussenanlagen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Grünflächen und Bepflanzungen festgesetzt, die eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand darstellen.

Zur Abschirmung des neu zu erschliessenden Planbereiches gegen die freie Feldlage im Norden und Osten werden 2,00 bis 12,00 m breite Pflanzstreifen festgesetzt.

Ausserdem verbleibt der derzeit vorhandene offene Graben zur Aufnahme und Ableitung der Dachentwässerung aus dem Baugebiet "Kobach I" und zur Einleitung des Regenwassers aus der Dachentwässerung der unmittelbaren Angrenzer in diesen offenen Graben erhalten. Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die zur Verwendung vorgesehenen Pflanzen sind unter Pkt. 11.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen beispielhaft angegeben.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen betragen 11 % der Gesamtfläche des Bebauungsplans.

Mit diesen vorgesehenen öffentlichen Grünanlagen und Bepflanzungen und mit den zusätzlichen, in den privaten Grundstücken festgesetzten Pflanzflächen sind die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe mehr als ausgeglichen.

Weitere Ausgleichsmassnahmen scheinen deshalb nicht erforderlich zu sein und sind nicht vorgesehen.

8. Denkmalschutz

Im Bereich des neuen Verkehrskreisels befinden sich auf dem Grundstück Flurst. Nr. 4049/3 ein Wegekreuz, Stabat Mater, Sandstein E. 18./A. 19. Jahrhundert, restauriert 1979 (versetzt 1980) und ein Kilometerstein aus Sandstein.

Beide Denkmale werden um einige Meter in die neu entstehende Grünfläche zwischen den neuen Gehwegen zurück-, bzw. vorge-setzt.

9. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans		5,37 ha	=====
Anzahl der Bauplätze	70 Stck		=====
Anteil der geplanten öffentlichen Flächen (Strassen, Gehwege u. Parkplätze)	ca. 1,02 ha		
Anteil der vorhandenen und unverändert bleibenden Verkehrswege	ca. 0,13 ha		
Anteil der öffentlichen Grünflächen	ca. 0,59 ha		
Spielplatzfläche	ca. 0,05 ha		
Netto-Baulandfläche	ca. 3,58 ha	5,37 ha	-----
Mittlere Bauplatzgrösse: 3,57 ha : 70 Bauplätze = 0.051 ha			
=====			

10. Erschliessungskosten

Für die Erschliessung entstehen voraussichtlich nachstehende Kosten:

10.1	Wasserversorgung ca. 900 m DN 100 - 150	a EUR 260.--	EUR	234.000,--
10.2	Entwässerung im mod. Trennsystem (Innerhalb des Baugebietes) ca. 900 m	a EUR 600.--	EUR	540.000,--
10.3	Strassenbau 9,00 - 10,00 m breit ca. 3 440 qm	a EUR 100.--	EUR	344.000,--
10.4	Strassenbau 7.00 m breit ca. 1 895 qm	a EUR 100.--	EUR	189.500,--
10.5	Strassenbau 5.00 - 6,00 m breit ca. 1 956 qm	a EUR 100.--	EUR	195.600,--
10.6	Verkehrskreisel an der K 2043/2044 Schätzkosten		EUR	230.000,--
10.7	Grünflächen, öffentlicher Anteil ca. 5 900 qm	a EUR 8.--	EUR	47.200,--
10.8	Verbindungsweg für Fussgänger ca. 480 qm	a EUR 90.--	EUR	43.200,--
10.9	Spielplatz herstellen Schätzkosten		EUR	10 000,--
10.10	Strassenbeleuchtung ca 900 m	a EUR 40.--	EUR	36.000,--
10.11	Vermessungskosten	geschätzt	EUR	75.000,--
10.12	Kosten des Bebauungsplans	geschätzt	EUR	25 000,--
10.13	Sonstiges und zur Aufrundung		EUR	5.500,--
Gesamtkosten			EUR	1 975.000,--

				=====

11. Bodenordnung

Für das gesamte Planungsgebiet "KobachII" wird eine
Baulandumlegung nach BauGB durchgeführt.

Aufgestellt:
Sinsheim, den 17.06.2003.
geä. am 12.11.2003

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

BEBPLAN/GROMBACH/B-KOB-II