



Stadt  
**Bad Rappenau**  
Landkreis Heilbronn

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

## Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Boppengrund II,  
Stadt Bad Rappenau, Stadtteil Bonfeld

### I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ beabsichtigt die Stadt Bad Rappenau, der im Ortsteil Bonfeld bestehenden großen Nachfrage nach Wohnbauflächen, auch mit Hinweis auf die verkehrsgünstige Lage des Stadtteiles, zu entsprechen.

**Festzustellen ist, dass in dem** auf der Grundlage des seit dem 20.07.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes erschlossenen und in der Folge **aufgesiedelten Baugebietes „Boppengrund“ keine frei verfügbaren Bauplätze mehr vorhanden sind.**

Gleiches gilt für den Innenbereich. Dieser wurde im Jahr 2011 in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg aufgenommen (Sanierungsgebiet „Ortskern Bonfeld“) und erfreut sich seit dem einer großen Akzeptanz. Seitens privater Grundstückseigentümer wurde eine große Anzahl an Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Baureifmachung und Neuordnung von Grundstücken durchgeführt.

Trotz dieser intensiven Bemühungen um den Ortskern von Bonfeld und der hier zu verzeichnenden Erfolge um die Innenentwicklung, wird der Umfang der innerorts zu reaktivierenden Bauflächen nicht ausreichen, dem örtlichen Bedarf in diesem Stadtteil zu entsprechen.

Das Plangebiet soll primär zur Deckung des Eigenbedarfes von Bonfeld dienen. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch die in der Raumnutzungskarte des „Regionalplan 2020 Heilbronn – Franken“ vorgenommene Schwerpunktsetzung in den Ortsteilen Fürfeld und Bonfeld für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen und die damit in Verbindung zu bringende Bündelung von Wohnen und Arbeiten. Dieser überregionale Planungs-Ansatz wurde im Zuge des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in den eingegangenen Stellungnahmen seitens der Fachbehörden nochmals bekräftigt.

## II. Lage des Plangebietes

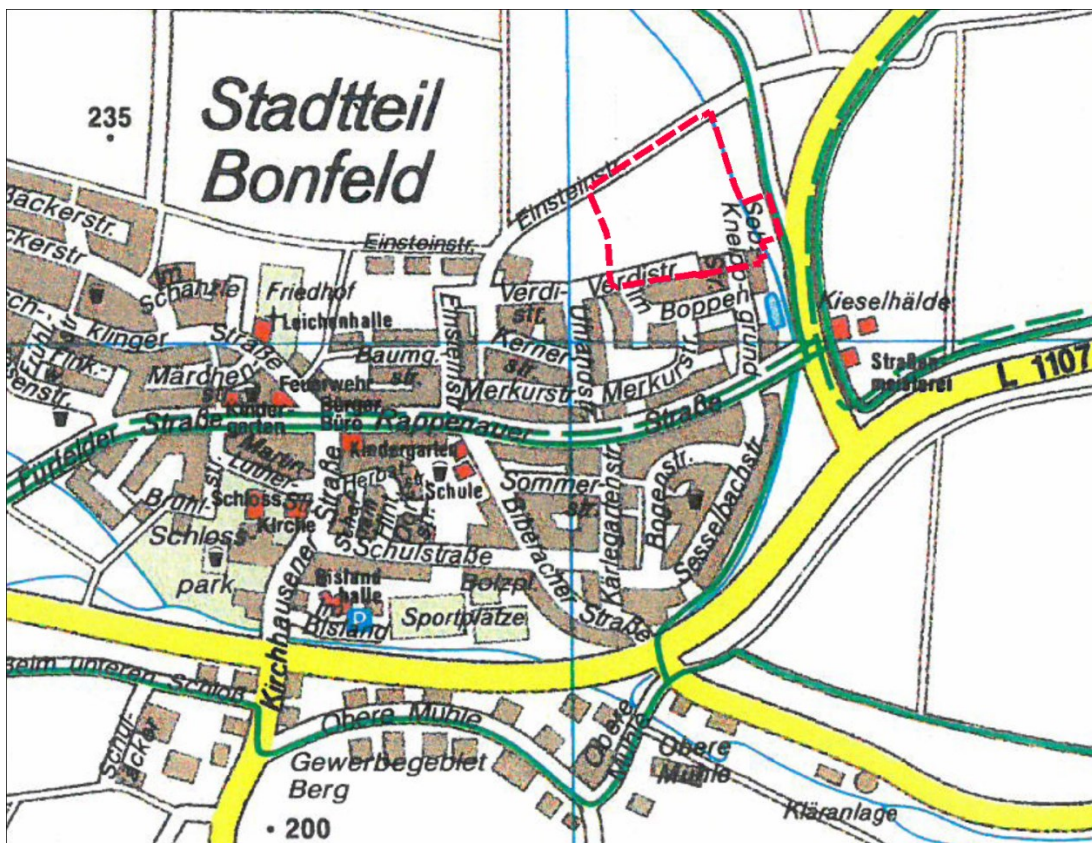
Der Ortsteil Bonfeld weist eine Entfernung von ca. 5 km zum Zentrum der Kernstadt Bad Rappenau auf.

Die Nachbargemeinde Bad Wimpfen befindet sich in einer Entfernung von ca. 8 km.

Die Auffahrt auf die BAB 6 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten des Stadtteiles Bonfeld und schließt unmittelbar an das Baugebiet „Boppengrund“ an. Die östliche Abgrenzung bildet der Verlauf des „Seelesbach“. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine hier vorhandene Obstbaumplantage an.

Das Plangebiet kann auf kurzem Wege über die „Rappenauer Straße“ an die K 2120 (Richtung Kernstadt) sowie an die L 1107 (Richtung Bad Rappenau) angebunden werden.



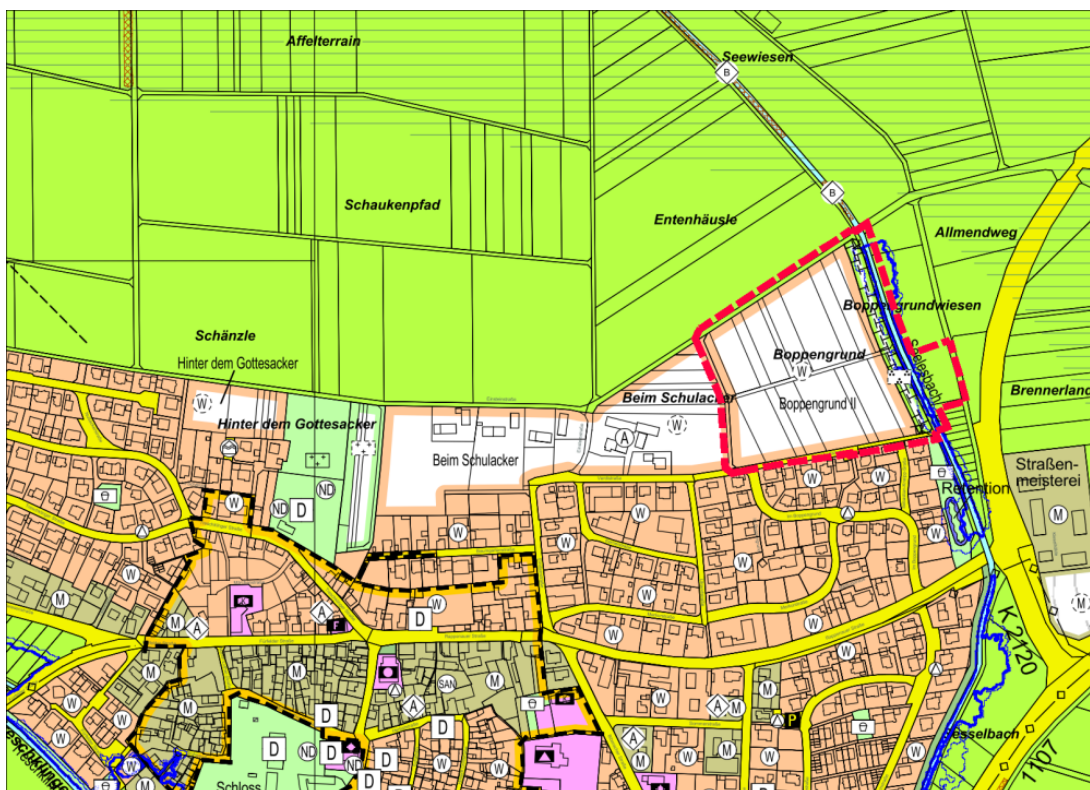
## III. Übergeordnete Planungen

Die Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchardt – Siegelsbach hat in den letzten Jahren, auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes 2002 und des Regionalplanes Heilbronn – Franken 2020, seinen Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Hierdurch wurde die Ursprungsfassung aus dem Jahr 1995, unter Berücksichtigung der raumordnerischen Ziele, in verschiedenen Tekturpunkten weiterentwickelt und fortgeschrieben.

Grundlage dieser generellen Flächennutzungsplan-Fortschreibung, mit dem Zieljahr 2030, ist eine hinsichtlich des Bauflächennachweises durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden Württemberg geforderte Plausibilitätsprüfung. Die im Zuge der Flächennutzungsplanung aufgestellte Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des anzunehmenden Bevölkerungszuwachses um 1.199 Einwohner (ausgehend von dem vierten Quartal 2015) und einem fiktiven Einwohnerzuwachs durch einen Belegungsdichterrückgang von 923 Einwohnern, für die Stadt Bad Rappenau ein Wohnbauflächen-Bedarf von insgesamt 42,44 ha bis zu dem o. g. Zieljahr besteht. In diesen Zahlen berücksichtigt ist die Annahme, dass es gelingt, ca. 30 % der vorhandenen Baulücken einer Nutzung zuzuführen. Die im Flächennutzungsplan ermittelten Bedarfszahlen machen es erforderlich, dass das in der bisherigen Planfassung ausgewiesene Wohnbauflächen-Potential für die Stadt Bad Rappenau bedarfsgerecht reduziert wird. In Bonfeld sollen die bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen „Hinter dem Gottesacker“, „Beim Schulacker“ sowie das Plangebiet „Boppengrund II“ Inhalt des Flächennutzungsplanes bleiben. Ergänzend wird auf die detaillierten Ausführungen in der „Begründung“ zum Flächennutzungsplan 2013/2014 (Stand : 20.12.2017) verwiesen.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf sowohl aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, als auch aus dem Entwurf der Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt wurde und der Bedarf für das Baugebiet plausibel dargestellt ist.

Die Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt die aktuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.



**Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit dem 25.05.2018)**

Trotz der Erschließung dieses Neubaugebietes, sollen im Stadtteil Bonfeld nach wie vor die Durchführungen innerörtlicher Maßnahmen die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung sein. Die der Bedarfsermittlung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegte, oben aufgeführte Annahme (Bebauung der Baulücken mit einer Quote von 30 %) verdeutlicht diese Zielsetzung.

#### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB.

Die Stadt Bad Rappenau lässt, parallel zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, einen Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes durchführen.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1991, 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Im Norden des Plangebietes werden kleine Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Boppengrund“ in den Geltungsbereich einbezogen. Dieses betrifft Teile der „Sebastian-Kneipp-Straße“, die in diesem Bereich vorhandenen und ausgewiesenen Feldwege sowie eine kleine Teilfläche nördlich der „Verdistraße“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ werden die bisherigen Festsetzungen für diese Flächen aufgehoben.

Die Stadt Bad Rappenau wird, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen.

Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Die hierin formulierten Vorgaben sollen primär gewährleisten, dass die Bebauung sich in das städtebauliche Gefüge der angrenzenden Gebiete einfügt und damit auch den Belangen des Landschaftsschutzes gerecht wird.

## **V. Städtebauliche Erläuterungen**

Das städtebauliche Konzept ist geprägt von der Zielsetzung des Bebauungsplanes, für die zukünftigen Bewohner ein lebenswertes und funktional stimmiges Umfeld auszugestalten.

Andererseits waren die sich aus den zusätzlichen Verkehrsflüssen ergebenden Fragestellungen sowie die Belange des Landschafts- und Naturschutzes bei der Planung sowie für die hieraus zu entwickelnden Festsetzungen zu berücksichtigen.

Die nachfolgend erläuterten Planungsinhalte gewährleisten, dass das Plangebiet sich in das vorhandene Siedlungsgefüge des Stadtteiles Bonfeld einbindet und, insbesondere hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sowie der vorgegebenen Bauweise, sich damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung einstellen wird.

Hinsichtlich der im § 1 a BauGB genannten Belange des Umweltschutzes wird, ergänzend zu den nachfolgenden Ausführungen, auf die Inhalte des Umweltberichtes, der ein gesonderter Teil dieser „Begründung“ ist, verwiesen.

### **1. Bestehende Nutzung und Topographie**

Das Plangebiet wird derzeit, abgesehen von den Flächen des „Seelesbach“, intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Topographie fällt vom westlichen Gebietsrand in Richtung Osten von 216 m über NN auf 205 m, d. h. um ca. 11,00 m ab. Die genauen topographischen Verhältnisse sind den hinterlegten Höhenschichtlinien zu entnehmen.

Die vorhandene Senke, die durch den Feldweg auf dem Flurstück Nr. 1775 geprägt ist, teilt das Plangebiet in zwei Bereiche. Von hier aus steigt die Topographie in Richtung Nord-Westen bzw. Süd-Osten wieder geringfügig an.

### **2. Verkehrserschließung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes wird ein Großteil der sich auf die klassifizierten Straßen zukünftig verteilenden zusätzlichen Verkehrsströme die Ortsmitte von Bonfeld nicht belasten.

Gleichzeitig zielt der städtebauliche Entwurf auf **eine gleichmäßige Verteilung des zusätzlichen Verkehrs** auf das Bestandsgebiet, d. h. die Straße „Im Boppengrund“ sowie die „Sebastian-Kneipp-Straße“, ab.

Es kann die Annahme getroffen werden, dass nur ein geringer Prozentsatz der motorisierten Bewohner des Baugebietes „Boppengrund II“ über die „Verdistraße“ und die „Einsteinstraße“ bzw. über die „Umlandstraße“ und die „Mehrkurstraße“ in Richtung Ortsmitte und von hier aus weiter in Richtung Bundesautobahn fahren wird.

Die zusätzlichen Fahrbewegungen werden sich annähernd gleichmäßig auf die vorhandenen Straßen „Im Boppengrund“ und „Sebastian-Kneipp-Straße“ verteilen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfährt der letztgenannte Straßenzug eine direkte Anbindung an das geplante Neubaugebiet.

Die interne Straßenführung wurde so gewählt, dass durch ihren geschwungenen Verlauf keine zu hohen Fahrgeschwindigkeiten zu erwarten sind, andererseits jedoch auch gut geschnittene und nutzbare Grundstückszuschnitte entstehen.

Die gewählte innere Erschließung weist einen Straßenquerschnitt mit einer Breite von 7,50 m auf.

Bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m sieht der städtebauliche Entwurf die Ausbildung eines einseitigen Gehweges in einer Breite von 1,50 m sowie, auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite, ein Schrammbord in einer Breite von 0,50 m vor.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Querverbindung und Verlängerung der „Verdistraße“ erhält eine Ausbaubreite von 6,00 m.

Für die das Plangebiet aufsuchenden Besucher sieht der städtebauliche Entwurf dezentral angeordnete öffentliche Parkplätze in einer ausreichenden Anzahl vor. Sie sind als „Senkrechtparker“ angeordnet und so platziert, dass sie die hieran angrenzenden zukünftigen privaten Bauflächen in ihrer Nutzung nicht unangemessen einschränken.

Auf die in den „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan vorgenommene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 LBO wird in diesem Zusammenhang ergänzend hingewiesen (2 Kfz-Stellplätze je gebildeter Wohneinheit).

Die Erschließungskonzeption sieht im Norden sowie im Westen des Plangebietes Korridore vor, die bei Bedarf auch für eine Erweiterung des Gebietes bzw. zwecks Vernetzung mit der westlich angrenzenden Planungsfläche genutzt werden können.

### **3. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen des Gebietes „Boppengrund II“ als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Flächen sollen gemäß dem bestehenden Wohnbedarf benutzt werden, so dass die im § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe an diesem Standort ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt, zur Vermeidung von ungewollten Nutzungskonflikten und zu hoher Verkehrsbelastungen in angrenzenden Straßen, für „Anlagen für die Verwaltung“ sowie für Tankstellen. Diese Art der Nutzungen wird ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus schließt der Bebauungsplan, aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und der gewählten bzw. vorhandenen Erschließungs-Konzeption, die im „Allgemeines Wohngebiet“ in der Regel allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich aus.



Gleiches gilt für Anlagen mit einem kirchlichen und kulturellen Hintergrund, welche ebenfalls u. a. aus den oben genannten Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind und damit in dem hier ausgewiesenen Plangebiet nicht zugelassen werden sollen. Die Stadt Bad Rappenau ist bemüht darum, diese Art der Nutzungen an zentralen Standorten im Stadtgebiet bzw. in den Stadtteilen zu platzieren, um damit dazu beizutragen, „lebendige“ Ortsmittelpunkte zu erhalten.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung**

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Parzellierung von Baugrundstücken mit Flächen in einer Größenordnung zwischen ca. 400 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> vor. Diese Grundstücksgrößen entsprechen dem im Baugesetzbuch formulierten Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und der in einer Randzone um den Verdichtungsraum bestehenden Nachfrage interessierter Bauherren.

Der Bebauungsplan-Entwurf setzt unter diesen Rahmenbedingungen für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 fest. Die sich aus diesen Rahmenbedingungen ergebende Baudichte wird, auch unter Berücksichtigung der Ortsrandlage, als „städtebaulich noch vertretbar“ angesehen. Sie ermöglicht einerseits eine Bebauung in einer bedarfsgerechten Größe, andererseits lässt sie ausreichend große Freiflächen, auch zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, entstehen.

Im Bebauungsplan-Entwurf wird auf die Festsetzung einer maximalen Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet.

Stattdessen formuliert der Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudekubaturen in Form einer nicht zu überschreitenden Sockelhöhe, sowie, hierauf aufbauend, maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen. Hierbei geht die Festsetzung sehr stark auf die für die jeweiligen Grundstücke zukünftig vorhandenen topographischen Gegebenheiten ein (die vorhandene Topographie ist der Planunterlage in Form dargestellter Höhenschichtlinie zu entnehmen).

Talseits formuliert der Bebauungsplan nicht zu überschreitende Sockelhöhen von maximal 0,50 m und verhindert damit zu hoch in Erscheinung tretende Fassaden.

Bergseits von Erschließungsstraßen lässt der Bebauungsplan höhere Sockel zu, um hierdurch größere Geländeeinschnitte und damit höhere Bodenabträge zu vermeiden.

Der Bebauungsplan setzt, in Anlehnung an die bauliche Struktur des angrenzenden Plangebietes „Boppengrund“, in dem überwiegenden Teil des Plangebietes eine nicht zu überschreitende Traufhöhe von 4,50 m fest. Damit werden, neben dem Erdgeschoss, zu Wohnzwecken gut nutzbare, ausbaufähige Dachgeschosse ermöglicht.

In den topographisch tiefsten Bereichen des Plangebietes sowie in der Verlängerung der „Sebastian-Kneipp-Straße“, und damit im Gebietsinneren, wird für vereinzelte Bauflächen, entgegen der oben getroffenen Aussagen, eine Traufhöhe von 6,25 m zugelassen. Diese Festsetzung ermöglicht das Entstehen zweigeschossiger Doppelhaus-Hälften und Mehrfamilienhäusern.

Eine weitere Kenngröße zur Beschreibung der im Plangebiet zulässigen Gebäudekubaturen stellt die Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Gesamtgebäudehöhe dar.

Sie darf, gemessen von der festgesetzten maximalen Sockelhöhe, bei Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern das Gesamtmaß von 9,00 m nicht überschreiten.

Bei der Ausbildung einseitig geneigter Pultdächer wird die Gebäudehöhe auf insgesamt 5,75 m beschränkt, um bei dieser Dachform keine, das Landschafts- und Siedlungsbild stark beeinträchtigende, zu hohe Wandscheiben zu erhalten.

## **5. Bauweise**

Das Baugebiet „Boppengrund“, an welches das Plangebiet nunmehr anschließt, ist schwerpunktmäßig geprägt von einer Einzelhaus-Bebauung. Diese Bauform entspricht in dem ländlich geprägten Bereich von Bonfeld schwerpunktmäßig der vorhandenen Nachfrage, so dass auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ auch ausschließlich Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Aufsiedlung dieses Gebietes werden für lange Zeit im Norden und Osten den Innenbereich abschließende Ortsränder ausgestaltet.

In der Ortsrandlage lässt der Bebauungsplan somit zukünftig ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zu, um an diesen Standorten den oftmals bei einer Doppelhaus-Bebauung entstehenden Charakter einer geschlossenen Bauzeile (durch Haupt- und Garagengebäude) zu vermeiden.

Der städtebauliche Entwurf und damit die vorgeschlagene Parzellierung favorisieren eine Doppelhaus-Bebauung in Quartieren, in denen die Erschließungsstraße im Norden und damit die Freiflächen in südliche Richtung ausgerichtet sind.

Der Bebauungsplan-Entwurf beschränkt, zur Vermeidung zu massiv in Erscheinung tretender Einzelgebäude, die Gebäudelängen für Einzelhäuser auf 15,00 m und für Doppelhaus-Hälften auf 7,50 m.

Für die Bereiche, in denen gemäß dem Bebauungsplan-Entwurf bis zu 6 Wohneinheiten je Gebäude errichtet werden dürfen (Mehrfamilienhäuser), werden Gebäudelängen bis zu 30,00 m zugelassen.

Diese Beschränkung zulässiger Gebäudelängen weicht von den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für die „offene Bauweise“ ab, so dass mit diesem Hintergrund im Bebauungsplan die „abweichende Bauweise“ formuliert wird.

## **6. Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen**

Der Bebauungsplan-Entwurf beschränkt im überwiegenden Teil des Plangebietes die zulässige Anzahl an Wohneinheiten in Einzelhäusern auf

„drei Stück“, in Doppelhäusern auf „maximal zwei Stück“. Diese Festsetzung soll die zusätzlichen Verkehrsströme, unter Berücksichtigung bestehender Wohngebiete, in einem verträglichen Rahmen halten und darüber hinaus eine Überlastung der im Plangebiet konzipierten Verkehrsräume vermeiden.

Westlich der verlängerten „Sebastian-Kneipp-Straße“ werden im Bebauungsplan in einem Baufeld, aufgrund der bestehenden Nachfrage, auch kleinere Mehrfamilienhäuser zugelassen.



Der Bebauungsplan-Entwurf beschränkt auf dieser Fläche die nicht zu überschreitende Anzahl zulässiger Wohneinheiten auf sechs Stück je Gebäude.

## **7. Standorte für Garagen und Nebenanlagen sowie PKW- und Fahrrad-Stellplätze**

Die Errichtung von PKW-Stellplätzen und Garagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Dieses gilt jedoch nicht für die straßenabgewandten Freiflächen, um hier ungestörte, zusammenhängende Garten- und ökologisch wirksame Grünflächen zu erhalten.

Weitere Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Standorte für PKW-Garagen und überdachte PKW-Stellplätze ergeben sich aus den formulierten Mindestabständen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Einschränkungen werden zur Vermeidung eines Gefährdungs- und bzw. Behinderungspotentials sowohl für die Verkehrsteilnehmer, als auch aus gestalterischen Gründen (räumlich zu eng empfundene Straßenräume) in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Um keine „Überlastung“ einer Bebauung einzelner Grundstücke mit Nebenanlagen zu erhalten, wird die Größe maximal zulässiger Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Bauvorhaben mit weniger als 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum beschränkt. So dürfen beispielsweise Geräteschuppen auch in die straßenabgewandten Gartenflächen integriert werden.

Die Festsetzung ist das Abwägungs-Ergebnis zwischen den funktionalen Erfordernissen der einzelnen Bauherren einerseits und den städtebaulichen Anliegen andererseits.

## **8. Öffentliche Grünfläche**

Auf die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als „Kinderspielplatz“ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet. Begründet wird dieses mit den im Gebiet „Boppengrund“ ausgewiesenen und auch realisierten Kinderspielplatz, der über den ergänzten Fuß- und Radweg auch für die Kinder der zukünftigen Bewohner dieses Neubaugebietes auf kurzem Wege gefahrlos erreichbar ist.

## **VI. Örtliche Bauvorschriften**

Die Stadt Bad Rappenau erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“, für das Plangebiet eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“. Grundlage hierfür bildet der § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg.

Ein Schwerpunkt der „Örtliche Bauvorschriften“ ist die Formulierung verbindlicher Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Dachgestaltung, welche für das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches von erheblicher Bedeutung ist.

Die in den „Örtliche Bauvorschriften“ formulierten Festsetzungen sind das Abwägungsergebnis zwischen dem Bestreben der Stadt Bad Rappenau, den Grundstückseigentümern einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zuzubilligen und dabei jedoch unvertretbare gestalterische Disharmonien im Straßenraum sowie im Landschaftsbild zu vermeiden.

Aus diesem Grund werden im Geltungsbereich dieser Satzung zukünftig Flachdächer und Tonnendächer sowie Dacheindeckungen in nicht ortstypischen Farbtönen ausgeschlossen.

Des Weiteren fordert die „Örtliche Bauvorschriften“ bei der Errichtung von Doppelhäusern das Entstehen gleicher Dachformen und Dachneigungen bei Doppelhaus-Hälften. Diese werden verbindlich festgesetzt, wobei einheitliche Abweichungen hiervon (für beide Doppelhaus-Hälften) einvernehmlich möglich sein sollen.

Aufgrund der im Bebauungsplan formulierten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird das Erscheinungsbild des neu entstehenden Siedlungsbereiches zukünftig sehr stark von den hier entstehenden Dachflächen geprägt.

Um hier keine Überlastung der Dachlandschaft durch Dachgauben und Dacheinschnitte zu erhalten, werden in den „Örtliche Bauvorschriften“ der Umfang dieser Elemente beschränkt und Vorgaben hinsichtlich einzuhaltender Abstände auf der Dachfläche verbindlich festgesetzt.

Unbeschichtete Metalleindeckungen für Dächer aus Kupfer, Zink und Blei werden, auch für Teilflächen, grundsätzlich ausgeschlossen. Im Hinblick auf das vorgesehene modifizierte Mischsystem bzw. Trennsystem soll ein Schadstoffeintrag in das Gewässer vermieden werden.

Die Stadt Bad Rappen nimmt von der Möglichkeit des § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO Gebrauch, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Boppengrund II“ eine **höhere Stellplatzverpflichtung** festzusetzen.

Die statistischen Zahlen belegen, dass im ländlichen Bereich des Landkreises Heilbronn und damit auch in der Stadt Bad Rappenau die Anzahl vorhandener PKW je Haushalt sich durchschnittlich bei einem Wert von annähernd 2,0 einpendelt.

Da der gewählte Straßenquerschnitt im Plangebiet und die Anzahl hier vorgesehener öffentlicher Parkierungsflächen nicht ausreichen wird, das sich aus der Diskrepanz zwischen dem tatsächlichen Bedarf und den Vorgaben des § 37 LBO ergebende Defizit abzudecken formuliert die Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Dieses erfolgt zur Vermeidung einer Überlastung des Straßenraumes, und der damit in Verbindung stehenden Behinderung des Rettungswesens sowie einer Gefährdung der schwächeren Verkehrsteilnehmer.

Mit dieser Begründung wird die Festsetzung formuliert, dass je geschaffener Wohneinheit 2,0 PKW-Stellplätze auf den privaten Bauflächen nachzuweisen und zu errichten sind.

## **VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Der städtebauliche Entwurf ist geprägt von dem das Plangebiet im Osten begrenzenden „Seelesbach“. Dieser soll im Bereich des Plangebietes eine deutliche ökologische Aufwertung erhalten. Zu diesem Zweck weist der Bebauungsplan-Entwurf eine das Gewässer begleitende, ca. 14-15 m breite öffentliche Grünfläche auf. Sie wird ausgewiesen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und soll auf der Grundlage des zu erarbeitenden Grünordnungsplanes als eine der Ausgleichs-Maßnahmen auch eine Renaturierung des Bachlaufes beinhalten.

Zur Pflege dieses Bereiches, aber auch um den Bürgern die Möglichkeit einzuräumen sich an einer solchen Maßnahme zu erfreuen, wird ein den Bachlauf flankierender Fuß- und Radweg Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Eingrünung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan im Nord-Westen auf privaten Grundstücksflächen eine 8,00 m breite Pflanzgebotsfläche fest. Diese ist entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes standortgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung von Nebengebäuden, aber auch eine Versiegelung von Flächen, ist in diesem Bereich unzulässig.

Weitere Pflanzgebotsflächen werden im Osten und Westen des Plangebietes, parallel der hier ausgewiesenen bzw. vorhandenen Fußweg- bzw. Feldwegtrassen, festgesetzt. Die an diese öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Bauflächen sollen auch hier einen weitestgehend geschlossenen Grünzug erhalten.

Neben dem „Eingrünungs-Gedanken“ soll die im Osten des Plangebietes mit einer Breite von 4,00 m anzulegende Heckenstruktur auch dem Immissionsschutz, d. h. dem Schutz des Wohngebietes vor den von der angrenzenden Obstanlage ausgehenden Belastungen durch Stäube und Pflanzenschutzmitteln, dienen.

Die auf den privaten Bauflächen vorzunehmende Anpflanzung muss hierbei die nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg vorgegebenen Mindestabstände zum öffentlichen Feldweg einhalten, um die Sicherheit und „Leichtigkeit“ des landwirtschaftlichen Verkehrs gewährleisten zu können.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind je Baugrundstück mit einer Fläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> das Versetzen und die Pflege eines standortgerechten, heimischen Einzelbaumes vorzunehmen. Die hier formulierte Mindestgröße der von dieser Festsetzung betroffenen Grundstücke soll Konfliktsituationen hinsichtlich einer hieraus abzuleitenden Verschattung, aber auch Problemstellungen hinsichtlich der einzuhaltenden Mindestabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg vermeiden.

Darüber hinaus sind mindestens 5 % der privaten Grundstücksflächen mit gebietsheimischen Sträuchern der Artenverwendungsliste zu bepflanzen.

Die durchgeführten Maßnahmen auf den „Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ werden auf diese Festsetzung der Ziffer 10.1. der „Schriftliche Festsetzungen“ angerechnet.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, wurde durch die Stadt Bad Rappenau das Büro Walter Simon, Mosbach, mit der Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes sowie eines Umweltberichtes, mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beauftragt.

Ein Schwerpunkt der im Plangebiet vorzunehmenden Ausgleichs-Maßnahmen ist die naturnahe Umgestaltung des „Seelesbach“ auf Höhe des Plangebietes. Dieser erhält einen geschwungenen Verlauf. Die vorhandenen Sohlschalen werden entfernt und die Sohlfläche des Bachbettes verbreitert.

Der grünordnerische Beitrag zum Bebauungsplan beinhaltet detaillierte Angaben über die Bepflanzung und die Einsaat der sich ergebenden Bachböschungsf lächen, welche wechselnde Neigungen aufweisen werden.

**Anmerkung :**

*In Bonfeld konnte in den letzten Jahren ein Biber-Vorkommen nachgewiesen werden. Für den Fall, dass diese den „Seelesbach“ vor der geplanten naturnahen Umgestaltung besiedeln werden, ist die Konzeption auf diesen Sachverhalt abzustimmen und die Maßnahme ggf. lediglich auf das Entfernen der Sohlschalen zu beschränken. Die damit freiwerdenden Gelder sollten dann in lokale Maßnahmen, wie beispielsweise in den Grunderwerb bachnaher Flächen investiert werden, um hierdurch dieser Art die wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.*

Das im Plangebiet selbst nicht auszugleichende verbleibende Defizit in einer Größenordnung von ca. 347.500 Ökopunkten wird gemäß des Umweltberichtes durch eine Bodenverbesserungs-Maßnahme sowie die Durchführung einer ökokontofähigen Maßnahme in Form der Errichtung einer Sperr- und Leiteinrichtung für Gelbbauchunken und Grasfrösche an der K 3947 im Bereich Neckarmühlbach ausgeglichen. Diese anteilige Zuordnung der Maßnahme gleicht gemäß dem Umweltbericht das verbleibende Kompensations-Defizit in vollem Umfang aus.

Die im Umweltbericht aufgeführten Ausgleichs-Maßnahmen werden den zu errichtenden Verkehrsflächen sowie den Baugrundstücken gemäß dem erarbeiteten Verteilungsschlüssel anteilig zugeordnet. Zwecks Verteilung der hieraus entstehenden Kosten wird eine Zuordnungsfestsetzung ein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die intensiv genutzten offenen Ackerflächen im Plangebiet sind gemäß den Aussagen des Umweltberichtes ohne wertgebende Strukturen und nur für wenige Tierarten als Lebensraum von Bedeutung. Gehölze für freibrütende Vogelarten sind kaum vorhanden. Die Ackerflächen und der Bachlauf sind als Jagdgebiet für Fledermäuse ungeeignet.

Für Feldvögel, wie die Feldlerche, können die Flächen jedoch potentielle Brutreviere sein.

Mit diesem Hintergrund formuliert der Umweltbericht die Voraussetzungen, die gewährleisten, dass mit der Erschließung des Plangebietes nicht gegen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes verstoßen wird.

Auf den grünordnerischen Beitrag mit der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung, der ein fester Bestandteil dieser „Begründung“ des Bebauungsplanes ist, wird verwiesen.

### **VIII. Immissionskonflikte**

Die Ausweisung des Wohngebietes „Boppengrund II“ stellt eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Boppengrund I“ dar. Damit ist aufgrund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung mit dem unmittelbar angrenzenden städtebaulichen Umfeld **kein Nutzungskonflikt** zu erwarten.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen grenzen, getrennt durch vorhandene Feldwege, an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Flächen Immissionen, wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittel-Abdrift, nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Um eventuelle Nutzungskonflikte so weit wie möglich zu minimieren, hält die eigentliche Bebauung im Neubaugebiet zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden einen Mindestabstand von ca. 16,00 m, im Osten einen von ca. 12,00 m ein.

Im Westen des Plangebietes grenzt die ausgewiesene Wohnbaufläche, getrennt durch einen 4,00 m breiten Feldweg, unmittelbar an eine vorhandene Obstanlage an. Hier weist die überbaubare Fläche zu der Grundstücksgrenze der bewirtschafteten Fläche einen Mindestabstand von ca. 12,00 m auf (eine Ausnahme bildet das südlich gelegene Grundstück – Mindestabstand 10,50 m). In diesem Bereich soll eine 4,00 m breite geschlossene Hecke verhindern, dass von der Obstplantage Pflanzenschutzmittel auf die Nutz- und Ziergärten bzw. auf die Freiflächen des Plangebietes abdriften können.

Ein weit größerer Abstand konnte im Zuge des Planungs-Prozesses aus der Abwägung heraus nicht gewählt werden, da dieses erhebliche negative Auswirkungen auf die Ausbildung des vorgeschlagenen und inhaltlich schlüssigen Erschließungs-Konzeptes gehabt hätte.

Bei der angesprochenen Obstanlage wird laut den Betreibern ein kontrollierter, integrierter Anbau betrieben. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgt dosiert. in einem nur geringen und zwingend erforderlichen Umfang. Dieses wird gemäß den bestehenden Vorgaben dokumentiert.

In diesem Zusammenhang ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Baumkultur lediglich eine Höhe von ca. 3,00 m aufweist und damit die Gefahr abdriftender Pflanzenschutzmittel wesentlich geringer ist, als bei größeren Anpflanzungen.

Die Betriebsstruktur und die praktizierte Art des Obstanbaus gewährleisten, dass es bei den geplanten Abständen zwischen der Obstanlage und dem heranrückenden Wohngebiet zu keinem spürbaren Konfliktpotential kommen wird.

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan werden unter diesen Gesichtspunkten als „ausgewogen“ angesehen.

## **IX. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes kann grundsätzlich durch eine Erweiterung der vorhandenen Leitungssysteme erfolgen.

Die **Entwässerung** des Plangebietes ist im modifizierten Misch- bzw. Trennsystem vorgesehen. Zu diesem Zweck wird, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf dem östlich des „Seelesbach“ vorhandenen Flurstück Nr. 1028, die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Überlauf und einer Ableitung in den Vorfluter vorgesehen.

## **X. Bilanz des städtebaulichen Entwurfes**

▪ Allgemeines Wohngebiet	2,802 ha
▪ öffentliche Verkehrsflächen	0,683 ha
▪ öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen ( <u>am „Seelesbach“</u> )	<u>0,586 ha</u>
<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes</b>	<b>4,071 ha</b>
➤ <u>Anzahl der gebildeten Baugrundstücke</u>	62
davon :	
- für eine Einzelhaus-Bebauung	48
- für eine Doppelhaus-Bebauung	14
➤ <u>Anzahl zu erwartender Wohneinheiten</u>	100
Annahme :	
- 1,0 Wohneinheit je Doppelhaus-Hälfte,	
- 1,5 Wohneinheiten je Einfamilienhaus	
- 3 Mehrfamilienhäuser à 6 Wohneinheiten	
➤ <u>prognostizierte zusätzliche Einwohnerzahl</u>	220
Annahme :	
- 2,2 EW/WE	
➤ im Plangebiet vorgesehene Anzahl öffentlicher Parkplätze	25

Aufgestellt : Sinsheim, 13.03.2017/23.06.2017/26.10.2017/26.01.2018/26.09.2018/04.04.2019 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Sebastian Frei, Oberbürgermeister

Architekt