



**BEBAUUNGSPLAN
"GROMBACH - SÜD"**

**STADT BAD RAPPENAU
STADTTEIL GROMBACH**

B E G R Ü N D U N G

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan "Ortskern Süd" im Stadtteil Grombach der Stadt Bad Rappenau wird aufgestellt zur Schaffung neuen Wohnraumes, zur Schliessung von Baulücken und nicht zuletzt zur Abrundung des Ortskerngebietes im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Um den dörflichen Charakter zu erhalten, sind die bereits bebauten Flächen entlang der Ortsstrasse und des Schlossweges als Dorfgebiet ausgewiesen.

Das Randgebiet zur Eisenbahnstrasse hin und das durch eine neue Strasse zu erschließende Baugebiet wird wegen der zu erwartenden Immissionen aus den angrenzenden Gebieten als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Auch die im Nordwesten des Bebauungsplans ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche wird als Mischgebiet festgesetzt.

Es sind bereits dort die Verwaltungsstelle der Stadt Bad Rappenau, die Post und die Feuerwehr vorhanden.

Dieses gesamte Areal soll, wie auch bereits im Dorfentwicklungsplan enthalten, neu gestaltet und zu einem Dorfmittelpunkt ausgebaut werden.

Um die vorgenannten Zielvorstellungen zu erreichen, hat der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau in seiner Sitzung am 03.11.1988 beschlossen, den Bebauungsplan "Ortskern Süd" in Grombach aufzustellen.

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 und seine Stadtteile liegen in den Entwicklungsachsen Heilbronn - Bad Rappenau - Sinsheim und Heilbronn - Neckarsulm - Gundelsheim - Mosbach.

Im Netz der zentralen Orte soll Bad Rappenau zu einem Unterzentrum ausgebaut werden.

2.2 REGIONALPLAN FRANKEN

Für die Region Franken ist der Regionalplan Franken 1980 massgebend.

Der Ausbau zum Unterzentrum für den Versorgungsbereich Bad Rappenau soll angestrebt werden.

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 diesem Flächennutzungsplan ist das Baugebiet "Ortskern Süd" vollständig enthalten.

4. ANGABEN ZUR STADT BAD RAPPENAU UND ZUM STADTTEIL GROMBACH

Die Stadt Bad Rappenu besteht aus den Ortschaften Babstadt, Bonfeld, Heinsheim, Grombach, Fürfeld, Obergimpfern, Treschklingen, Wollenberg und Bad Rappenu.

Die Stadt Bad Rappenu hat zur Zeit rd. 15.000 Einwohner. Davon leben im Stadtteil Grombach ca. 1.100 Einwohner.

Die für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Lebens erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind im Stadtteil Grombach oder aber in der Stadt Bad Rappenu vorhanden.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Baugebiet "Ortskern Süd" liegt mitten im Stadtteil Grombach. Im Norden wird es durch die Ortsstrasse und im Süden durch die Eisenbahnstrasse, bzw. den Insenbach begrenzt. Im Osten grenzt es an den bestehenden Gutshof und im Westen an die vorhandene Bebauung an.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,67 ha. Geplant ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, sowie mit Hausgruppen. Entsprechend der vorhandenen Baudichte bzw. der zu erwartenden Bauplatzgrößen werden die Grund- und Geschossflächenzahlen differenziert festgesetzt.

In der Mitte des Planungsgebietes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Dieser Kinderspielplatz dient aufgrund seiner zentralen Lage nicht nur den Bewohnern aus dem Planungsgebiet, sondern auch den Benutzern aus der umliegenden Bebauung.

Im einzelnen ergibt sich in etwa nachstehende Flächenaufteilung :

- Verkehrsflächen	3.870 qm
- Grünflächen öffentlich	980 qm
- Grünflächen privat	1.290 qm
- Mischgebiet	11.260 qm
- Dorfgebiet	9.250 qm

Gesamt 26.650 qm
=====

Um das Baugebiet im vorgesehenen Umfange nutzen zu können, ist eine vorhandene, im Lageplan eingezeichnete Wasserleitung samt Überlaufleitung zu verlegen. Ein Leitungsrecht für diese vorgenannten Leitungen ist im Grundbuch nicht eingetragen.

6. VERKEHRERSCHLIESSUNG

6.1 FLIESSENDER VERKEHR

Die innere Verkehrserschliessung wird so gewählt, dass überwiegend eine beidseitige Bebauung möglich wird. Dabei sind die Verkehrsflächen in Breiten von 4,75 m - 5,50 m und als verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 9 (1) 11 BauGB herzustellen. Anbindungen des Baugebietes an die Ortsstrasse werden geschaffen über den bestehenden Weg Flurst.Nr. 225 und über die Schlosstraße, sowie über eine neue Erschliessungsstrasse östlich der Gemeinbedarfsfläche.

Eine weitere Anbindung des Baugebietes ist im Bereich des Bahnhofes an die Eisenbahnstrasse vorgesehen. Der Geh- und Radweg (Schlossweg) ist mit einer wassergebundenen Decke oder einer durchlässigen Pflasterung herzustellen.

6.2 RUHENDER VERKEHR

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist wegen des zu erwartenden Publikumsverkehrs ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 9 Stellplätzen geplant.

Ein weiterer Parkplatz für 6 Stellplätze ist in geringer Entfernung hiervon vorgesehen.

7. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANUNGSGBIETES

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 das Badenwerk in Sinsheim zuständig.

7.3 ENTSORGUNG

Die Entwässerung des Baugebietes ist, soweit die Grundstücke an bestehende Straßen angrenzen, vorhanden.

Neue Baugrundstücke werden im Mischverfahren entwässert, das gesamte Abwasser wird über den Verbandssammelkanal des Abwasserverbandes Oberes Elsenzthal abgeleitet.

8. BODENORDNUNG

Für das Planungsgebiet wird ein Umlegungsverfahren nach BauGB erforderlich.

9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Für die Erschließung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende Kosten (Herstellungskosten) :

1. Wasserversorgung			
ca. 400 m	a DM 400,--	DM	160.000,--
2. Kanalisation			
ca. 400 m	a DM 750,--	DM	300.000,--
3. Straßenbau			
3.1 Für verkehrsberuhigte Bereiche			
ca. 400 m	a DM 1.200,--	DM	480.000,--
3.2 Für Rad- und Fußweg (Schlossweg)			
ca. 85 m	a DM 600,--	DM	51.000,--
4. Straßenbeleuchtung			
ca. 480 m	a DM 100,--	DM	48.000,--
5. Öffentliche Grünanlagen und Spielplätze			
ca. 980 qm	a DM 50,--	DM	49.000,--
6. Kosten des Bebauungsplanes			
ca. 2,7 ha	geschätzt	DM	26.000,--
7. Vermessungskosten	geschätzt	DM	30.000,--
8. Sonstiges und zur Aufrundung		DM	56.000,--
9. Verlegung von vorh. Wasserleitungen			
ca. 350 m	a DM 450,--	(DM	157.000,--)

	Gesamterschließungskosten	DM	1.200.000,--
	=====		

(Der Klammerwert ist in der Addition nicht enthalten)

Aufgestellt :
Sinsheim, den 15.01.1990, geändert am 20.11.1990

ingenieurbüro willi michel
c/mf : henstein 30 · 6920 sinsheim
t. 07261/3131/5959 fax 07261/8304
.....