



**BEBAUUNGSPLAN**

**" KOBACH I "**

**IM STADTTEIL GROMBACH  
DER STADT BAD RAPPENAU**

**B E G R Ü N D U N G**

B E B A U U N G S P L A N  
" K O B A C H 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

\*\*\*\*\*

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Schaffung von weiteren Bauplätzen hat der Gemeinderat der Stadt Rappennau beschlossen, für ein Teilgebiet des im Flächennutzungsplans enthaltenen Gesamtbaugebietes " Kobach " in Bad Rappennau-Grombach einen Bebauungsplan aufzustellen. Eine Nachfrage besteht insbesondere nach Bauplätzen mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Für diesen Bedarf wird der Bebauungsplan

▪ Kobach I ▪

aufgestellt.

### 2. Übergeordnete Planungen

#### 2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

-----

Die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Franken, zu der die Stadt Bad Rappennau gehört, sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aufgezeigt und begründet. Bad Rappennau liegt in der Entwicklungsachse Heilbronn - Bad Rappennau - Sinsheim und bildet mit den Stadtteilen Bonfeld, Fürfeld und Babstadt einen Bereich mit Ordnungs- und Entwicklungsaufgaben. Die Stadt Bad Rappennau 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 1996 massgebend.

### 3. Flächennutzungsplan

In der Neufassung des Flächennutzungsplans, der ab 01.06.1995 rechtswirksam wurde, ist das Gesamtbaugebiet " Kobach " enthalten und als Wohngebiet ausgewiesen.

### 4. Angaben zur Stadt Bad Rappennau und zum Stadtteil Grombach

Die Gemeinde Grombach war bis zum Jahre 1972 selbstständig. Sie wurde im Zuge der Gemeindereform Bad Rappennau zugeordnet. Wie Grombach wurden auch die Gemeinden Bonfeld, Heinsheim, Fürfeld, Treschklingen, Obergimpfern, Babstadt und Wollenberg Bad Rappennau zugeordnet. Sie bilden zusammen die Stadt Bad Rappennau. Der Stadtteil Grombach hat z.Zt. ca. 1218 Einwohner. (Stand am 31.07.1995) 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 Rappennau vorhanden.

## 5. Städtebauliche Situation

Das Gesamtbaugebiet "Kobach" liegt im Nordosten von Grombach. Um den Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre abzudecken, wird hiervon ein Teilgebiet mit einer Fläche von ca. 2,10 ha abgetrennt und als Wohnbaugebiet unter dem Namen " KOBACH I " ausgewiesen.

Das Baugebiet "KOBACH I" wird als Allgemeines Wohngebiet " WA" festgesetzt. Da es in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem vorhandenen Wohngebiet entlang des Rotenackerweges angelegt und auch über den Rotenackerweg erschlossen wird, werden zur Vermeidung von Konfliktsituationen keine Ausnahmen nach § 4 (3) zugelassen.

Dieses Baugebiet " KOBACH I " liegt im Norden von Grombach. Es grenzt an den Rotenackerweg an und wird auch über diesen Weg erschlossen. 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 2 Stück Aussiedlerhöfe (Anwesen Fleck und Hemmer), im FNP mit "A" bezeichnet, von denen ebenfalls Emissionen ausgehen können.

Das Baugebiet selbst wird mittels 7,00 m breiten Strassen erschlossen. In Teilbereichen der 7,00 m breiten Strassen werden 9 Stck Längsstellplätze angelegt. Eine kürzere Stichstrasse wird 6,00 m breit hergestellt. Alle Strassen sind mit Wendehämmern zum Wenden von Müllfahrzeugen ausgestattet. Die durchschnittlichen Geländeneigungen im Baugebiet "Kobach I" liegen zwischen 4 und 6 %

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,1 ha. Von den insgesamt 28 neuen Bauplätzen haben 21 Stück eine Grösse zwischen 500 und 600 qm, die restlichen Plätze sind etwas grösser. (Die beiden grössten Grundstücke sind ca. 740 qm gross.)

Für das Baugebiet wird zur Anpassung an die vorh. Bebauung 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 Baugebiet 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. Bei den Geschossflächenzahlen wird sowohl eine Höchst- wie auch eine Mindestgrenze festgesetzt. Mit letzterer Festsetzung wird vermieden, dass wertvolles Baugelände zu gering ausgenutzt wird.

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. 310 qm ausgewiesen. Dieser Spielplatz ist so angeordnet, dass er im Falle der späteren Erweiterung des Baugebietes auch den Kindern aus diesem Erweiterungsgebiet dient und dass er zu diesem Zwecke auch erweitert werden kann. (Wegfall des Wendehammers)

## 6. Erschliessung

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.

### 6.1 Fliessender Verkehr

-----

Das Baugebiet wird mit einer 7.00 m breiten Erschliessungsstrasse und einer 6.00 m breiten Wohnstrasse erschlossen. Alle Strassen werden so angelegt, dass keine Längsneigungen über 5,00 % entstehen.

#### 6.1.1 Erschliessungsstrassen

-----

Die 7,00 m breite Erschliessungsstrasse wird an dem Rotenackerweg angeschlossen, über den auch das Zentrum des Ortes Grombach erreicht werden kann. Diese Erschliessungsstrasse wird mit einem einseitigen, ca. 1,50 m breiten Gehweg für die Fussgänger ausgestattet. Am südlichen Ende der Erschliessungsstrasse wird ein Wendehammer zum Wenden von Müllfahrzeugen angeordnet.

#### 6.1.2 Wohnstrassen

-----

Die 6,00 m breite Wohnstrasse dient ausschliesslich der Erschliessung von 8 Stck Bauplätzen. In dieser Wohnstrasse werden die Gehbereiche von dem Fahrbereich nur durch eine gepflasterte Mittelrinne (ohne Randsteine) abgetrennt. Es wird ein Wendehammer zum Wenden von Müllfahrzeugen angeordnet. Eine von diesem Wendehammer nach Norden führende, ca. 4,00 m breite Strasse ist vorgesehen für den Fall einer möglichen zukünftigen Bebauungserweiterung. Diese Fläche verbleibt im Besitze der Stadt Bad Rappenau und wird zunächst nicht als Strasse ausgebaut, sondern als Grünfläche angelegt.

### 6.2 Ruhender Verkehr

-----

In Teilbereichen der 7 m breiten Erschliessungsstrasse werden 9 Stck Längsstellplätze angelegt. Weitere Stellplätze sind ausschliesslich im privaten Bereich zu errichten.

### 6.3 Gehwege

-----

Alle Gehwege werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt. Die Gehwege in der 7,00 m breiten Erschliessungsstrasse werden mit Bordsteinen und einer davor liegenden Wasserführungsrinne von der Fahrbahn abgetrennt. Die 6,00 m breite Wohnstrasse erhält lediglich eine 50 cm breite Wasserführungsrinne zur Ableitung des Regenwassers. Bordsteine zur Abgrenzung der Gehwege sind hier nicht vorgesehen. Eine Gehwegverbindung ist vom südlichen Ende der neuen Erschliessungsstrasse aus über das Privatgrundstück Flurst. Lgb.Nr. 2175/3 vorgesehen. Hierfür ist ein entsprechendes Gehrecht einzutragen. Gerade dieser vorgenannte Gehweg ist wegen seiner zentralen Lage von grösster Bedeutung für das geplante Baugebiet "KOBACH I" und selbstverständlich auch für eine mögliche Erweiterung (Kobach II) bildet er doch die kürzeste Verbindung des Baugebietes zur Grundschule, zur Kochschule und zu vielen anderen dörflichen Einrichtungen.

#### 6.4 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.

Zur Schaffung einer erwünschten Ringleitung ist durch das Privatgrundstück Flurst. Lgb. Nr. 2175/3 eine Wasserleitung zu verlegen und mittels Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern.

#### 6.5 Stromversorgung

-----  
Das Baugebiet wird vom Badenwerk Sinsheim mit Elektrizität versorgt.

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

#### 6.6 Entsorgung

-----  
Es ist vorgesehen, das neue Baugebiet KOBACH I 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. (Vorflutgraben bzw. Insenbach)

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.

In einem "Allgemeinen Kanalplan" AKP sind sowohl die bestehende Entwässerung im Mischsystem, wie auch die Vorflutverhältnisse des Insenbachs darzustellen unter Beachtung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gesamtbebauung für den Stadtteil Grombach.

In einem zu erstellenden Entwässerungsentwurf für das Baugebiet ist diese Flächenentwässerung im modifiziertem Trennsystem darzustellen.

Aus topographischen Gründen ist es erforderlich, den, bzw. die neuen Kanäle vom südlichen Ende der Erschliessungsstrasse aus über ein Privatgrundstück Flurst. Lgb.Nr. 2175/3 zum vorh. Kanal des Rotenackerwegs zu führen.

Hierzu ist ein entsprechendes Leitungsrecht auf das genannte Grundstück Flurst.Lgb.Nr.2175/3 einzutragen.

### 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. 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 wird ein 2,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Im Hinblick auf die im Flächennutzungsplan mögliche und beabsichtigte Erweiterung des Baugebiets nach Osten, ist dieser 2,00 m breite Pflanzstreifen als Übergangslösung anzusehen und für diesen Zweck ausreichend.

Auch die Abgrenzung nach Norden wird durch eine Grünfläche hergestellt und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die zur Verwendung vorgesehenen Pflanzen sind unter Pkt. 1.7 der textlichen Festsetzungen beispielhaft angegeben.

Mit den vorgesehenen Grünanlagen und Bepflanzungen sind die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe mehr als ausgeglichen. Weitere Ausgleichsmassnahmen scheinen deshalb nicht erforderlich zu sein und sind nicht vorgesehen.

### 8. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans		2,10 ha =====
Anzahl der Bauplätze	28 Stck =====	
Anteil der öffentlichen Flächen (Strassen, Gehwege u. Parkplätze)	ca. 0,36 ha	
Anteil der öffentlichen Grünflächen	ca. 0,05 ha	
Spielplatzfläche	ca. 0,03 ha	
Netto-Baulandfläche	ca. 1,66 ha -----	2,10 ha =====
Mittlere Bauplatzgrösse: 1,66 ha : 28 Bauplätze		= 0.059 ha =====

**9. Erschliessungskosten**

Für die Erschliessung entstehen voraussichtlich nachstehende Kosten:

9.1	Wasserversorgung ca. 535 m DN 100 - 150	a DM 500.--	DM	267.500,--
9.2	Entwässerung im mod. Trennsystem (Innerhalb des Baugebietes) ca. 535 m	a DM 1000.--	DM	535.000,--
9.3	Strassenbau 7.00 m breit ca. 2.850 qm	a DM 190.--	DM	541.500,--
9.4	Strassenbau 6.00 m breit ca. 450 qm	a DM 190.--	DM	85.500,--
9.5	Strassenbau 4.00 m breit ca. 100 qm	a DM 190.--	DM	19.000,--
9.6	Grünflächen, öffentlicher Anteil ca. 500 qm	a DM 25.--	DM	12.500,--
9.7	Verbindungsweg zur Rotenackerstrasse ca. 200 qm	a DM 150.--	DM	30.000,--
9.7	Spielplatz herstellen Schätzkosten		DM	20 000,--
9.8	Baumpflanzungen ca. 3 Stck	a DM 1 200.--	DM	3.600,--
9.9	Strassenbeleuchtung ca 500 m	a DM 80.--	DM	40.000,--
9.10	Vermessungskosten	geschätzt	DM	40.000,--
9.11	Kosten des Bebauungsplans	geschätzt	DM	28.000,--
9.12	Sonstiges und zur Aufrundung		DM	17.400,--
	Gesamtkosten		DM	1 640.000,--
				=====

**10. Bodenordnung**

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Besitze der Stadt Bad Rappenau.  
Eine Umlegung nach BauGB wird deshalb nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Sinsheim, den 09.10.1996, geändert am 23.01.1997  
geändert am 04.06.1997

ingenieurbüro willi michele  
am hohensteig 100 72889 Sinsheim  
tel. 07261/3131/5959 fax 07261/5804