



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

„WALDÄCKER“

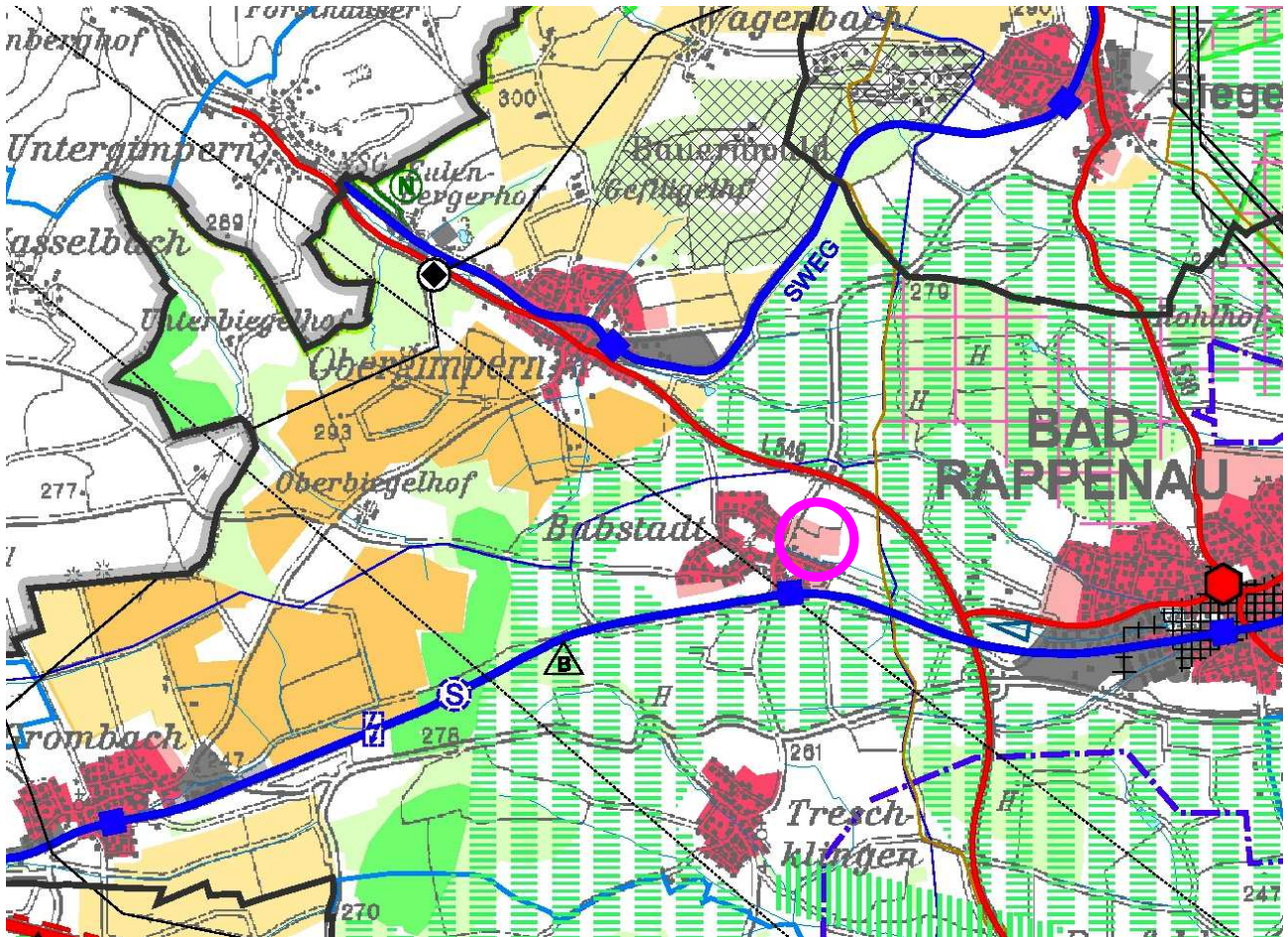
IN BAD RAPPENAU - BABSTADT

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist zur Schaffung von Wohnbauland erforderlich, weil in Bad Rappenau – Babstadt keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. In den vorhandenen Bauquartieren sind keine am Markt verfügbaren Baulücken vorhanden. Die Erschließung des Baugebiets „Waldäcker“ soll zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen, insbesondere auch im Hinblick auf den zu erwartenden, höheren Ansiedlungsdrucks, der durch die künftige Anbindung von Babstadt an das S-Bahn-Netz entstehen wird. Planerische Zielsetzung ist deshalb die Schaffung von familiengerechten Wohnumfeldern in Ortskernnähe mit der Möglichkeit die S-Bahn-Haltestelle in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

2. Ziele der Raumordnung



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (geplante Wohnbauflächen nachrichtlich) © Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Planbereich (im lila Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als geplante Siedlungserweiterungsfläche dargestellt.

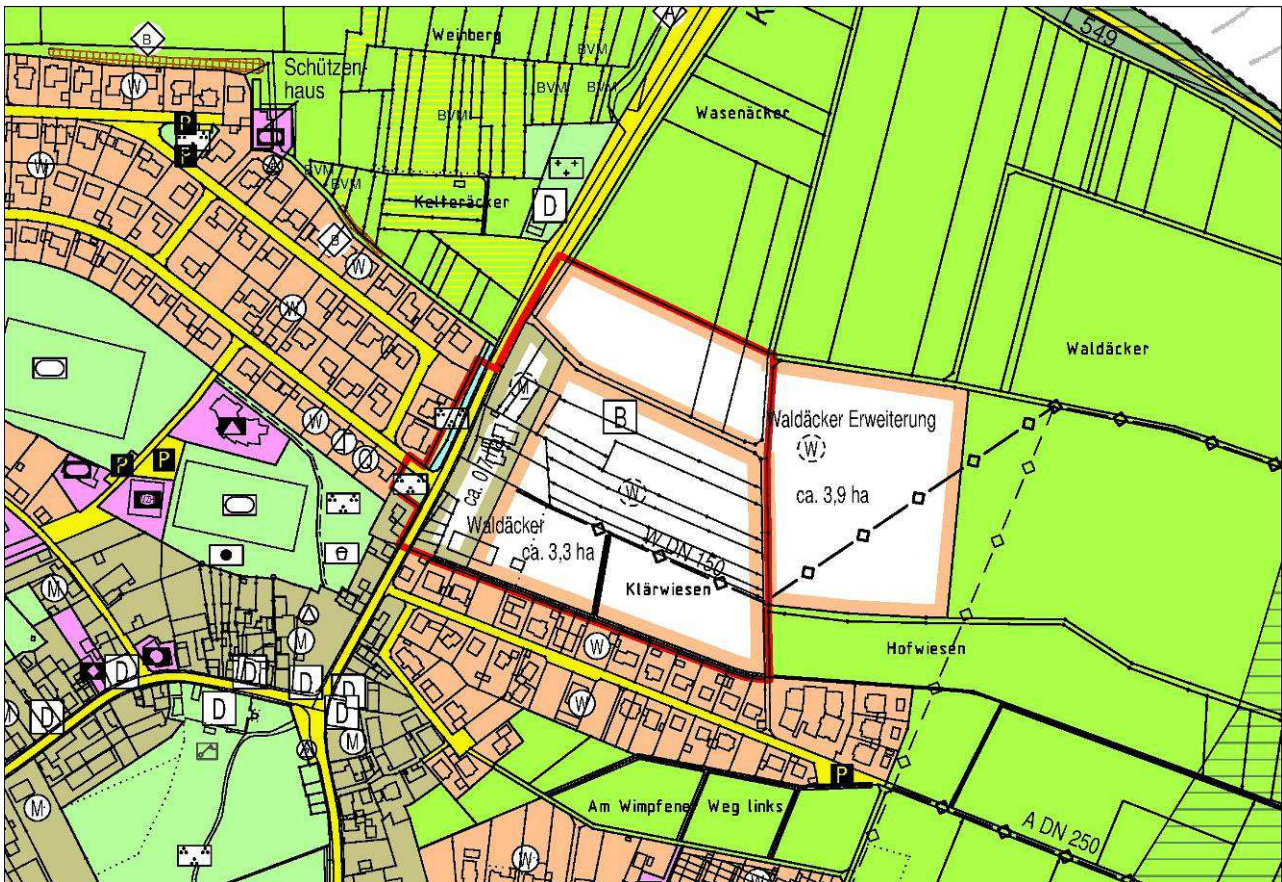
Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 liegt Babstadt in der Randzone um den Verdichtungsraum und in der Landesentwicklungsachse Bad Rappenau – Sinsheim.

Die vorliegende Planung entspricht damit folgenden zu berücksichtigenden Grundsätzen und Zielen aus dem Landesentwicklungsplan 2002:

- vorrangige Orientierung der Siedlungsentwicklung an Entwicklungsachsen und Zentralen Orten
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vorrangig an einen Schienenverkehrsanschluss

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im vorliegenden Fall unvermeidlich, weil die künftige wohnbauliche Entwicklung in Bad Rappenau im Wesentlichen in den Stadtteilen mit Stadtbahnanschluss stattfinden soll und die Möglichkeiten der Innenentwicklung soweit möglich bereits genutzt sind. Im Stadtteil Bonfeld wird die Innenentwicklung über ein Sanierungsprogramm gefördert. In den Stadtteilen Heinsheim und Obergimpfern laufen Förderungen über ELR-Programme. In Babstadt sind Baulücken oder andere Möglichkeiten der Innenentwicklung in nennenswertem Umfang nicht vorhanden.

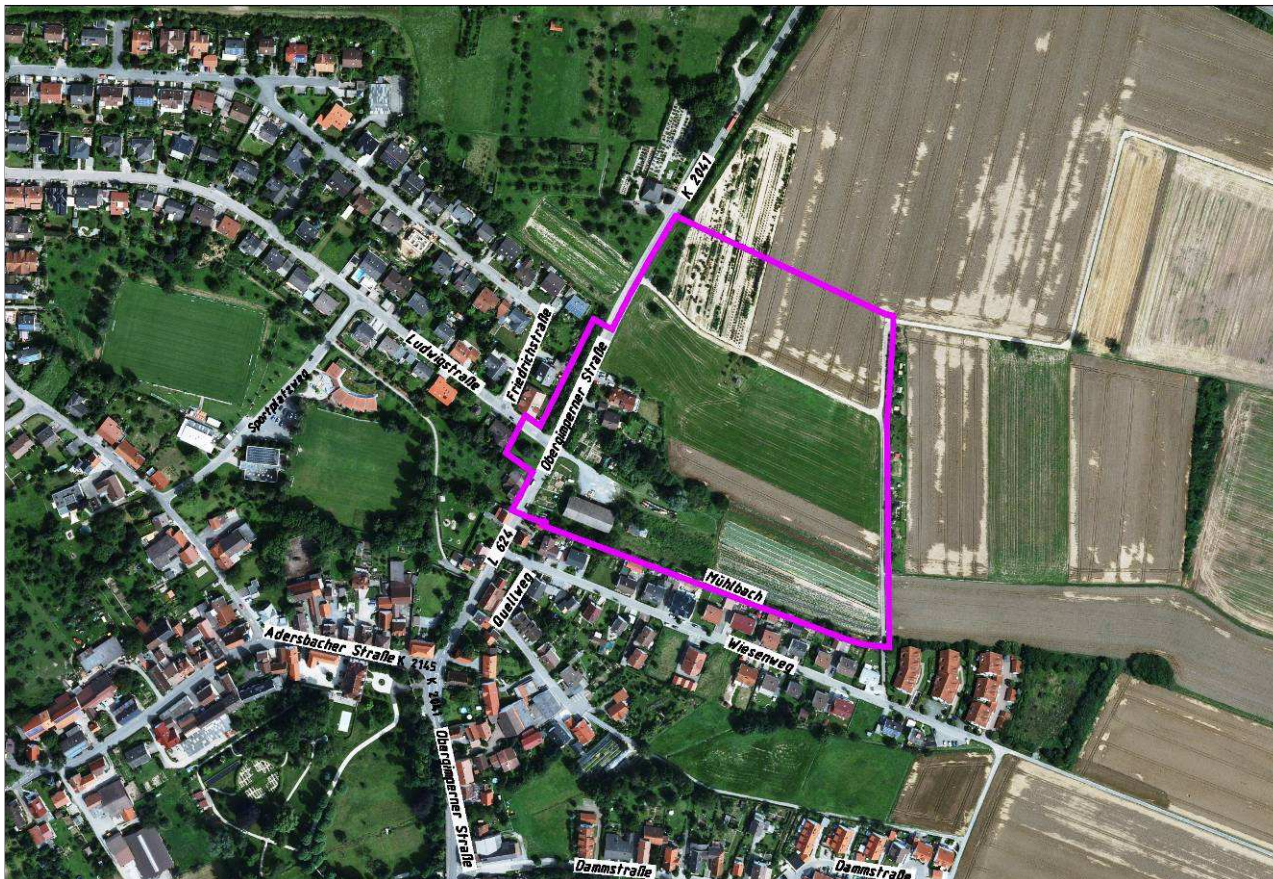
3. Flächennutzungsplan



Planbereich rot bandiert - Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1993/1994 Verwaltungsraum Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Der Planbereich ist als geplante Wohnbaufläche und in einem kleinen Teilbereich am westlichen Gebietsrand entlang der Obergimperner Straße als geplante Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Flächenutzungsplan bzw. ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage und Geltungsbereich



Digitales Orthofoto 2009 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Babstadt zwischen Obergimperner Straße im Westen, dem Mühlbach im Süden, dem Feldweg Nr. 1831 mit angrenzenden Kleingärten sowie Ackerflächen im Osten sowie der freien Feldflur mit Ackerflächen im Norden.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen, das zentral gelegene Baudenkmal Römischer Brunnen sowie teilweise vernässte Wiesenflächen mit hohem Grundwasserstand am südlichen Gebietsrand entlang des Mühlbaches.

In der Flurbilanz sind ca. 4 ha des Plangebiets als Vorrangfläche der Stufe I für die Landwirtschaft ausgewiesen. Vorrangflächen der Stufe I sollen grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung bleiben. Die Abwägung der konkurrierenden Belange führt im vorliegenden Fall zur Entscheidung dort Wohnbauland bereit zu stellen. Diese Abwägung erfolgt auch unter der Berücksichtigung des Umstands, dass auf der Gemarkung Babstadt häufig Vorrangflächen der Stufe I vorliegen und geeignete Alternativflächen nicht vorhanden sind.

5. Grundzüge der Städtebauliche Konzeption

Bauliche Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist bedarfsgerecht und entspricht der städtebaulichen Umgebung, in die sich das Bauquartier einfügt.

Die Gebäude sind als freistehende, ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ziegelgedeckten Satteldächern im landschaftstypischen Erscheinungsbild geplant.

Die festgesetzten Dachneigungen zwischen 30° und 40° ergeben in Verbindung mit den zugelassenen Dachgauben gute Voraussetzungen für die Nutzung der Dachräume als Wohnraum. Die festgesetzten, maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen erlauben wegen der vorhandenen Hängigkeit des Geländes großteils eine Bauweise mit bergseitiger Terrassen- oder Gartennutzung auf Erdgeschossniveau und talseitig freiliegendem Untergeschoss.

Die Ausrichtung der Gebäude ist von Süd bis Südwest möglich und bietet damit optimale Voraussetzungen für die Nutzung von solaren Systemen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte ist erforderlich, um Überlastungen der geplanten Erschließungsanlagen zu verhindern und die gewünschte städtebauliche Eigenart des Quartiers zu erreichen.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des geplanten Wohngebiets an die Obergimperner Straße erfolgt im südlichen Gebietsteil auf Höhe der Ludwigstraße. Der entstehende Verkehrsknoten soll als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden. Die Obergimperner Straße führt von Norden kommend über eine Gefällestrecke in den Ort Babstadt. Am Ende der Gefällestrecke soll mit dem Kreisverkehrsplatz eine Bremswirkung für die Fahrzeuge erreicht werden. Die niedrige Geschwindigkeit, mit der der Kreisverkehrsplatz passiert werden muss, wird die Verkehrssicherheit erhöhen. Auch unter städtebaulichen Kriterien betrachtet, wirkt sich ein Kreisverkehrsplatz vorteilhaft aus. Die optische Unterbrechung des linienhaften Straßenraumes bewirkt eine Aufwertung des bisher relativ konturlosen Ortseingangsbereiches von Babstadt.

Im Plangebiet ist eine Haupteerschließungsstraße mit 5,5 m Breite und einem separat geführten Gehweg am südlichen, westlichen und nördlichen Gebietsrand vorgesehen. Die innere Verkehrerschließung erfolgt über gemischt, genutzte Wohnstraßen mit 5,0 m Fahrbahnbreite.

Wegen der "sparsamen" Dimensionierung der Straßen ist die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht, weil im ländlichen Raum in nahezu jedem Haushalt mehrere Fahrzeuge vorhanden sind, und der Straßenraum nicht genügend Platz bietet, um die hohe Zahl der Fahrzeuge abzustellen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Oberflächenwässer von den Dächern, den Grundstücken und den Straßenflächen werden über separate Regenwasserkanäle den geplanten Retentionsflächen am südlichen Gebietsrand zugeführt, dort gepuffert und letztlich in den Mühlbach eingeleitet.

Erschließungsabschnitte

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet bedarfsgerecht in 3 Abschnitten zu erschließen. Zunächst soll der westliche Teilbereich, dann der zentrale Bereich und abschließend der östliche Teilbereich erschlossen werden.

6. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange / Umweltbericht

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan wurde erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Am Henschelberg 26, Mosbach.

Die textlichen Festsetzungen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB) wurden entsprechend des Grünordnungsplans mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung von Herrn Simon vorgenommen.

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde ebenfalls vom Ingenieurbüro für Umweltplanung erstellt.

7. Bodenordnung

Zur Bildung der Baugrundstücke wird eine Baulandumlegung durchgeführt.

8. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	5,83 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet WA	3,71 ha	63,6 %
Öffentliche und Private Grünflächen	0,89 ha	15,3 %
Verkehrsflächen	1,23 ha	21,1 %

Wohneinheiten / Bruttowohndichte:

Die Bebauung der Grundstücke kann als Einzelhaus mit max. 3 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit max. 4 Wohneinheiten erfolgen.

Zur Abschätzung der entstehenden Bruttowohndichte werden folgenden Annahmen gemacht:

- die Bebauung erfolgt je zur Hälfte in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- die Einzelhäuser sind je zu einem Drittel mit einer, zwei oder drei Wohneinheiten belegt
- die Doppelhäuser sind zur Hälfte mit zwei und zur Hälfte mit vier Wohneinheiten belegt.

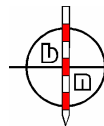
Mit den genannten Annahmen ergeben sich ca. 170 Wohneinheiten bzw. ca. 357 Einwohner. Die resultierende Bruttowohndichte beträgt ca. 61 Einwohner je ha.

Die regionalplanerisch geforderte Mindestbruttowohndichte von 50 E/ha wird deutlich überschritten.

Eberstadt, den 14.12.2015



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

„WALDÄCKER“

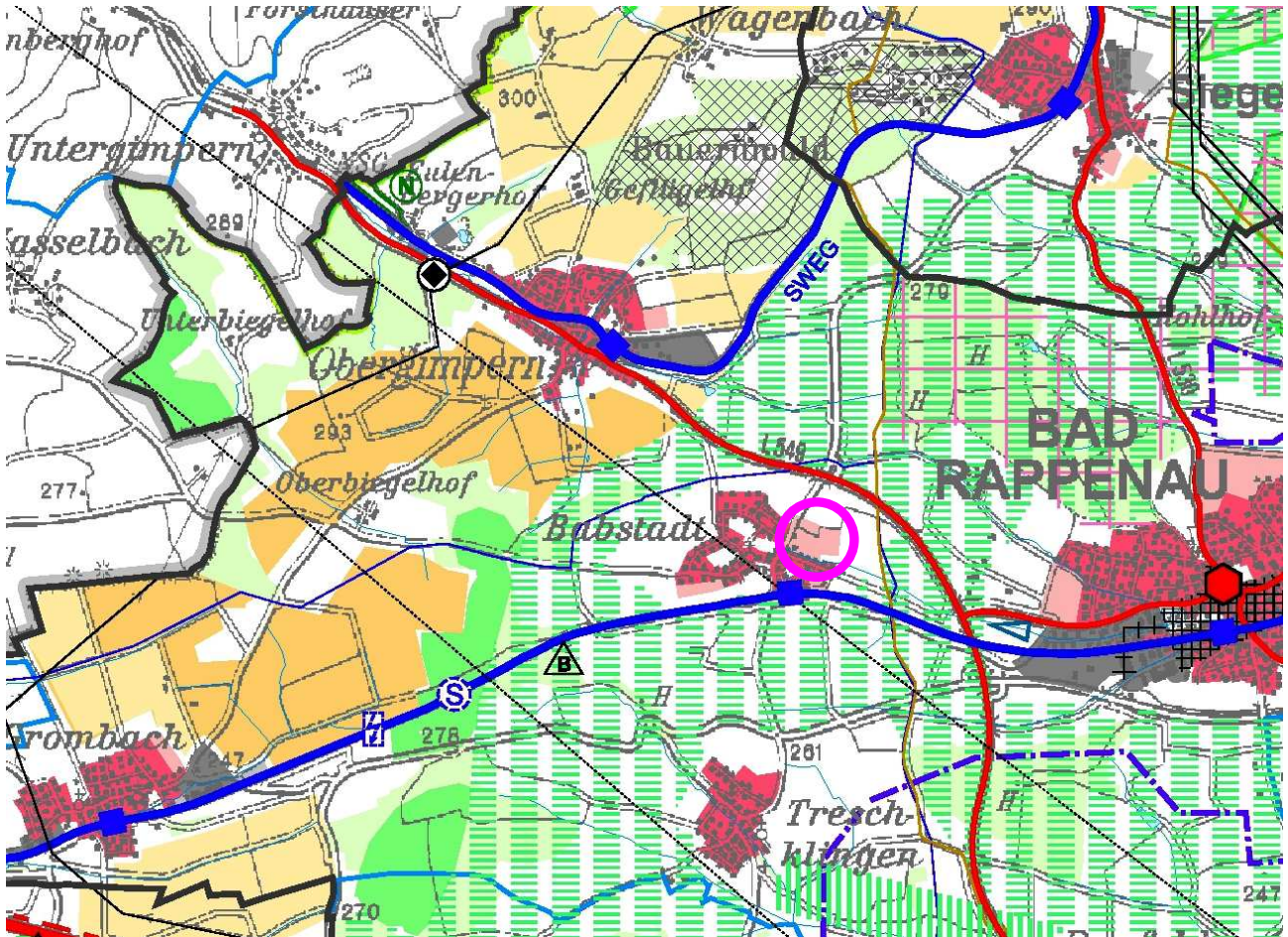
IN BAD RAPPENAU - BABSTADT

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist zur Schaffung von Wohnbauland erforderlich, weil in Bad Rappenau – Babstadt keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. In den vorhandenen Bauquartieren sind keine am Markt verfügbaren Baulücken vorhanden. Die Erschließung des Baugebiets „Waldäcker“ soll zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen, insbesondere auch im Hinblick auf den zu erwartenden, höheren Ansiedlungsdrucks, der durch die künftige Anbindung von Babstadt an das S-Bahn-Netz entstehen wird. Planerische Zielsetzung ist deshalb die Schaffung von familiengerechten Wohnumfeldern in Ortskernnähe mit der Möglichkeit die S-Bahn-Haltestelle in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

2. Ziele der Raumordnung



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (geplante Wohnbauflächen nachrichtlich) © Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Planbereich (im lila Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als geplante Siedlungserweiterungsfläche dargestellt.

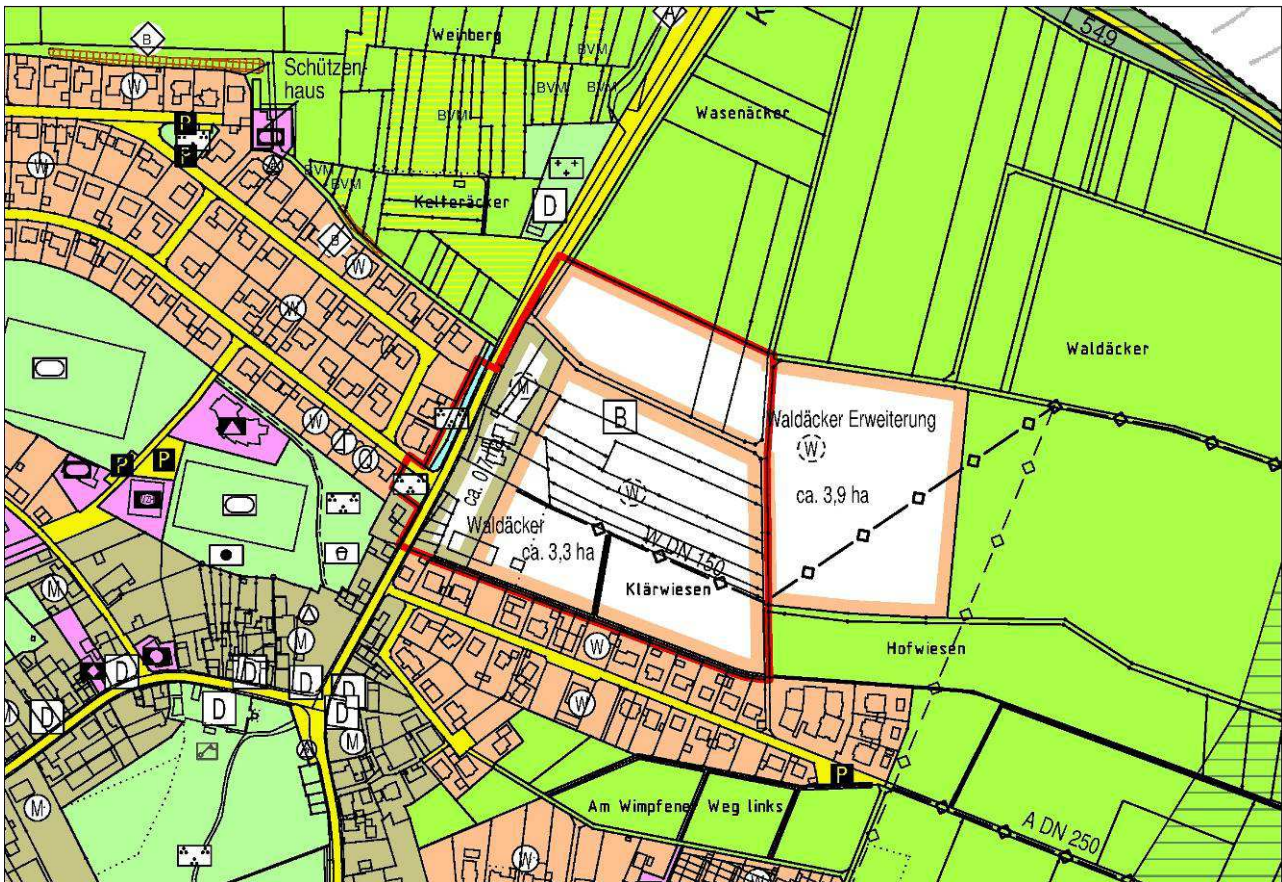
Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 liegt Babstadt in der Randzone um den Verdichtungsraum und in der Landesentwicklungsachse Bad Rappenau – Sinsheim.

Die vorliegende Planung entspricht damit folgenden zu berücksichtigenden Grundsätzen und Zielen aus dem Landesentwicklungsplan 2002:

- vorrangige Orientierung der Siedlungsentwicklung an Entwicklungsachsen und Zentralen Orten
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vorrangig an einen Schienenverkehrsanschluss

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im vorliegenden Fall unvermeidlich, weil die künftige wohnbauliche Entwicklung in Bad Rappenau im Wesentlichen in den Stadtteilen mit Stadtbahnanschluss stattfinden soll und die Möglichkeiten der Innenentwicklung soweit möglich bereits genutzt sind. Im Stadtteil Bonfeld wird die Innenentwicklung über ein Sanierungsprogramm gefördert. In den Stadtteilen Heinsheim und Obergimpeln laufen Förderungen über ELR-Programme. In Babstadt sind Baulücken oder andere Möglichkeiten der Innenentwicklung in nennenswertem Umfang nicht vorhanden.

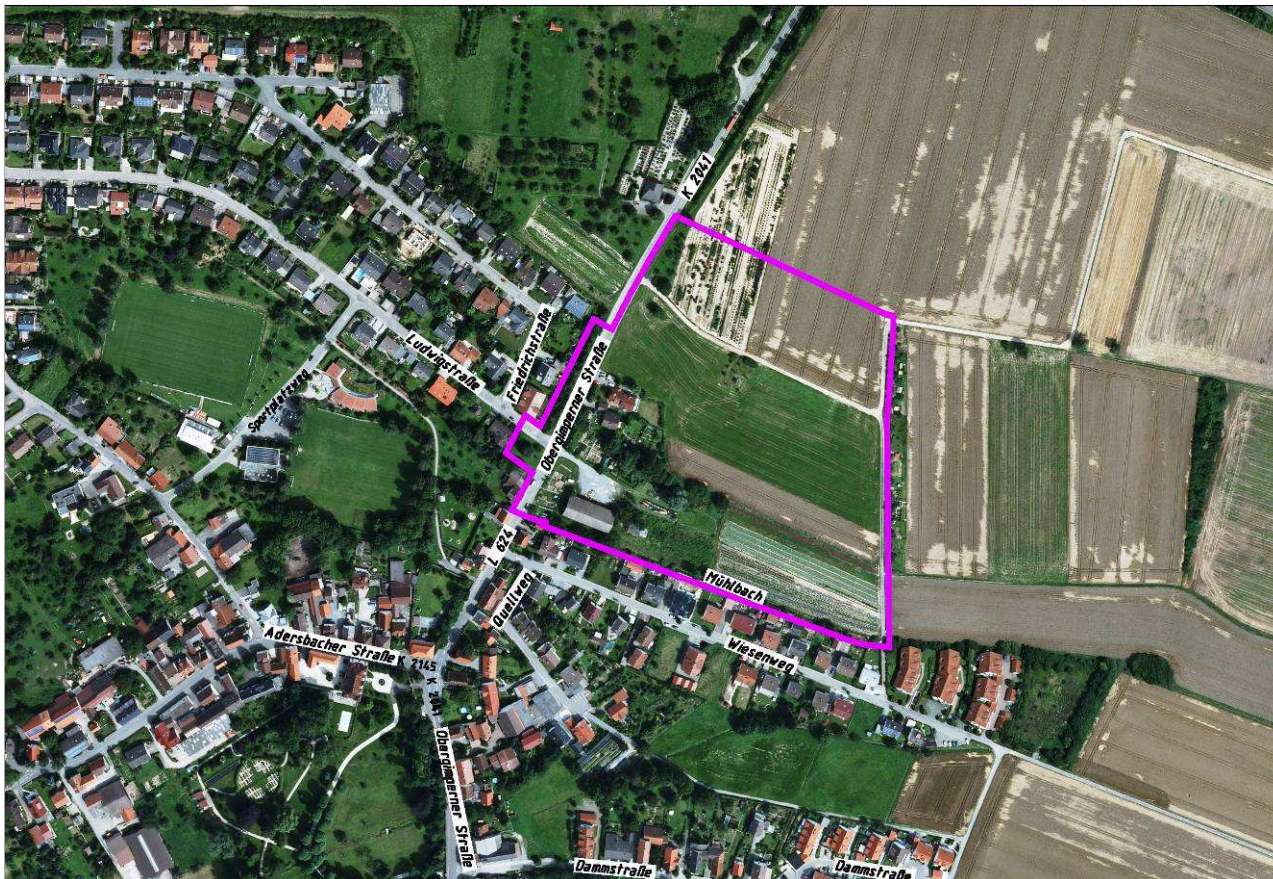
3. Flächennutzungsplan



Planbereich rot bandiert - Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1993/1994 Verwaltungsraum Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Der Planbereich ist als geplante Wohnbaufläche und in einem kleinen Teilbereich am westlichen Gebietsrand entlang der Obergimperner Straße als geplante Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Flächenutzungsplan bzw. ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage und Geltungsbereich



Digitales Orthofoto 2009 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Babstadt zwischen Obergimperner Straße im Westen, dem Mühlbach im Süden, dem Feldweg Nr. 1831 mit angrenzenden Kleingärten sowie Ackerflächen im Osten sowie der freien Feldflur mit Ackerflächen im Norden.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen, das zentral gelegene Baudenkmal Römischer Brunnen sowie teilweise vernässte Wiesenflächen mit hohem Grundwasserstand am südlichen Gebietsrand entlang des Mühlbaches.

In der Flurbilanz sind ca. 4 ha des Plangebiets als Vorrangfläche der Stufe I für die Landwirtschaft ausgewiesen. Vorrangflächen der Stufe I sollen grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung bleiben. Die Abwägung der konkurrierenden Belange führt im vorliegenden Fall zur Entscheidung dort Wohnbauland bereit zu stellen. Diese Abwägung erfolgt auch unter der Berücksichtigung des Umstands, dass auf der Gemarkung Babstadt häufig Vorrangflächen der Stufe I vorliegen und geeignete Alternativflächen nicht vorhanden sind.

5. Grundzüge der Städtebauliche Konzeption

Bauliche Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist bedarfsgerecht und entspricht der städtebaulichen Umgebung, in die sich das Bauquartier einfügt.

Die Gebäude sind als freistehende, ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ziegelgedeckten Satteldächern im landschaftstypischen Erscheinungsbild geplant.

Die festgesetzten Dachneigungen zwischen 30° und 40° ergeben in Verbindung mit den zugelassenen Dachgauben gute Voraussetzungen für die Nutzung der Dachräume als Wohnraum. Die festgesetzten, maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen erlauben wegen der vorhandenen Hängigkeit des Geländes großteils eine Bauweise mit bergseitiger Terrassen- oder Gartennutzung auf Erdgeschossniveau und talseitig freiliegendem Untergeschoss.

Die Ausrichtung der Gebäude ist von Süd bis Südwest möglich und bietet damit optimale Voraussetzungen für die Nutzung von solaren Systemen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte ist erforderlich, um Überlastungen der geplanten Erschließungsanlagen zu verhindern und die gewünschte städtebauliche Eigenart des Quartiers zu erreichen.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des geplanten Wohngebiets an die Obergimperner Straße erfolgt im südlichen Gebietsteil auf Höhe der Ludwigstraße. Der entstehende Verkehrsknoten soll als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden. Die Obergimperner Straße führt von Norden kommend über eine Gefällestrecke in den Ort Babstadt. Am Ende der Gefällestrecke soll mit dem Kreisverkehrsplatz eine Bremswirkung für die Fahrzeuge erreicht werden. Die niedrige Geschwindigkeit, mit der der Kreisverkehrsplatz passiert werden muss, wird die Verkehrssicherheit erhöhen. Auch unter städtebaulichen Kriterien betrachtet, wirkt sich ein Kreisverkehrsplatz vorteilhaft aus. Die optische Unterbrechung des linienhaften Straßenraumes bewirkt eine Aufwertung des bisher relativ konturlosen Ortseingangsbereiches von Babstadt.

Im Plangebiet ist eine Haupteerschließungsstraße mit 5,5 m Breite und einem separat geführten Gehweg am südlichen, westlichen und nördlichen Gebietsrand vorgesehen. Die innere Verkehrerschließung erfolgt über gemischt, genutzte Wohnstraßen mit 5,0 m Fahrbahnbreite.

Wegen der "sparsamen" Dimensionierung der Straßen ist die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht, weil im ländlichen Raum in nahezu jedem Haushalt mehrere Fahrzeuge vorhanden sind, und der Straßenraum nicht genügend Platz bietet, um die hohe Zahl der Fahrzeuge abzustellen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Oberflächenwässer von den Dächern, den Grundstücken und den Straßenflächen werden über separate Regenwasserkanäle den geplanten Retentionsflächen am südlichen Gebietsrand zugeführt, dort gepuffert und letztlich in den Mühlbach eingeleitet.

Erschließungsabschnitte

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet bedarfsgerecht in 3 Abschnitten zu erschließen. Zunächst soll der westliche Teilbereich, dann der zentrale Bereich und abschließend der östliche Teilbereich erschlossen werden.

6. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange / Umweltbericht

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan wurde erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Am Henschelberg 26, Mosbach.

Die textlichen Festsetzungen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB) wurden entsprechend des Grünordnungsplans mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung von Herrn Simon vorgenommen.

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde ebenfalls vom Ingenieurbüro für Umweltplanung erstellt.

7. Bodenordnung

Zur Bildung der Baugrundstücke wird eine Baulandumlegung durchgeführt.

8. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	5,83 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet WA	3,71 ha	63,6 %
Öffentliche und Private Grünflächen	0,89 ha	15,3 %
Verkehrsflächen	1,23 ha	21,1 %

Wohneinheiten / Bruttowohndichte:

Die Bebauung der Grundstücke kann als Einzelhaus mit max. 3 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit max. 4 Wohneinheiten erfolgen.

Zur Abschätzung der entstehenden Bruttowohndichte werden folgenden Annahmen gemacht:

- die Bebauung erfolgt je zur Hälfte in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- die Einzelhäuser sind je zu einem Drittel mit einer, zwei oder drei Wohneinheiten belegt
- die Doppelhäuser sind zur Hälfte mit zwei und zur Hälfte mit vier Wohneinheiten belegt.

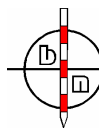
Mit den genannten Annahmen ergeben sich ca. 170 Wohneinheiten bzw. ca. 357 Einwohner. Die resultierende Bruttowohndichte beträgt ca. 61 Einwohner je ha.

Die regionalplanerisch geforderte Mindestbruttowohndichte von 50 E/ha wird deutlich überschritten.

Eberstadt, den 14.12.2015



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

„WALDÄCKER“

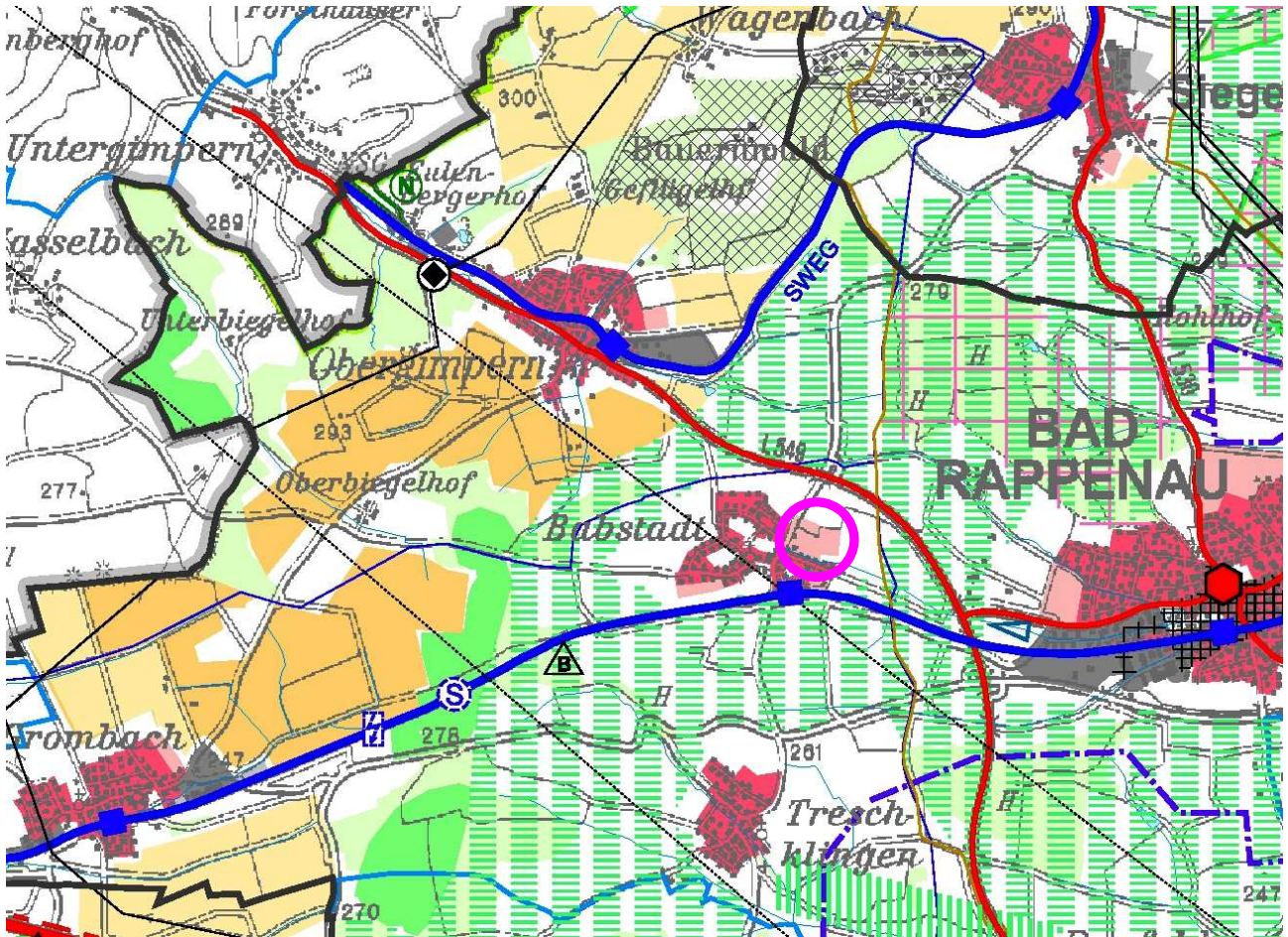
IN BAD RAPPENAU - BABSTADT

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist zur Schaffung von Wohnbauland erforderlich, weil in Bad Rappenau – Babstadt keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. In den vorhandenen Bauquartieren sind keine am Markt verfügbaren Baulücken vorhanden. Die Erschließung des Baugebiets „Waldäcker“ soll zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen, insbesondere auch im Hinblick auf den zu erwartenden, höheren Ansiedlungsdrucks, der durch die künftige Anbindung von Babstadt an das S-Bahn-Netz entstehen wird. Planerische Zielsetzung ist deshalb die Schaffung von familiengerechten Wohnumfeldern in Ortskernnähe mit der Möglichkeit die S-Bahn-Haltestelle in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

2. Ziele der Raumordnung



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (geplante Wohnbauflächen nachrichtlich) © Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Planbereich (im lila Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als geplante Siedlungserweiterungsfläche dargestellt.

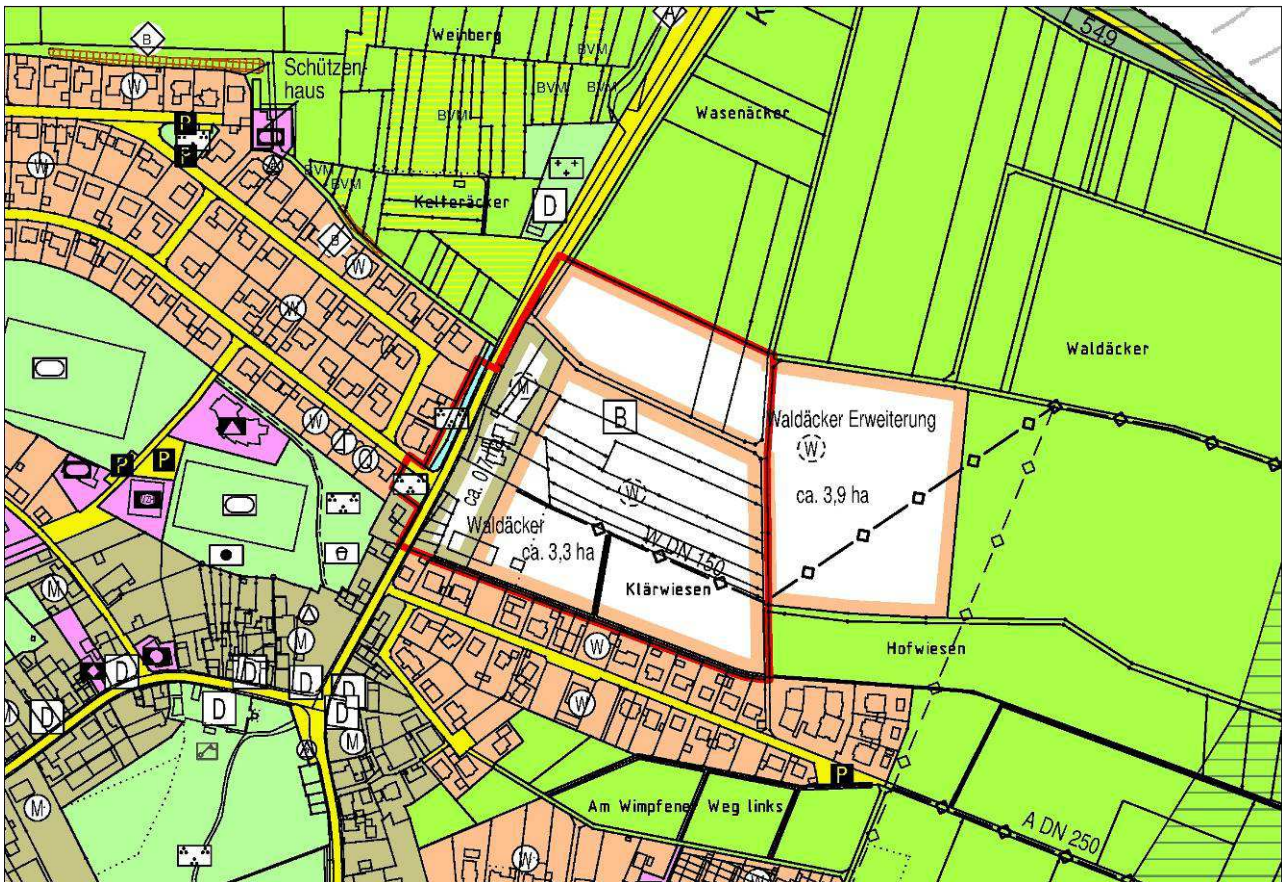
Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 liegt Babstadt in der Randzone um den Verdichtungsraum und in der Landesentwicklungsachse Bad Rappenau – Sinsheim.

Die vorliegende Planung entspricht damit folgenden zu berücksichtigenden Grundsätzen und Zielen aus dem Landesentwicklungsplan 2002:

- vorrangige Orientierung der Siedlungsentwicklung an Entwicklungsachsen und Zentralen Orten
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vorrangig an einen Schienenverkehrsanschluss

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im vorliegenden Fall unvermeidlich, weil die künftige wohnbauliche Entwicklung in Bad Rappenau im Wesentlichen in den Stadtteilen mit Stadtbahnanschluss stattfinden soll und die Möglichkeiten der Innenentwicklung soweit möglich bereits genutzt sind. Im Stadtteil Bonfeld wird die Innenentwicklung über ein Sanierungsprogramm gefördert. In den Stadtteilen Heinsheim und Obergimpfern laufen Förderungen über ELR-Programme. In Babstadt sind Baulücken oder andere Möglichkeiten der Innenentwicklung in nennenswertem Umfang nicht vorhanden.

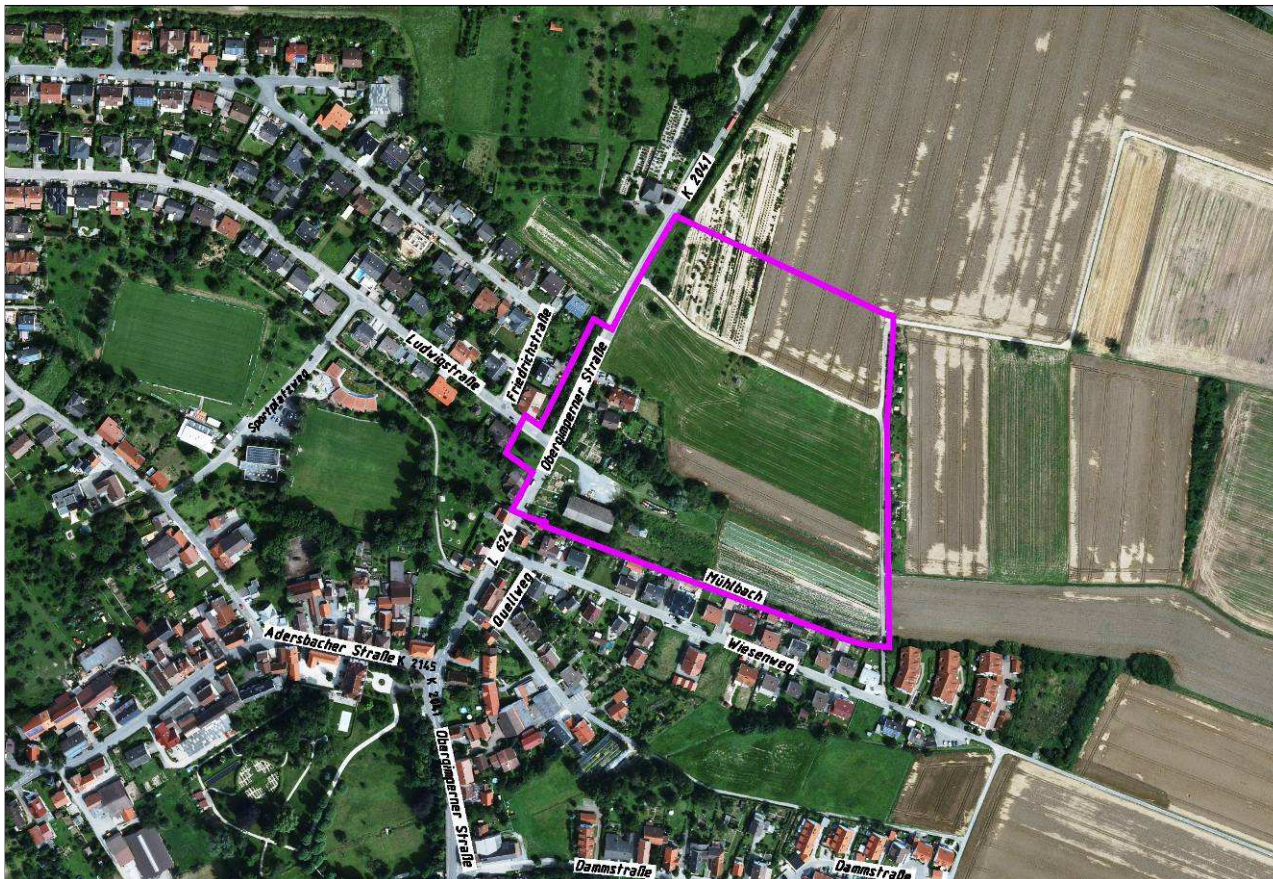
3. Flächennutzungsplan



Planbereich rot bandiert - Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1993/1994 Verwaltungsraum Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Der Planbereich ist als geplante Wohnbaufläche und in einem kleinen Teilbereich am westlichen Gebietsrand entlang der Obergimperner Straße als geplante Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Flächenutzungsplan bzw. ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage und Geltungsbereich



Digitales Orthofoto 2009 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Babstadt zwischen Obergimperner Straße im Westen, dem Mühlbach im Süden, dem Feldweg Nr. 1831 mit angrenzenden Kleingärten sowie Ackerflächen im Osten sowie der freien Feldflur mit Ackerflächen im Norden.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen, das zentral gelegene Baudenkmal Römischer Brunnen sowie teilweise vernässte Wiesenflächen mit hohem Grundwasserstand am südlichen Gebietsrand entlang des Mühlbaches.

In der Flurbilanz sind ca. 4 ha des Plangebiets als Vorrangfläche der Stufe I für die Landwirtschaft ausgewiesen. Vorrangflächen der Stufe I sollen grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung bleiben. Die Abwägung der konkurrierenden Belange führt im vorliegenden Fall zur Entscheidung dort Wohnbauland bereit zu stellen. Diese Abwägung erfolgt auch unter der Berücksichtigung des Umstands, dass auf der Gemarkung Babstadt häufig Vorrangflächen der Stufe I vorliegen und geeignete Alternativflächen nicht vorhanden sind.

5. Grundzüge der Städtebauliche Konzeption

Bauliche Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist bedarfsgerecht und entspricht der städtebaulichen Umgebung, in die sich das Bauquartier einfügt.

Die Gebäude sind als freistehende, ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ziegelgedeckten Satteldächern im landschaftstypischen Erscheinungsbild geplant.

Die festgesetzten Dachneigungen zwischen 30° und 40° ergeben in Verbindung mit den zugelassenen Dachgauben gute Voraussetzungen für die Nutzung der Dachräume als Wohnraum. Die festgesetzten, maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen erlauben wegen der vorhandenen Hängigkeit des Geländes großteils eine Bauweise mit bergseitiger Terrassen- oder Gartennutzung auf Erdgeschossniveau und talseitig freiliegendem Untergeschoss.

Die Ausrichtung der Gebäude ist von Süd bis Südwest möglich und bietet damit optimale Voraussetzungen für die Nutzung von solaren Systemen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte ist erforderlich, um Überlastungen der geplanten Erschließungsanlagen zu verhindern und die gewünschte städtebauliche Eigenart des Quartiers zu erreichen.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des geplanten Wohngebiets an die Obergimperner Straße erfolgt im südlichen Gebietsteil auf Höhe der Ludwigstraße. Der entstehende Verkehrsknoten soll als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden. Die Obergimperner Straße führt von Norden kommend über eine Gefällestrecke in den Ort Babstadt. Am Ende der Gefällestrecke soll mit dem Kreisverkehrsplatz eine Bremswirkung für die Fahrzeuge erreicht werden. Die niedrige Geschwindigkeit, mit der der Kreisverkehrsplatz passiert werden muss, wird die Verkehrssicherheit erhöhen. Auch unter städtebaulichen Kriterien betrachtet, wirkt sich ein Kreisverkehrsplatz vorteilhaft aus. Die optische Unterbrechung des linienhaften Straßenraumes bewirkt eine Aufwertung des bisher relativ konturlosen Ortseingangsbereiches von Babstadt.

Im Plangebiet ist eine Haupteerschließungsstraße mit 5,5 m Breite und einem separat geführten Gehweg am südlichen, westlichen und nördlichen Gebietsrand vorgesehen. Die innere Verkehrerschließung erfolgt über gemischt, genutzte Wohnstraßen mit 5,0 m Fahrbahnbreite.

Wegen der "sparsamen" Dimensionierung der Straßen ist die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht, weil im ländlichen Raum in nahezu jedem Haushalt mehrere Fahrzeuge vorhanden sind, und der Straßenraum nicht genügend Platz bietet, um die hohe Zahl der Fahrzeuge abzustellen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Oberflächenwässer von den Dächern, den Grundstücken und den Straßenflächen werden über separate Regenwasserkanäle den geplanten Retentionsflächen am südlichen Gebietsrand zugeführt, dort gepuffert und letztlich in den Mühlbach eingeleitet.

Erschließungsabschnitte

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet bedarfsgerecht in 3 Abschnitten zu erschließen. Zunächst soll der westliche Teilbereich, dann der zentrale Bereich und abschließend der östliche Teilbereich erschlossen werden.

6. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange / Umweltbericht

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan wurde erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Am Henschelberg 26, Mosbach.

Die textlichen Festsetzungen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB) wurden entsprechend des Grünordnungsplans mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung von Herrn Simon vorgenommen.

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde ebenfalls vom Ingenieurbüro für Umweltplanung erstellt.

7. Bodenordnung

Zur Bildung der Baugrundstücke wird eine Baulandumlegung durchgeführt.

8. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	5,83 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet WA	3,71 ha	63,6 %
Öffentliche und Private Grünflächen	0,89 ha	15,3 %
Verkehrsflächen	1,23 ha	21,1 %

Wohneinheiten / Bruttowohndichte:

Die Bebauung der Grundstücke kann als Einzelhaus mit max. 3 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit max. 4 Wohneinheiten erfolgen.

Zur Abschätzung der entstehenden Bruttowohndichte werden folgenden Annahmen gemacht:

- die Bebauung erfolgt je zur Hälfte in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- die Einzelhäuser sind je zu einem Drittel mit einer, zwei oder drei Wohneinheiten belegt
- die Doppelhäuser sind zur Hälfte mit zwei und zur Hälfte mit vier Wohneinheiten belegt.

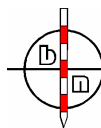
Mit den genannten Annahmen ergeben sich ca. 170 Wohneinheiten bzw. ca. 357 Einwohner. Die resultierende Bruttowohndichte beträgt ca. 61 Einwohner je ha.

Die regionalplanerisch geforderte Mindestbruttowohndichte von 50 E/ha wird deutlich überschritten.

Eberstadt, den 14.12.2015



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

„WALDÄCKER“

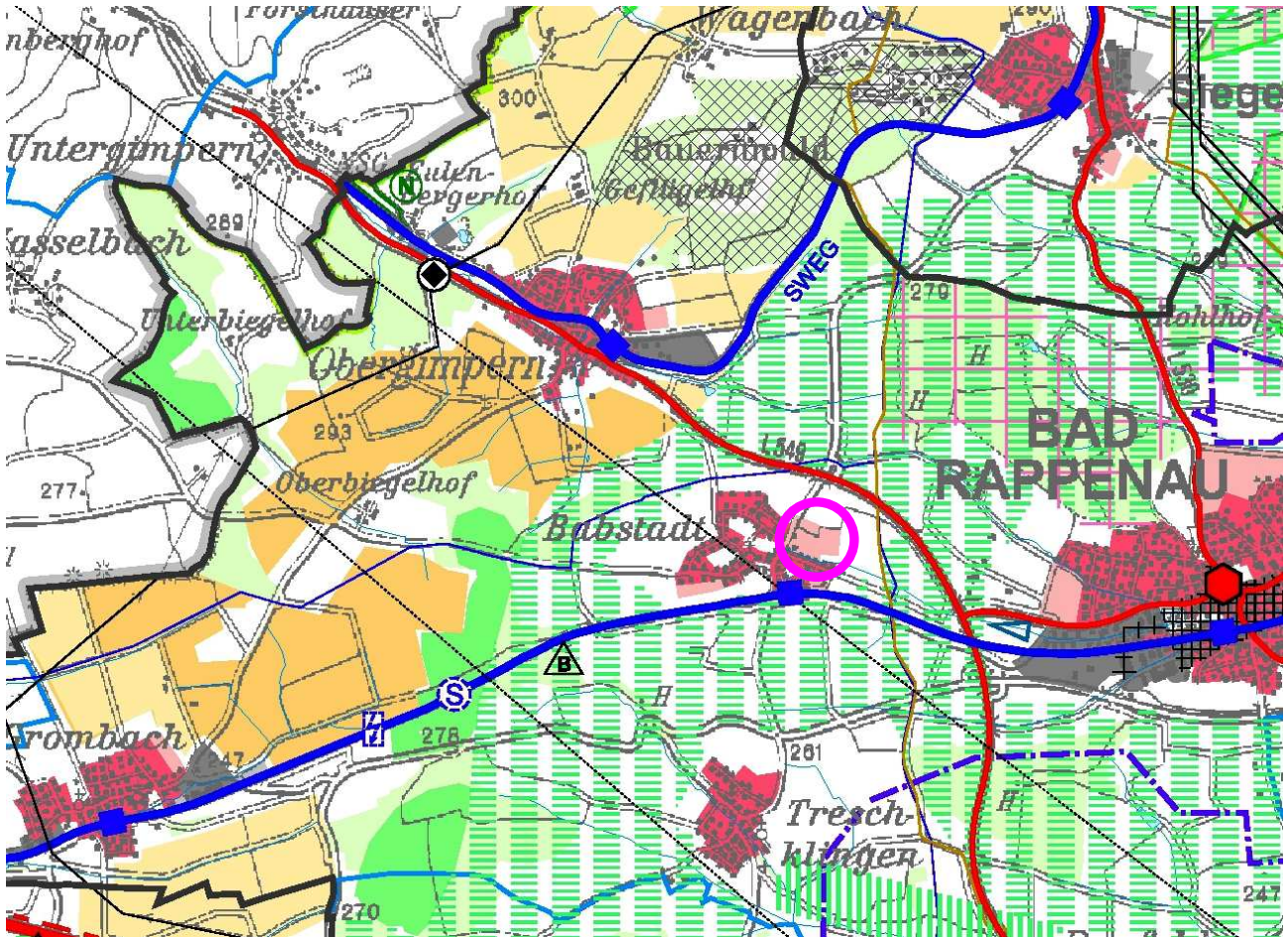
IN BAD RAPPENAU - BABSTADT

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist zur Schaffung von Wohnbauland erforderlich, weil in Bad Rappenau – Babstadt keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. In den vorhandenen Bauquartieren sind keine am Markt verfügbaren Baulücken vorhanden. Die Erschließung des Baugebiets „Waldäcker“ soll zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen, insbesondere auch im Hinblick auf den zu erwartenden, höheren Ansiedlungsdrucks, der durch die künftige Anbindung von Babstadt an das S-Bahn-Netz entstehen wird. Planerische Zielsetzung ist deshalb die Schaffung von familiengerechten Wohnumfeldern in Ortskernnähe mit der Möglichkeit die S-Bahn-Haltestelle in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

2. Ziele der Raumordnung



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (geplante Wohnbauflächen nachrichtlich) © Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Planbereich (im lila Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als geplante Siedlungserweiterungsfläche dargestellt.

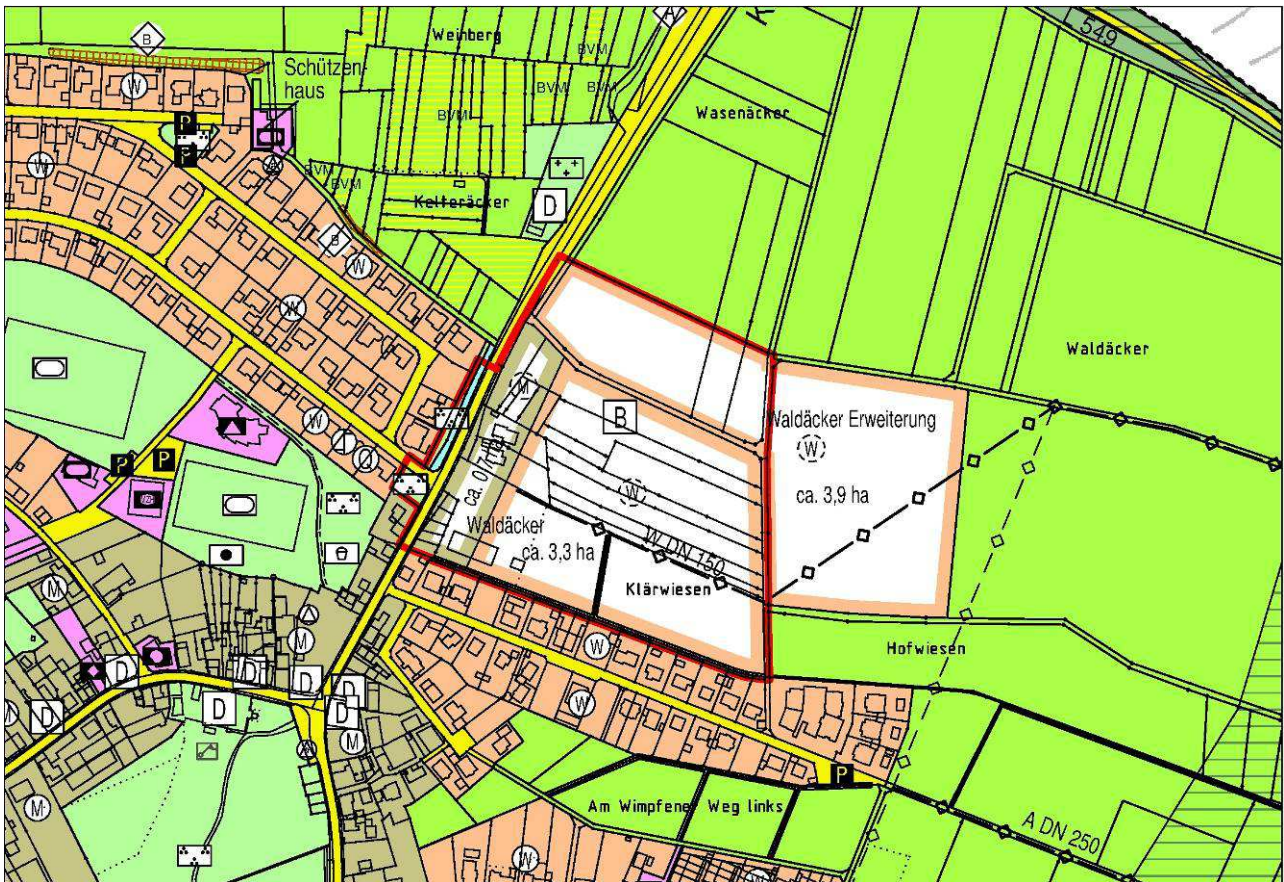
Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 liegt Babstadt in der Randzone um den Verdichtungsraum und in der Landesentwicklungsachse Bad Rappenau – Sinsheim.

Die vorliegende Planung entspricht damit folgenden zu berücksichtigenden Grundsätzen und Zielen aus dem Landesentwicklungsplan 2002:

- vorrangige Orientierung der Siedlungsentwicklung an Entwicklungsachsen und Zentralen Orten
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vorrangig an einen Schienenverkehrsanschluss

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im vorliegenden Fall unvermeidlich, weil die künftige wohnbauliche Entwicklung in Bad Rappenau im Wesentlichen in den Stadtteilen mit Stadtbahnanschluss stattfinden soll und die Möglichkeiten der Innenentwicklung soweit möglich bereits genutzt sind. Im Stadtteil Bonfeld wird die Innenentwicklung über ein Sanierungsprogramm gefördert. In den Stadtteilen Heinsheim und Obergimpfern laufen Förderungen über ELR-Programme. In Babstadt sind Baulücken oder andere Möglichkeiten der Innenentwicklung in nennenswertem Umfang nicht vorhanden.

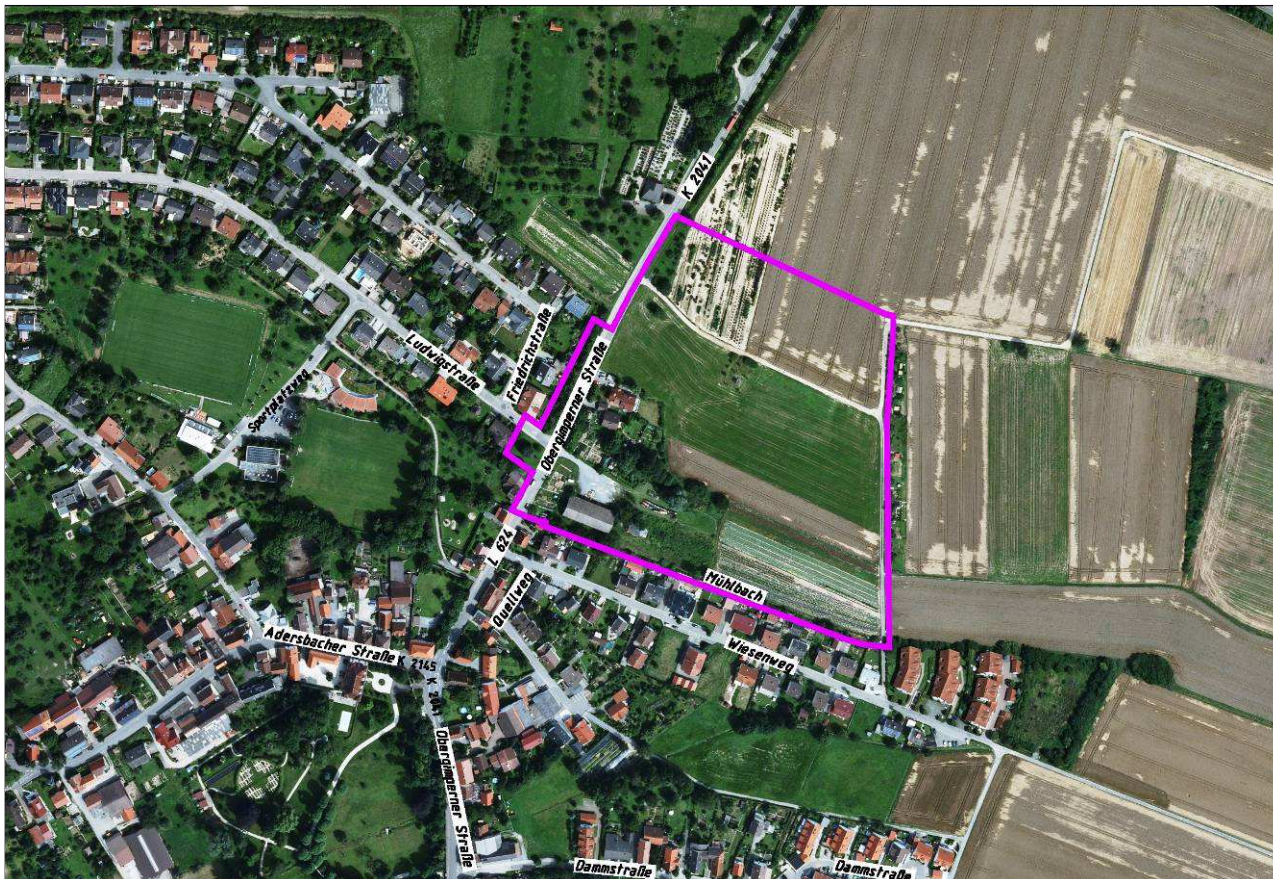
3. Flächennutzungsplan



Planbereich rot bandiert - Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1993/1994 Verwaltungsraum Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Der Planbereich ist als geplante Wohnbaufläche und in einem kleinen Teilbereich am westlichen Gebietsrand entlang der Obergimperner Straße als geplante Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Flächenutzungsplan bzw. ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage und Geltungsbereich



Digitales Orthofoto 2009 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Babstadt zwischen Obergimperner Straße im Westen, dem Mühlbach im Süden, dem Feldweg Nr. 1831 mit angrenzenden Kleingärten sowie Ackerflächen im Osten sowie der freien Feldflur mit Ackerflächen im Norden.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen, das zentral gelegene Baudenkmal Römischer Brunnen sowie teilweise vernässte Wiesenflächen mit hohem Grundwasserstand am südlichen Gebietsrand entlang des Mühlbaches.

In der Flurbilanz sind ca. 4 ha des Plangebiets als Vorrangfläche der Stufe I für die Landwirtschaft ausgewiesen. Vorrangflächen der Stufe I sollen grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung bleiben. Die Abwägung der konkurrierenden Belange führt im vorliegenden Fall zur Entscheidung dort Wohnbauland bereit zu stellen. Diese Abwägung erfolgt auch unter der Berücksichtigung des Umstands, dass auf der Gemarkung Babstadt häufig Vorrangflächen der Stufe I vorliegen und geeignete Alternativflächen nicht vorhanden sind.

5. Grundzüge der Städtebauliche Konzeption

Bauliche Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist bedarfsgerecht und entspricht der städtebaulichen Umgebung, in die sich das Bauquartier einfügt.

Die Gebäude sind als freistehende, ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ziegelgedeckten Satteldächern im landschaftstypischen Erscheinungsbild geplant.

Die festgesetzten Dachneigungen zwischen 30° und 40° ergeben in Verbindung mit den zugelassenen Dachgauben gute Voraussetzungen für die Nutzung der Dachräume als Wohnraum. Die festgesetzten, maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen erlauben wegen der vorhandenen Hängigkeit des Geländes großteils eine Bauweise mit bergseitiger Terrassen- oder Gartennutzung auf Erdgeschossniveau und talseitig freiliegendem Untergeschoss.

Die Ausrichtung der Gebäude ist von Süd bis Südwest möglich und bietet damit optimale Voraussetzungen für die Nutzung von solaren Systemen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte ist erforderlich, um Überlastungen der geplanten Erschließungsanlagen zu verhindern und die gewünschte städtebauliche Eigenart des Quartiers zu erreichen.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des geplanten Wohngebiets an die Obergimperner Straße erfolgt im südlichen Gebietsteil auf Höhe der Ludwigstraße. Der entstehende Verkehrsknoten soll als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden. Die Obergimperner Straße führt von Norden kommend über eine Gefällestrecke in den Ort Babstadt. Am Ende der Gefällestrecke soll mit dem Kreisverkehrsplatz eine Bremswirkung für die Fahrzeuge erreicht werden. Die niedrige Geschwindigkeit, mit der der Kreisverkehrsplatz passiert werden muss, wird die Verkehrssicherheit erhöhen. Auch unter städtebaulichen Kriterien betrachtet, wirkt sich ein Kreisverkehrsplatz vorteilhaft aus. Die optische Unterbrechung des linienhaften Straßenraumes bewirkt eine Aufwertung des bisher relativ konturlosen Ortseingangsbereiches von Babstadt.

Im Plangebiet ist eine Haupteerschließungsstraße mit 5,5 m Breite und einem separat geführten Gehweg am südlichen, westlichen und nördlichen Gebietsrand vorgesehen. Die innere Verkehrerschließung erfolgt über gemischt, genutzte Wohnstraßen mit 5,0 m Fahrbahnbreite.

Wegen der "sparsamen" Dimensionierung der Straßen ist die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht, weil im ländlichen Raum in nahezu jedem Haushalt mehrere Fahrzeuge vorhanden sind, und der Straßenraum nicht genügend Platz bietet, um die hohe Zahl der Fahrzeuge abzustellen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Oberflächenwässer von den Dächern, den Grundstücken und den Straßenflächen werden über separate Regenwasserkanäle den geplanten Retentionsflächen am südlichen Gebietsrand zugeführt, dort gepuffert und letztlich in den Mühlbach eingeleitet.

Erschließungsabschnitte

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet bedarfsgerecht in 3 Abschnitten zu erschließen. Zunächst soll der westliche Teilbereich, dann der zentrale Bereich und abschließend der östliche Teilbereich erschlossen werden.

6. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange / Umweltbericht

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan wurde erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Am Henschelberg 26, Mosbach.

Die textlichen Festsetzungen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB) wurden entsprechend des Grünordnungsplans mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung von Herrn Simon vorgenommen.

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde ebenfalls vom Ingenieurbüro für Umweltplanung erstellt.

7. Bodenordnung

Zur Bildung der Baugrundstücke wird eine Baulandumlegung durchgeführt.

8. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	5,83 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet WA	3,71 ha	63,6 %
Öffentliche und Private Grünflächen	0,89 ha	15,3 %
Verkehrsflächen	1,23 ha	21,1 %

Wohneinheiten / Bruttowohndichte:

Die Bebauung der Grundstücke kann als Einzelhaus mit max. 3 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit max. 4 Wohneinheiten erfolgen.

Zur Abschätzung der entstehenden Bruttowohndichte werden folgenden Annahmen gemacht:

- die Bebauung erfolgt je zur Hälfte in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- die Einzelhäuser sind je zu einem Drittel mit einer, zwei oder drei Wohneinheiten belegt
- die Doppelhäuser sind zur Hälfte mit zwei und zur Hälfte mit vier Wohneinheiten belegt.

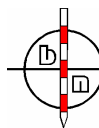
Mit den genannten Annahmen ergeben sich ca. 170 Wohneinheiten bzw. ca. 357 Einwohner. Die resultierende Bruttowohndichte beträgt ca. 61 Einwohner je ha.

Die regionalplanerisch geforderte Mindestbruttowohndichte von 50 E/ha wird deutlich überschritten.

Eberstadt, den 14.12.2015



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN

„WALDÄCKER“

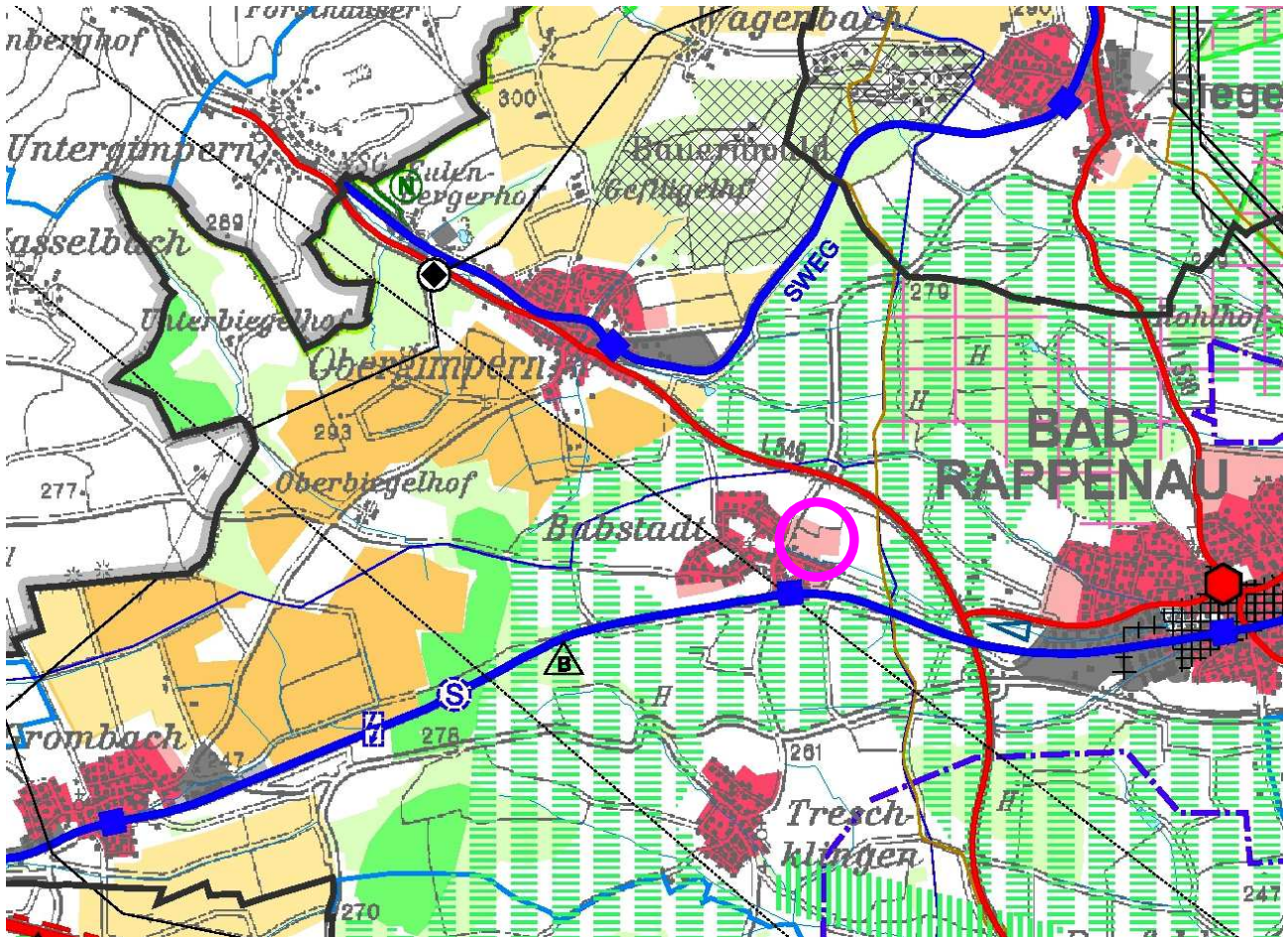
IN BAD RAPPENAU - BABSTADT

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist zur Schaffung von Wohnbauland erforderlich, weil in Bad Rappenau – Babstadt keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. In den vorhandenen Bauquartieren sind keine am Markt verfügbaren Baulücken vorhanden. Die Erschließung des Baugebiets „Waldäcker“ soll zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen, insbesondere auch im Hinblick auf den zu erwartenden, höheren Ansiedlungsdrucks, der durch die künftige Anbindung von Babstadt an das S-Bahn-Netz entstehen wird. Planerische Zielsetzung ist deshalb die Schaffung von familiengerechten Wohnumfeldern in Ortskernnähe mit der Möglichkeit die S-Bahn-Haltestelle in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

2. Ziele der Raumordnung



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (geplante Wohnbauflächen nachrichtlich) © Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Planbereich (im lila Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als geplante Siedlungserweiterungsfläche dargestellt.

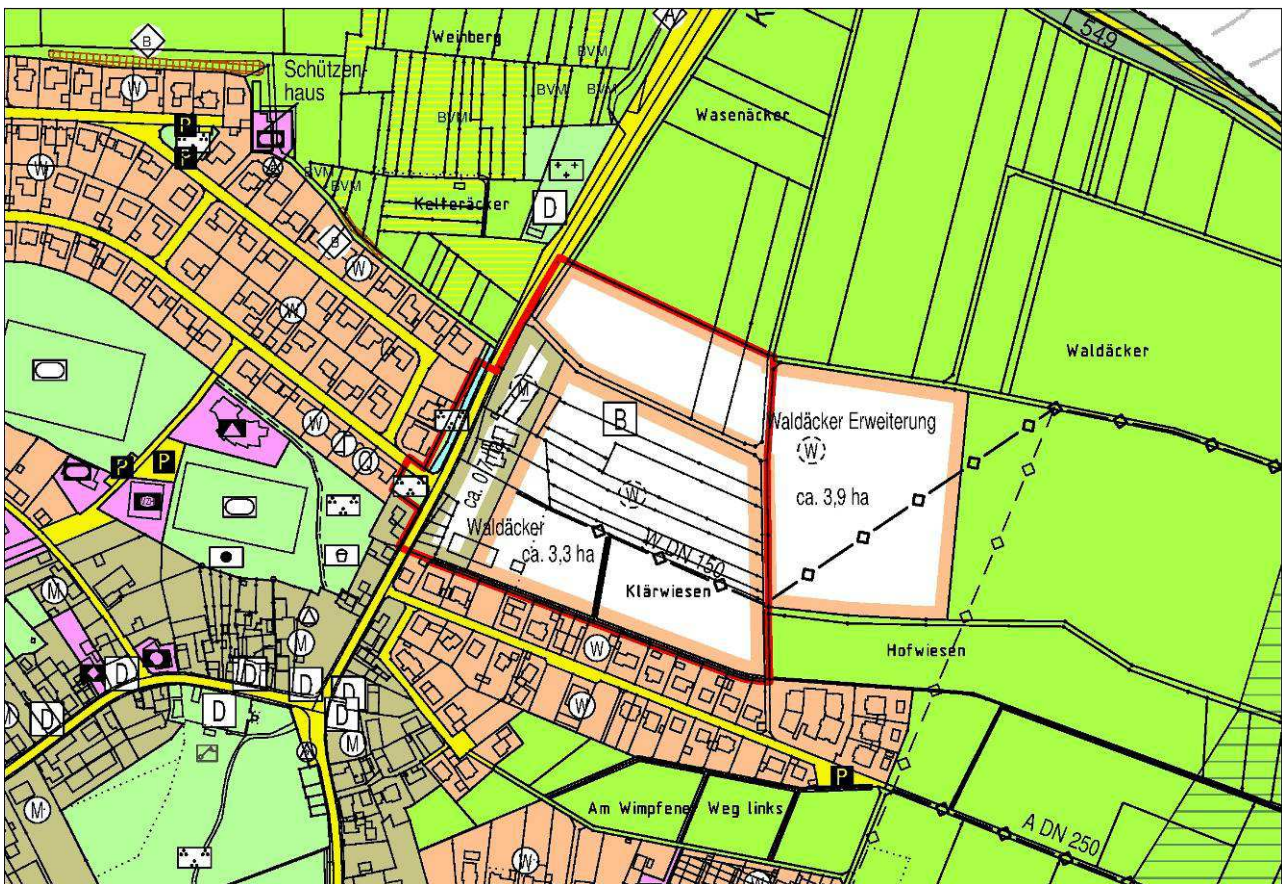
Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 liegt Babstadt in der Randzone um den Verdichtungsraum und in der Landesentwicklungsachse Bad Rappenau – Sinsheim.

Die vorliegende Planung entspricht damit folgenden zu berücksichtigenden Grundsätzen und Zielen aus dem Landesentwicklungsplan 2002:

- vorrangige Orientierung der Siedlungsentwicklung an Entwicklungsachsen und Zentralen Orten
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vorrangig an einen Schienenverkehrsanschluss

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im vorliegenden Fall unvermeidlich, weil die künftige wohnbauliche Entwicklung in Bad Rappenau im Wesentlichen in den Stadtteilen mit Stadtbahnanschluss stattfinden soll und die Möglichkeiten der Innenentwicklung soweit möglich bereits genutzt sind. Im Stadtteil Bonfeld wird die Innenentwicklung über ein Sanierungsprogramm gefördert. In den Stadtteilen Heinsheim und Obergimpfern laufen Förderungen über ELR-Programme. In Babstadt sind Baulücken oder andere Möglichkeiten der Innenentwicklung in nennenswertem Umfang nicht vorhanden.

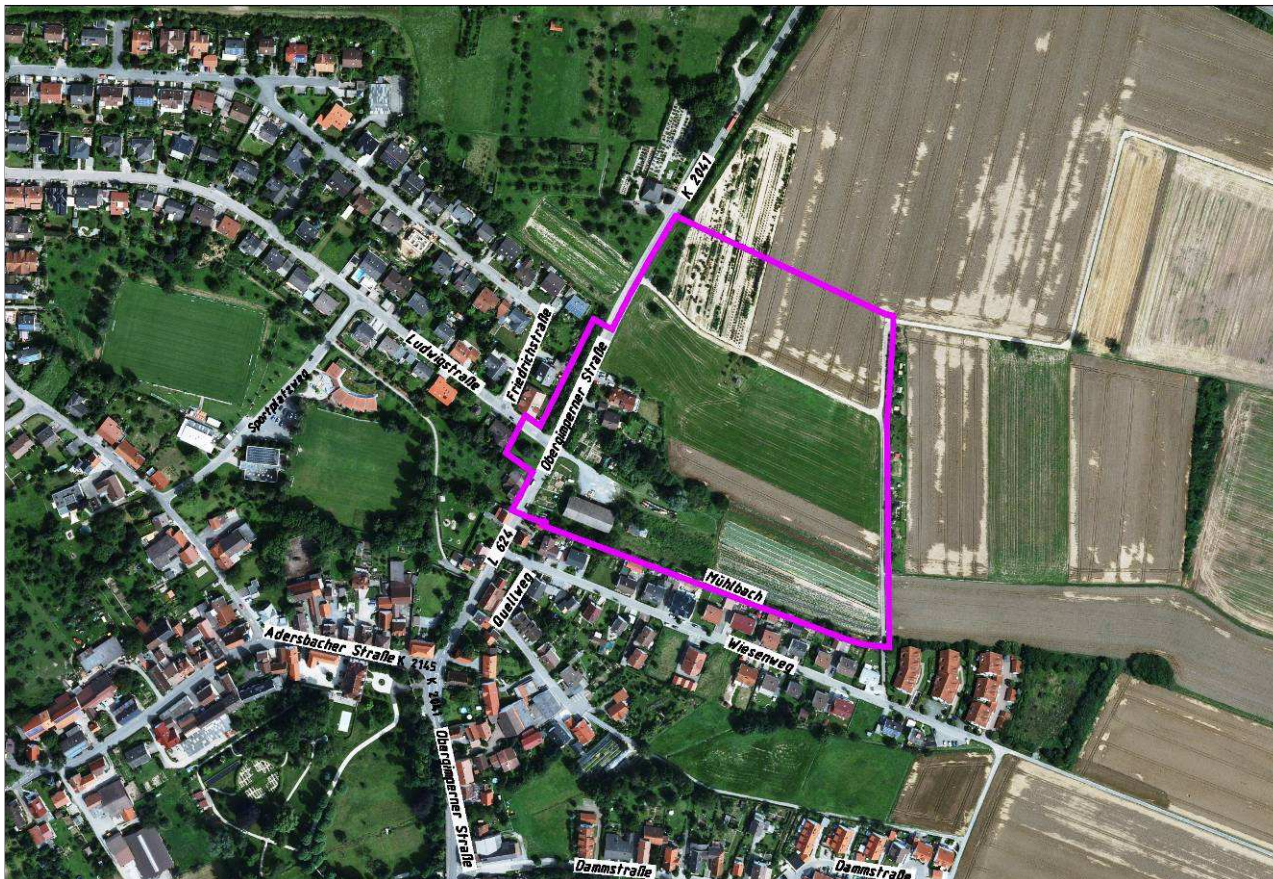
3. Flächennutzungsplan



Planbereich rot bandiert - Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1993/1994 Verwaltungsraum Bad Rappenau

Der Flächennutzungsplan 1993/94 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist rechtskräftig seit 01.06.1995. Der Planbereich ist als geplante Wohnbaufläche und in einem kleinen Teilbereich am westlichen Gebietsrand entlang der Obergimperner Straße als geplante Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Flächenutzungsplan bzw. ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage und Geltungsbereich



Digitales Orthofoto 2009 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Babstadt zwischen Obergimperner Straße im Westen, dem Mühlbach im Süden, dem Feldweg Nr. 1831 mit angrenzenden Kleingärten sowie Ackerflächen im Osten sowie der freien Feldflur mit Ackerflächen im Norden.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen, das zentral gelegene Baudenkmal Römischer Brunnen sowie teilweise vernässte Wiesenflächen mit hohem Grundwasserstand am südlichen Gebietsrand entlang des Mühlbaches.

In der Flurbilanz sind ca. 4 ha des Plangebiets als Vorrangfläche der Stufe I für die Landwirtschaft ausgewiesen. Vorrangflächen der Stufe I sollen grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung bleiben. Die Abwägung der konkurrierenden Belange führt im vorliegenden Fall zur Entscheidung dort Wohnbauland bereit zu stellen. Diese Abwägung erfolgt auch unter der Berücksichtigung des Umstands, dass auf der Gemarkung Babstadt häufig Vorrangflächen der Stufe I vorliegen und geeignete Alternativflächen nicht vorhanden sind.

5. Grundzüge der Städtebauliche Konzeption

Bauliche Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist bedarfsgerecht und entspricht der städtebaulichen Umgebung, in die sich das Bauquartier einfügt.

Die Gebäude sind als freistehende, ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ziegelgedeckten Satteldächern im landschaftstypischen Erscheinungsbild geplant.

Die festgesetzten Dachneigungen zwischen 30° und 40° ergeben in Verbindung mit den zugelassenen Dachgauben gute Voraussetzungen für die Nutzung der Dachräume als Wohnraum. Die festgesetzten, maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen erlauben wegen der vorhandenen Hängigkeit des Geländes großteils eine Bauweise mit bergseitiger Terrassen- oder Gartennutzung auf Erdgeschossniveau und talseitig freiliegendem Untergeschoss.

Die Ausrichtung der Gebäude ist von Süd bis Südwest möglich und bietet damit optimale Voraussetzungen für die Nutzung von solaren Systemen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus und max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte ist erforderlich, um Überlastungen der geplanten Erschließungsanlagen zu verhindern und die gewünschte städtebauliche Eigenart des Quartiers zu erreichen.

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des geplanten Wohngebiets an die Obergimperner Straße erfolgt im südlichen Gebietsteil auf Höhe der Ludwigstraße. Der entstehende Verkehrsknoten soll als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden. Die Obergimperner Straße führt von Norden kommend über eine Gefällestrecke in den Ort Babstadt. Am Ende der Gefällestrecke soll mit dem Kreisverkehrsplatz eine Bremswirkung für die Fahrzeuge erreicht werden. Die niedrige Geschwindigkeit, mit der der Kreisverkehrsplatz passiert werden muss, wird die Verkehrssicherheit erhöhen. Auch unter städtebaulichen Kriterien betrachtet, wirkt sich ein Kreisverkehrsplatz vorteilhaft aus. Die optische Unterbrechung des linienhaften Straßenraumes bewirkt eine Aufwertung des bisher relativ konturlosen Ortseingangsbereiches von Babstadt.

Im Plangebiet ist eine Haupteerschließungsstraße mit 5,5 m Breite und einem separat geführten Gehweg am südlichen, westlichen und nördlichen Gebietsrand vorgesehen. Die innere Verkehrerschließung erfolgt über gemischt, genutzte Wohnstraßen mit 5,0 m Fahrbahnbreite.

Wegen der "sparsamen" Dimensionierung der Straßen ist die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht, weil im ländlichen Raum in nahezu jedem Haushalt mehrere Fahrzeuge vorhanden sind, und der Straßenraum nicht genügend Platz bietet, um die hohe Zahl der Fahrzeuge abzustellen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Oberflächenwässer von den Dächern, den Grundstücken und den Straßenflächen werden über separate Regenwasserkanäle den geplanten Retentionsflächen am südlichen Gebietsrand zugeführt, dort gepuffert und letztlich in den Mühlbach eingeleitet.

Erschließungsabschnitte

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet bedarfsgerecht in 3 Abschnitten zu erschließen. Zunächst soll der westliche Teilbereich, dann der zentrale Bereich und abschließend der östliche Teilbereich erschlossen werden.

6. Naturschutzbelange / Artenschutzbelange / Umweltbericht

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan wurde erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon, Am Henschelberg 26, Mosbach.

Die textlichen Festsetzungen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB) wurden entsprechend des Grünordnungsplans mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung von Herrn Simon vorgenommen.

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde ebenfalls vom Ingenieurbüro für Umweltplanung erstellt.

7. Bodenordnung

Zur Bildung der Baugrundstücke wird eine Baulandumlegung durchgeführt.

8. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	5,83 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet WA	3,71 ha	63,6 %
Öffentliche und Private Grünflächen	0,89 ha	15,3 %
Verkehrsflächen	1,23 ha	21,1 %

Wohneinheiten / Bruttowohndichte:

Die Bebauung der Grundstücke kann als Einzelhaus mit max. 3 Wohneinheiten oder als Doppelhaus mit max. 4 Wohneinheiten erfolgen.

Zur Abschätzung der entstehenden Bruttowohndichte werden folgenden Annahmen gemacht:

- die Bebauung erfolgt je zur Hälfte in Form von Einzel- und Doppelhäusern
- die Einzelhäuser sind je zu einem Drittel mit einer, zwei oder drei Wohneinheiten belegt
- die Doppelhäuser sind zur Hälfte mit zwei und zur Hälfte mit vier Wohneinheiten belegt.

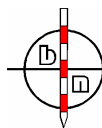
Mit den genannten Annahmen ergeben sich ca. 170 Wohneinheiten bzw. ca. 357 Einwohner. Die resultierende Bruttowohndichte beträgt ca. 61 Einwohner je ha.

Die regionalplanerisch geforderte Mindestbruttowohndichte von 50 E/ha wird deutlich überschritten.

Eberstadt, den 14.12.2015



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226