

STADT BAD RAPPENAU

Stadtteil:.....

# BEBAUUNGSPLAN

## „WEIDIG (Änderung)“

Aufstellung als Entwurf gem. § 2 Abs. 1 BBauG am <sup>13.03.1975</sup> .....

Bekanntmachung der Auslegung am <sup>17.12.1975</sup> .....

Auslegung nach § 2 Abs. 6 BBauG vom <sup>29.12.1975</sup> bis <sup>29.01.1976</sup> .....

Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG am <sup>29.01.1976</sup> .....

Genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn am .....

Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 12 BBauG am .....

Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BBauG am .....

Zur Beurkundung

....., den .....



A RECHTSGRUNDLAGEN

§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. IS.341) § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württbg. v. 20.6.1972 (Ges. Bl. S.352) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. IS.1233 ber. 20.12.68 BGBl. I 1969 S11)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie planungsrechtliche und baupolizeiliche Anbauvorschriften, werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfestsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

siehe Anlage

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER WIRD BEGLAUBIGT:



SINSHEIM, DEN 15. 12. 1975

STAATL. VERMESSUNGSAMT

A. *[Signature]*  
 Oberreg. Vermessungsamt

<p><b>STADT BAD RAPPENAU</b>                  ABT. HOCHBAUAMT</p>	
<p>BEARBEIT.</p>	<p>MULEY / REITENBACH</p>
<p>GEZEICHNET</p>	<p>REITENBACH</p>
<p>Plan Nr.</p>	<p><b>Bauverwaltung</b>                  Hochbauabteilung                  6927 Bad Rappenu</p>
<p>Maßstab</p>	
<p>1 : 500</p>	
<p>Bad Rappenu, den 12.12.1975</p>	



**Genehmigt**

laut Verfügung des Landratsamts

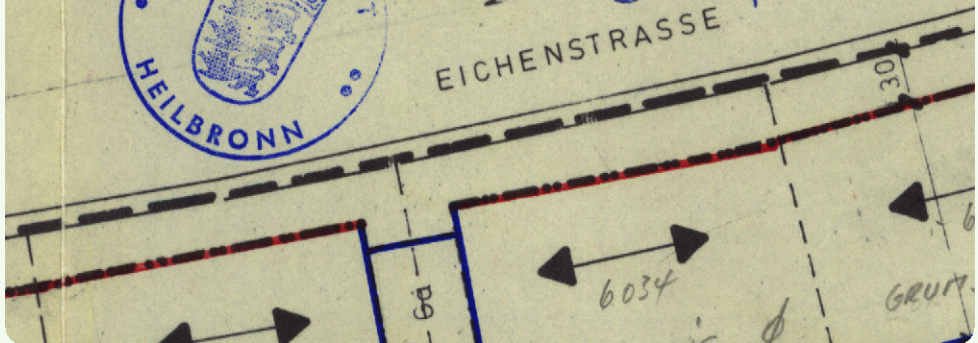
Heilbronn vom 24. FEB. 1976

Im Auftrag:

*[Handwritten signature]*



EICHENSTRASSE



Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan "Weidig" (Änderung) in Bad Rappenau

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragungen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs.1 BBauG u. BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

<u>Baugebiet</u>	<u>bei Z</u>	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>
WA (§4 BauNVO)	I	0,35	0,5
WA (§4 BauNVO)	I	0,25	0,4

1.1.2 Ausnahmen im Sinne von §4 Abs.3 Ziff. 1-6 BauNVO sind nicht zugelassen. Dies sind im einzelnen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse  
(§18 BauNVO i.V. mit §2 Abs.4 LBO)  
sind entsprechend den Einschrieben im Plan einzuhalten.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen  
(§9 Abs.1 Nr. 1b+1d BBauG)

1.2.1 Die im Plan eingezeichneten Gebäude-Hauptrichtungen sind einzuhalten.

- 1.2.2 Die Sockelhöhe darf max. 0,10 m, gemessen an der vorhandenen Geländelinie bergseits, betragen.
- 1.3 Stellplätze und Garagen  
(§9 Abs. 1 Nr.1e BBauG)
- 1.3.1 Im Baustreifen südl. der Eichenstraße sind die Garagen auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zu errichten.
- 1.3.2 Im Baustreifen nördl. der L 528 sind die Garagen unter Einhaltung des Grenzabstandes nach §7 Abs.2 LBO in die Gebäudegrundrisse mit einzubeziehen.
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(§ 111 LBO)
- 2.1 Dachform und Dachneigung  
(§ 111 Abs. 1 LBO)
- Im gesamten Baugebiet sind ebene und geneigte Dächer bis max. 28° Dachneigung zulässig.
- Garagen im Baustreifen südl. der Eichenstraße sind mit Flachdächern zu errichten.
- Garagen im Baustreifen nördl. der L 528 sind bezüglich der Dachform und Dachneigung dem Wohngebäude anzupassen.
- 2.1.2 Dachgauben  
sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.
- 2.2 Gebäudehöhen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
- 2.2.1 Die Traufhöhe der Gebäude  
darf max. 3,60 m betragen, gemessen an der vorhandenen Geländelinie bergseits, bis zum Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dach. Auf den Bauplätzen der südl. Reihe und den vier westlichsten Bauplätzen der nördl. Reihe darf die Traufhöhe der Gebäude max. 3,00m betragen.
- 2.3 Einfriedigungen  
(§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)
- 2.3.1 Einfriedigungen an öffentl. Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WEIDIG" (ÄNDERUNG)

1. Übergeordnete Planungen

1.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für das Gebiet Franken, zu dem die Stadt Bad-Rappenau gehört, sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg in den Plansätzen 3.3 ff formuliert und begründet. Bad Rappenau liegt zwischen den Entwicklungsachsen Heilbronn - Sinsheim - Heidelberg im Südwesten und Stuttgart - Heilbronn - Mosbach im Osten.

Im Netz der zentralen Orte des Landes ist Bad Rappenau zu einem Unterzentrum auszubauen.

1.2 Regionalplan

Bad Rappenau gehörte bis 1972 dem Landkreis Sinsheim an. Der Landkreis Sinsheim bildete mit den Landkreisen Buchen, Mosbach und Tauberbischofsheim die Planungsgemeinschaft "Odenwald". Ein Regionalplan für das Gebiet der Planungsgemeinschaft "Odenwald" ist nicht erstellt worden.

1972 wurde Bad Rappenau, angesichts der bevorstehenden Auflösung des Kreises Sinsheim, als Mitglied in der regionalen Planungsgemeinschaft "Württembergisches Unterland" aufgenommen. Der Regionalplan, der 1973 vom Innenministerium Baden-Württemberg für unbedenklich erklärt wurde, berücksichtigt bereits die neu hinzugekommenen Städte und Gemeinden.

Bad Rappenau gehört dem Teilraum "Neckar-Hochland" an, der durch Einrichtungen des Kurbetriebes und durch gewerbliche Unternehmen geprägt ist. Die Wirtschaftskraft soll durch abgewogene Maßnahmen gesteigert werden, ohne daß die vorhandenen Kureinrichtungen und die Erholungslandschaft negativ beeinträchtigt werden.

Der Ausbau zum Unterzentrum für den Versorgungsbereich Bad Rappenau wird angestrebt.

## 2. Flächennutzungsplan

Zusammen mit den Gemeinden Babstadt, Obergimperm, Siegelsbach und Treschklingen wurde ein Flächennutzungsplan aufgestellt, der im Sommer 1970 fertiggestellt und öffentlich ausgelegt wurde.

Darin war das Baugebiet "Weidig" als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Nachdem auf 1.1.1973 die Kreisreform rechtswirksam wurde, ist die Planvorlage durch das Regierungspräsidium Karlsruhe nicht bearbeitet und dem danach zuständigen Regierungspräsidium Stuttgart übergeben worden.

Durch die inzwischen erfolgte Eingliederung von weiteren Gemeinden ergab es sich, einen Flächennutzungsplan für den gesamten Verwaltungsraum Bad Rappenau aufzustellen. Das Baugebiet "Weidig", für welches ein genehmigter Bebauungsplan (11.12.1969) vorliegt, wurde im nun vorliegenden Entwurf als bestehende Baufläche ausgewiesen, nachdem das Gebiet zu 80 % bebaut ist.

## 3. Angaben zur Stadt

3.1 Die Stadt Bad Rappenau gehört innerhalb der Region Franken zum Landkreis Heilbronn. Das Gebiet der Stadt umfaßt die Gemarkungen Bad Rappenau mit Stadtteil Zimmerhof und Babstadt, Treschklingen, Obergimperm, Wollenberg, Heinsheim, Fürfeld, Grombach und Bonfeld.

Die Einwohnerzahl beträgt zur Zeit 13700.

Die für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren- und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind im Stadtkern und zum Teil in der Nähe des Baugebietes vorhanden.

## 3.2 Begründung für die vorgesehene Erschließung

Im genannten Bebauungsplan v. 11.12.1969 sind für den Baustreifen nördlich der L 528 4 Reihenhausergruppen mit je 5 Wohneinheiten ausgewiesen. Durch die seinerzeitige Forderung der Straßenbauverwaltung auf Einhaltung eines Abstandes von 40 m von der Fahrbahn der L 528, ergab sich zwangsläufig eine Grundstückstiefe von rd. 60 m. Es hat sich gezeigt, daß die geplanten Reihenhäuser mit einer Grundstückstiefe von 60 m nicht zu verkaufen sind.

Eine Umwandlung der einzeiligen Reihenhausbauung in eine einzeilige Einzelhausbauung würde ähnliche Probleme ergeben, denn bei einer Bauplatzbreite von ca. 25 m würden Bauplatzgrößen von ca. 15 ar entstehen.

Nachdem das Straßenbauamt mit der Reduzierung des Abstandes der Bauung von der Fahrbahnkante auf 25 m einverstanden ist, ergibt sich die Möglichkeit einer zweizeiligen Einzelhausbauung, wie im Änderungsplan zum Bauungsplan "Weidig" dargestellt.

#### 4. Städtebauliche Situation

##### 4.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das Baugebiet Weidig-Änderung liegt innerhalb des genannten Baugebietes "Weidig".

Im Süden wird das Baugebiet von der L 528 und im Norden von der Eichenstraße begrenzt.

Im Westen grenzt das Baugebiet an landwirtschaftliche Flächen und im Osten an die bestehende Bauung.

Das Gebiet ist ein flach bis mäßig, hauptsächlich von Nordwest nach Südost abfallendes Gelände.

Das Baugebiet ist rd. 350 m lang und ca. 60 m tief und umfaßt eine Fläche von rd. 2,10 ha.

##### 4.2 Art des Baugebietes und Bauweise

Das gesamte Baugebiet ist als allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 genannten Ausnahmen sind nicht zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung sind für die Grundflächenzahl 0,25 bzw. 0,35 und für die Geschößflächenzahl 0,4 bzw. 0,5 zugelassen.

Die unterschiedliche Nutzung resultiert aus den verschieden großen überbaubaren Grundstücksflächen.

In Anlehnung an das Baugebiet "Weidig" ist auch für die Bauung "Weidig-Änderung" freie Dachform bis 30° Dachneigung zugelassen. Um eine möglichst aufgelockerte Bauung zu erreichen, wurden die Bauung bzw. die Grundstücke so aufgeteilt, daß für die Grundstücke entlang der Eichenstraße ein freier Durchblick durch den



jeweiligen Bauwich der Grundstücke entlang der L 528 erhalten bleibt.

Deswegen wurde auch entlang der Eichenstraße die Stellung der Garagen zwingend vorgeschrieben und im Baustreifen nördlich der L 528 die Einbeziehung der Garagen unter Einhaltung des Grenzabstandes in den Gebäudegrundriss vorgeschrieben. Zur Abschirmung gegen die L 528 und dem Gewerbegebiet wird entsprechend dem vorliegenden Gutachten ein ca. 1 m hoher Erdwall zusätzlich zur vorhandenen Böschung angeschüttet.

Die Böschung wird entlang dem 3,00 m breiten Grünstreifen mit bodenständigen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt.

Das südlich der L 528 liegende uneingeschränkte Gewerbegebiet "Hinter dem Schloß" wird entsprechend der Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes teilweise geändert als eingeschränktes Gewerbegebiet. (GE<sub>E</sub>) Dieses Verfahren wird gesondert durchgeführt.

#### 4.3 Flächenverteilung

Verkehrsflächen	ca. 0,35 ha	=	16,66 %
Verkehrsgrünflächen	ca. 0,10 ha	=	4,76 %
öffentl. Grünflächen	ca. 0,10 ha	=	4,76 %
Nettobauland	ca. 1,55 ha	=	73,82 %
<hr/>			
Bruttobauland	ca. 2,10 ha	=	100 %

#### 4.4 Gebäude und Wohnverteilung

25 Einzelhäuser mit 1 WE = 25 WE

#### 4.5 Einwohnerverteilung

Bei Zugrundelegung von 2,9 EW/WE ergibt sich eine Einwohnerzahl von 73 Einwohnern. Daraus ergibt sich eine Einwohnerdichte von:

Bruttobauland ca. 35 EW/ha  
Nettobauland ca. 47 EW/ha

#### 4.6 Spielplatz

Die im Osten des Baugebiets gelegene ca. 10 ar große Fläche ist als öffentlich Grünfläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen.

Er dient gleichzeitig für die geplante Bebauung im Baugebiet "Weidig-Änderung" als auch für die bestehende Bebauung im Baugebiet "Weidig".

## 5. Verkehrerschließung

### 5.1 Fließender Verkehr

Das Baugebiet wird über die bestehende Eichenstraße und die neu zu bauende Straße nördlich der L 528 erschlossen.

Die Fußgänger sind durch Gehwege vom Fahrverkehr getrennt.

### 5.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie insgesamt 16 öffentliche Parkplätze.

## 6. Erschließung

### 6.1 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist mengen- und druckmäßig gesichert.

Die Bemessung der zu verlegenden Versorgungsleitungen erfolgt für den häuslichen Gebrauch und den Brandfall.

Die erforderliche Leistung zur vollelektrischen Versorgung des Baugebietes wird durch die Kawag zur Verfügung gestellt.

Im Einvernehmen mit der Kawag wird auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Baugebietes eine prov. Trafostation erstellt.

Sobald das Baugebiet "Hinter dem Schloß" erschlossen wird, wird das Baugebiet über die dort neu zu erstellende Trafostation versorgt und die prov. Trafostation abgebaut.

### 6.2 Entsorgung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt über den vorhandenen Kanal in der Eichenstraße, sowie über einen neu zu verlegenden Kanal in der Straße nördlich der L 528.

Der Anschluß an die Sammelkläranlage ist gewährleistet.

Die Kapazität der Kläranlage ist bereits auf die zusätzliche Belastung ausgelegt.

7. Bodenordnung

Das Baugebiet befindet sich im Besitz eines Eigentümers. Die Auf-  
teilung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist  
ohne Schwierigkeiten möglich.

8. Erschließungskosten


Für die Erschließung des Baugebietes entstehen voraussichtlich  
folgende Kosten:

* I. Wasserversorgung	ca.	45.000,-- DM
II. Entwässerung	ca.	95.000,-- DM
III. Straßenbau	ca.	220.000,-- DM
IV. Straßenbeleuchtung	ca.	65.000,-- DM
V. Öffentl. Grünflächen	ca.	25.000,-- DM

Gesamt-Kosten ca. 450.000,-- DM

=====

Bad Rappenau, den 12. Dez. 1975

  
(Hagner)  
Bürgermeister

Abschrift  
Landratsamt Heilbronn

Nr. 30/612.21

Heilbronn, den 24.2.1976

Telefon 6351 App. 267

Durchwahl 635 267

Zimmer Nr. 92

An das  
Bürgermeisteramt

Bad Rappenau

Betr.: **Bebauungsplanänderung "Weidig" in Bad Rappenau**

Beil.: **1 Planmappe, 1 weiterer Plan u. 1 Satzung  
1 Abschrift für das Hochbauamt**

Der/Die durch Beschluß des Gemeinderats Bad Rappenau ..... vom  
29.1.1976 ..... festgestellte Bebauungsplan - Änderung - ~~Ergänzung~~  
~~Erweiterung~~ - für das Gebiet Weidig .....  
in Bad Rappenau ..... wird auf Grund des § 11 BBauG  
in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur  
Änderung der 2. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom  
30.1.1973 (Ges.Bl. S. 19) sowie § 111 Abs. 5 LBO und § 1 der 2. Verordnung  
des Innenministeriums über die Zuständigkeit der Genehmigung örtlicher  
Bauvorschriften vom 19.12.1972 (Ges.Bl. 1973, S. 20) hiermit  
g e n e h m i g t .

Maßgebend ist - ~~sind~~ - 12.12.1975  
der Lageplan vom .....  
die Längenschnitte vom ..... und  
die Querschnitte vom .....  
des Vermessungsamts - Nebenstelle - Vermessungs- Ingenieur-Büros .....  
Hochbauamts der Stadt Bad Rappenau .....

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 12 BBauG orts-  
üblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechts-  
verbindlich. Bekanntmachung und Auslegung sollen gleichzeitig erfolgen.

Eine beglaubigte, mit Genehmigungsvermerk versehene Abschrift des Bebauungs-  
plans - und eine Fertigung der Längen- und Querschnitte - haben wir zu  
unseren ~~Akten~~ Akten genommen. Ist mit dem Nachweis der öffentlichen Bekannt-  
machung hierher vorzulegen.

Bei einer Änderung bzw. Ergänzung ist auf dem Ursprungsplan sowie den Mehr-  
fertigungen ein entsprechender Vermerk anzubringen und die Umfangsgrenze  
darzustellen.

In Vertretung  
EOZ. I

Dr. M a i



Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplanes "WEIDIG" (Änderung); Stadt Bad Rappenau

Aufgrund von §§ 2 und 10 Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGB1. I S. 341) und § 111 der Landesbauordnung in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.B1. S. 351) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 16. Sept. 1974 (Ges.B1. S. 373) hat der Gemeinderat am 29. Januar 1976 folgenden

Bebauungsplan (Änderung)

für das Gebiet "WEIDIG", Stadt Bad Rappenau als

Satzung

beschlossen:

Einziges Paragraph

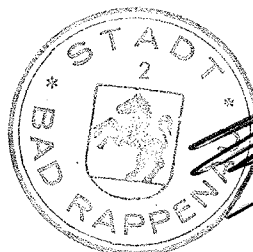
(1) Der vorgenannte Bebauungsplan (Änderung) besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen 1 bis 3, die Bestandteil dieser Satzung sind, und zwar

1. dem Bebauungsplan (Änderung), gefertigt am 12. Dezember 1975
2. den textlichen Festsetzungen, gefertigt am 12. Dezember 1975
3. der Begründung, gefertigt am 12. Dezember 1975

jeweils vom Hochbauamt der Stadt Bad Rappenau.

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Änderung) ergibt sich aus der Anlage 1, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

Bad Rappenau, den 30. Januar 1976



Der Gemeinderat:

(Hagner)  
Bürgermeister