

BAD RAPPENAU

LANDKREIS HEILBRONN



Bad Rappenau

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

K A N D E L

1. Änderung

Begründung

Aufgestellt : Sinsheim, 19.03.2020 – 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

I. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kandel“ der Stadt Bad Rappenau sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat am 28.09.2017 als jeweils eigenständige Satzung beschlossen.

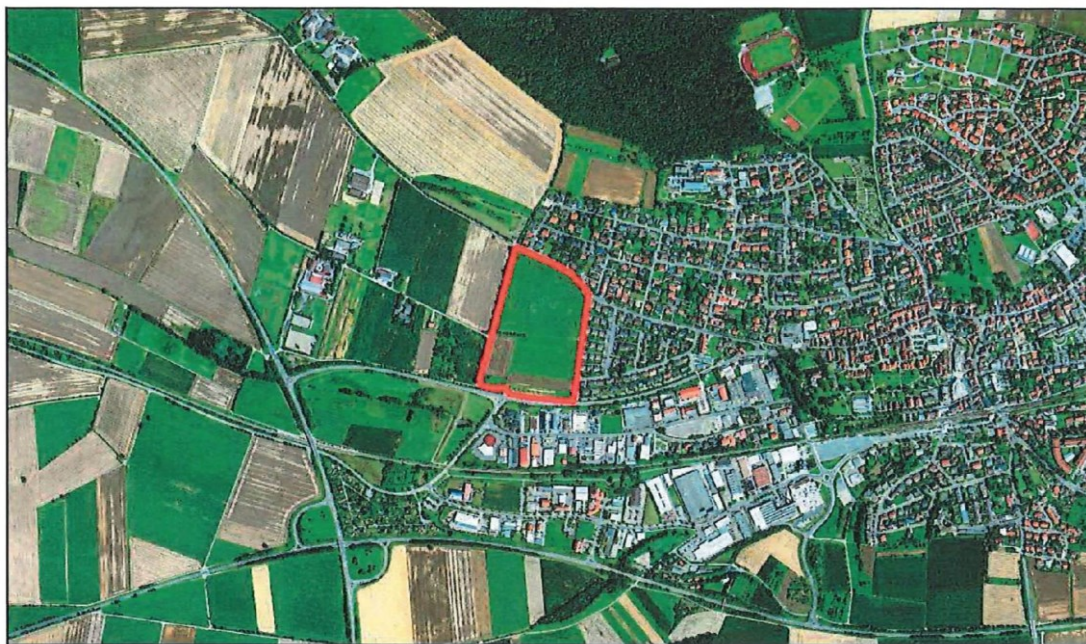
Sie sind durch die ortsübliche Bekanntmachung dieser Beschlüsse am 23.11.2017 in Kraft getreten.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2019 auf der Grundlage der zwischenzeitlich rechtskräftigen Umlegung die Erschließung durchgeführt.

Die im Zuge des Umlegungsverfahrens vorgenommene Parzellierung erfordert nunmehr hinsichtlich der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe eine Modifizierung des Planungsrechtes.

Darüber hinaus wird das erforderlich werdende Änderungs-Verfahren zum Anlass genommen, vor einer Aufsiedlung des Plangebietes einzelne, ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. die Örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen. Sie sind teilweise redaktioneller Art bzw. dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und Harmonisierung der Gestaltung zukünftiger Freiflächen.

II. Lage des Plangebietes



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

Der Planbereich befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt Bad Rappenau zwischen der „Babstadter Straße“ und dem angrenzenden Gewerbegebiet „Riemenstraße“ im Süden, der „Rauchbachstraße“ im Norden, mit den nördlich und östlich angrenzenden Wohnquartieren, sowie dem „Kandelweg“ und der freien Feldflur im Westen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kandel“ trifft die planungsrechtlichen Vorgaben für den ersten, nördlich gelegenen Bauabschnitt. Die Stadt Bad Rappenau beabsichtigt, mittelfristig nach dessen Aufsiedlung auch die südlich hiervon gelegene Fläche einer Bebauung zuzuführen. Hierdurch kann dann die Anbindung an die „Babstadter Straße“ mittels eines Kreisverkehrsplatzes realisiert werden.

III. Vorhandenes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Kandel“ der Stadt Rad Rappenau sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 28.09.2017 als jeweils eigenständige Satzung beschlossen und konnten mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.11.2017 in Kraft treten.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 als „geplante Siedlungserweiterungsfläche“ dargestellt und ist seit den Jahren 1993/1994 ein fester Bestandteil der ausgewiesenen Planungsflächen im Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Bad Rappenau.

IV. Rechtliche Grundlagen

Von der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Kandel“ bzw. der Örtlichen Bauvorschriften werden die Grundzüge der Planwerke nicht berührt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“.

Ebenfalls sind durch die Änderung des Bebauungsplanes die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht betroffen. Einzelne ergänzende Festsetzungen haben positive Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter. Aufgrund dieses Umstandes, aber auch aufgrund des gewählten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB verzichtet.

Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kandel“ der Stadt Bad Rappenau sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl.S.587), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Tekturpunkte der 1. Änderung beziehen sich auf die zeichnerischen und textlichen Teile des Bebauungsplanes sowie auf die Örtlichen Bauvorschriften. Zur Verdeutlichung wurden diese für das Verfahren mit einer farbigen Darstellung herausgestellt.

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung bzw. Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften

1. Festlegung zulässiger Erdgeschossfußbodenhöhen

Die Ziffer 2.1. der Schriftlichen Festsetzungen wird, zur Vermeidung unterschiedlicher Interpretationen, um den Hinweis ergänzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe definiert ist als die **Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses**.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes beinhaltet, bedingt durch die topographischen Gegebenheiten, sehr differenzierte grundstücksbezogene Angaben der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe. Da das Umlegungsergebnis im Detail von den ursprünglich im Planwerk angedachten Grundstücksgrenzen abweicht, sind die Abgrenzungslinien zwischen den einzelnen unterschiedlich zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen auf die tatsächlich gebildeten Grundstücksgrenzen abzustimmen. Diese redaktionelle Überarbeitung ist ein wesentlicher Inhalt der im Zuge des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes geänderten zeichnerischen Festsetzungen.

2. Abweichende Bauweise

Durch eine Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen wird verdeutlicht, dass die Länge zulässiger Doppelhaus-Hälften jeweils maximal 50 % des festgesetzten Maßes für ein Einzelhaus sein darf.

3. Gehwegfläche nördlich des Kindergartens

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wurde die Entscheidung getroffen, den Gehweg nördlich der dem Kindergarten vorgelagerten öffentlichen Parkplätze zu führen. Hierdurch wird die Sicherheit, insbesondere für die diese Einrichtung besuchenden Kinder deutlich verbessert. Die ein- und ausparkenden Fahrzeuge müssen somit nicht die Gehwegfläche kreuzen bzw. überfahren.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen für Fahrräder und Kraftfahrzeuge

Durch eine Ergänzung der Festsetzung wird der Planungswille der Stadt Bad Rappenau verdeutlicht, dass im Plangebiet „Kandel“ die erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und PKW zukünftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.

5. Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß dem § 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO um ergänzende Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ergänzt.

Dieses betrifft die verbindliche Festsetzung, dass eine Garten- und 3Freiflächengestaltung mit einer losen Material- bzw. Steinschüttung unzulässig ist. Dieses gilt nicht für bautechnisch erforderliche Rieselstreifen entlang der Gebäudefassaden.

Die Höhe zulässiger Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf ein Maß von maximal 1,00 m begrenzt. Hierdurch soll eine zu starke optische Einengung des Straßenraumes vermieden werden. Zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen wird die Vorgabe formuliert, dass die Plätze für das Abstellen jeglicher Abfallbehälter einzugrün sind, bzw. diese durch bauliche Maßnahmen einer Einsichtnahme vom öffentlichen Raum aus zu entziehen sind.

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Um zu hoch in Erscheinung tretende Stützmauern zu verhindern, wird durch eine ergänzende Vorgabe in den Örtlichen Bauvorschriften das Höhenmaß solcher Stützelemente auf 1,00 m beschränkt. Gegenüber künstlichen Materialien (z. B. Betonfertigteile) sind ingenieurgeologische Bauweisen, wie beispielweise Trockenmauern aus Naturstein, zu bevorzugen.

Sollte die Einhaltung des Höhenmaßes aufgrund der topographischen Voraussetzungen im Einzelfall nicht eingehalten werden können, darf von der Vorgabe ausnahmsweise unter der Voraussetzung abgewichen werden, dass bepflanzte Böschungssteine Anwendung finden. Damit entsteht, nach einer Bepflanzung und einem erfolgreichen Anwuchs, eine begrünte Stützwand, welche sich in die Gartengestaltung einfügt.

6. Hinweise im Bebauungsplan

In der Bebauungsplan-Änderung werden die unter der Ziffer „D“ gegebenen Hinweise um Anmerkungen zur Vermeidung von Lärmimmissionen durch Luftwärmepumpen ergänzt.

VI. Erschließungsbeiträge

Die in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kandel“ aufgenommenen Tekturpunkte haben keinerlei Auswirkungen auf die zu erhebenden Erschließungsbeiträge.

Aufgestellt : Sinsheim, 19.03.2020 – 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