

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Stadtplanung

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
028/2024

Aktenzeichen
40.4.1

<u>Beratungsfolge:</u>	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Gremium Technischer Ausschuss Gemeinderat	18.03.2024 21.03.2024	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: keine

Betreff:

Bebauungsplan Boppengrund II 2. Änderung in Bad Rappenau-Bonfeld
1. Aufstellungsbeschluss
2. Zustimmung zum Entwurf
3. und Zustimmung zur Durchführung der Offenlage

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, einen Aufstellungsbeschluss zu einem vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB für den Bebauungsplan Boppengrund II 2. Änderung über den gesamten Bebauungsplanbereich zu fassen.
2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Entwurf des Bebauungsplanes Boppengrund II 2. Änderung in Bonfeld zuzustimmen.
3. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, Durchführung der Offenlage anzuordnen.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Boppengrund II“ 1. Änd. der Stadt Bad Rappenau wurde durch den Gemeinderat am 09.02.2023 als Satzung beschlossen und konnte durch die ortsübliche Bekanntmachung am 09.03.2023 in Kraft treten. Nun soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB geändert werden, es sollen einzelne Festsetzungen nachjustiert werden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Boppengrund II“, beinhaltet die Änderungen einzelner Festsetzungen aufgrund der aus der Erschließungsplanung heraus als sinnvoll angesehene Höhenlage der öffentliche Verkehrsflächen.

Das Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr ein „Nachjustieren“ einzelner Festsetzungen im Hinblick auf eine juristische „Bestimmtheit“ der Formulierungen.

Des Weiteren wird es für die Grundstückseigentümer und deren Architekten als unterstützend angesehen, den Planungswillen der Stadt Bad Rappenau durch das Einfügen einzelner erläuternder Systemskizzen zu verdeutlichen.

Darüber hinaus wird in diesem Zusammenhang der Vorschlag unterbreitet, im weitestgehend noch nicht besiedelten Plangebiet „Boppengrund II“ zukünftig auch Flachdächer und flacher geneigte Pultdächer (bisherige Mindestdachneigung: 8°) unter der Voraussetzung zuzulassen, dass diese eine extensiv begrünte Dachfläche erhalten.

Des Weiteren beinhalten die Schriftlichen Festsetzungen nunmehr die Vorgabe, dass im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes flach geneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden zukünftig auch eine begrünte Dachfläche erhalten müssen.

Die geänderten Formulierungen sind in der Vorlage farbig herausgearbeitet.

Es handelt sich schwerpunktmäßig um folgende Ergänzungen:

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan-Entwurf enthaltene Möglichkeit, dass im Einzelfall auch ein abweichend vom Planeinschrieb höherer Sockel gewählt werden kann, wenn sich hierdurch das sich ergebende Gesamtmaß aus der Sockel- und Traufhöhe nicht erhöht. Begründungen hierfür können die topografischen Gegebenheiten einzelner Bauplätze sein. Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften „Boppengrund II“, 2. Änderung, Stadt Bad Rappenau, 2 Ortsteil Bonfeld

Änderung der Definition der sichtbaren Wand: diese ist zu messen von der an das Gebäude angrenzenden zukünftigen Geländehöhe bis zur Unterkante der tragenden Dachkonstruktion

Verdeutlichung der Wandhöhen bzw. Wandflächen, die bei einem hängigen Gelände im Falle einer Grenzbebauung unberücksichtigt bleiben. Damit soll insbesondere den Bauherren von Doppelhaus-Hälften im Baugebiet „Boppengrund II“ die Realisierung einer Garage auf der Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beinhaltet der Entwurf der 2. Änderung für den Bauherrn eine etwas größere Flexibilität. Das zulässige Volumen solcher Einrichtungen wird demnach je Grundstück in der Summe auf insgesamt 40 m³ begrenzt. Bisher galt eine Obergrenze von 20 m³ je Gebäude, wogegen jedoch die zulässige Anzahl zulässiger Nebengebäude auf einem Grundstück und damit das auf das Grundstück bezogene Gesamtvolumen nicht reglementiert war.

Auf den mit einem „Pflanzgebot“ belegten Flächen sollen zukünftig, neben Einfriedungen, auch die gegebenenfalls erforderlichen Stützbauwerke zugelassen sein.

Die Höhe zulässiger Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird entsprechend anderer Bebauungspläne der Stadt Bad Rappenau auf ein Maß von 1,25 m angehoben (bisher: 1,00 m). Ergänzend wird die nicht zu überschreitende Höhe von Heckenanpflanzungen mit einem Maß von 1,80 m festgesetzt.

In Anlehnung an die Landesbauordnung für Baden-Württemberg wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen ergänzt um die Vorgabe, dass je Wohneinheit 2 Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen und herzustellen sind.

Die Planung wird in der Sitzung vorgestellt.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Beschluss Vorschlag in allen drei Punkten zu folgen.