

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**  
Stadtplanung

**Berichterstatter (Amtsleiter)**  
Speer, Alexander

**Sachbearbeiter**  
Stadler, Birgit

**Vorlagennummer**  
053/2024

**Aktenzeichen**  
40.4.1

| <b><u>Beratungsfolge:</u></b>                          | <b>Termin</b>            | <b>Zuständigkeit</b>        | <b>Behandlung</b>              |
|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| <b>Gremium</b><br>Technischer Ausschuss<br>Gemeinderat | 13.05.2024<br>16.05.2024 | Vorberatung<br>Entscheidung | nicht öffentlich<br>öffentlich |

## **Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**

Gemeinderat am 27.01.2022, Vorlage Nr. 014/2022  
Gemeinderat am 27.10.2022, Vorlage Nr. 110/2022  
Gemeinderat am 27.04.2023, Vorlage Nr. 038/2023  
Gemeinderat am 29.01.2024, Vorlage Nr. 004/2024

**Anzahl der Anlagen: 1**

## **Betreff:**

**Bebauungsplan „Brunnenberg- Gumpäcker Süd“ in Bad Rappenau  
Treschklingen**

- 1. Zustimmung zur Abwägungstabelle**
- 2. Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brunnenberg- Gumpäcker Süd“  
in Bad Rappenau Treschklingen**

## **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat stimmt der Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage zu.

2. Satzungsbeschluss

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan „**Brunnenberg- Gumpäcker Süd**“ in **Bad Rappenau Treschklingen** sowie die für diesen Bereich geltenden örtlichen Bauvorschriften nach §10 des BauGB vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg und § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg in den derzeit gültigen Fassungen als Satzungen zu beschließen. Der Text für die Satzungen lautet wie folgt:

### **§1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### **§2**

#### **Bestandteil dieser Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 21.12.2023
2. Begründung vom 21.12.2023
3. Umweltbericht vom 30.03.2023

### §3

#### In Kraft treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs.3 BauGB).

#### **Sachverhalt:**

Im Ortsteil Treschklingen gibt es in den Wohngebieten entlang der Krebsbachstraße und der Heinrich-Keppeler-Rings eine Wohnbebauung die sich zum Teil aus Bebauungsplänen und Bebauung nach §34 BauGB in einem für den ländlichen Raum verträglichen Maß und Dichte entwickelt hat.

Diese Entwicklung lies durch seine verträgliche Dicht ein geeignetes soziales Gefüge entstehen, das dem Leben im dörflichen Bereich entspricht.

Für die jetzt in einem Bebauungsplan überplanten Bereiche wurden die Festsetzungen mit dem Bestand und den künftigen Entwicklungszielen im Baugebiet zusammengeführt.

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, auch künftig eine für den dörflichen Charakter und die bestehenden Erschließungssysteme verträgliche, maßvolle Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen.

Im Wesentlichen soll dies erreicht werden durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen im größten Teil des Plangebiets (Quartier A) eine zweigeschossige Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoss. Am Heinrich-Keppeler-Ring ist im nördlichen Teil aufgrund der Steilheit des Geländes zusätzlich ein talseitig freiliegendes Untergeschoss möglich. Am südlichen Gebietsrand entlang des Heinrich-Keppeler-Rings (Quartier B) wird die bestehende und für einen Teilbereich bereits im Bebauungsplan „Brunnenberg/Gumpäcker Ergänzung“ festgesetzte, eingeschossige Bebauung aufgegriffen und übernommen.

Damit der dörfliche Maßstab gewahrt bleibt, sind angesichts der Möglichkeiten, die die großen Baugrundstücke in Verbindung mit den größeren Gebäudehöhen bieten, die Wohneinheiten begrenzt auf 3 bzw. 4 je Einzelhaus. Damit kann der bestehende Gebietscharakter erhalten werden.

Außerdem ist die Stellplatzverpflichtung je Wohnung erhöht, um eine Überlastung der bestehenden Verkehrsanlagen zu verhindern.

Für die jetzt in einem Bebauungsplan überplanten Bereiche wurden die Festsetzungen mit dem Bestand und den künftigen Entwicklungszielen im Baugebiet zusammengeführt.

Es wurde festgestellt, dass die hier formulierte Änderung (der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Gebäudehöhen) zur Festlegung der maximal zulässigen Kubatur, für die Eigentümer im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Brunnenberg/Gumpäcker Ergänzung“ eine Nachveranlagung zur Folge hätten. Um dies zu vermeiden wurden nun die von 4,5m Traufhöhen auf 4,0m festgesetzt. Diese kleine Änderung erforderte dennoch eine erneute Offenlage, hierbei wurden keine Bedenken erhoben. Die Abwägungstabelle ist im Anhang abgebildet.

Die Verwaltung empfiehlt nach Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage für den Bebauungsplan „Brunnenberg- Gumpäcker Süd“ in Bad Rappenau Treschklingen

zuzustimmen und den Satzungsbeschluss zu fassen.