



Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Heiligenwiesen/Weinbergstraße“,

Stadt Rauenberg, Ortsteil Rotenberg

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

In dem Quartier Weinbergstraße – Heiligenwiesen hat in den letzten Jahrzehnten eine von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Um die Altstadt Rotenberg – 1. Änderung“ abweichende bauliche Entwicklungen stattgefunden. Dieses betrifft in allererster Linie das hier errichtete Bürgerhaus mit dem angrenzenden Kindergarten, dessen Erschließung und die hieraus entstandenen räumlichen Auswirkung auf die unmittelbar an dieses Vorhaben angrenzenden Grundstücke.

Ziel und Zweck der Bebauungsplan Aufstellung ist es, diese bestehende Baustruktur nunmehr planungsrechtlich abzubilden und für die Gebäude Weinbergstraße 1 – 5, im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung, eine Gebäudeaufstockung in einem städtebaulich vertretbaren Umfang zu ermöglichen.

II. Lage des Plangebietes

Die Flächen des Geltungsbereiches des neu aufgestellten Bebauungsplanes „Heiligenwiesen/Weinbergstraße“ befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Rotenberg.

Sie sind entlang der Weinbergstraße mit Wohnhäusern bebaut. Darüber hinaus sind die Flächen des Bürgerhauses und des Kindergartens, einschließlich der hieran angrenzenden Parkierungsfläche, sowie das Feuerwehrgerätehaus Bestandteile des abgegrenzten Plangebietes.



Abbildung aus dem Ortsplan von Rotenberg

III. Gültiges Planungsrecht

Die Flächen des Geltungsbereiches sind Teil des seit dem Jahre 1975 gültigen Bebauungsplanes „Um die Altstadt Rotenberg“, 1. Änderung.

Dieses, große Teile der Ortslage umfassende Planwerk wurde seitdem mehrfach, teilweise lediglich in einzelnen Aussagen für einzelne Teilbereiche überarbeitet. Die letzte Anpassung des Planwerkes stammt aus dem Jahre 2016 und beinhaltet eine Modifizierung des Bebauungsplanes im Bereich der „alten Mühle“.

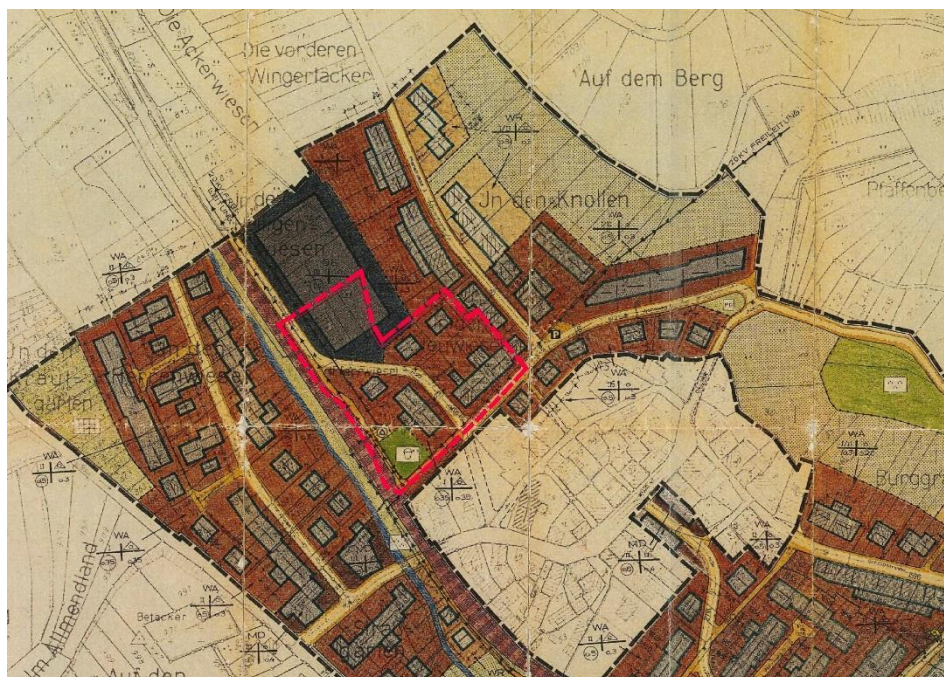


Abbildung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Um die Altstadt Rotenberg“, 1. Änderung
und Darstellung des Geltungsbereiches „Heiligenwiesen/Weinbergstraße“

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Heiligenwiese/Weinbergstraße“ werden für das Plangebiet die bisher gültigen Festsetzungen „überschrieben“.

IV. rechtliche Grundlagen

Die Flächen des Geltungsbereiches des neu aufgestellten Bebauungsplanes „Heiligenwiesen/Weinbergstraße“ befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Rotenberg.

Die überplante Fläche befindet sich an der Nahtstelle zwischen einer vorhandenen Wohnnutzung und gewerblich geprägten Bebauung. Sie ist aufgrund dieser Lage somit dem „Innenbereich“ zuzuordnen.

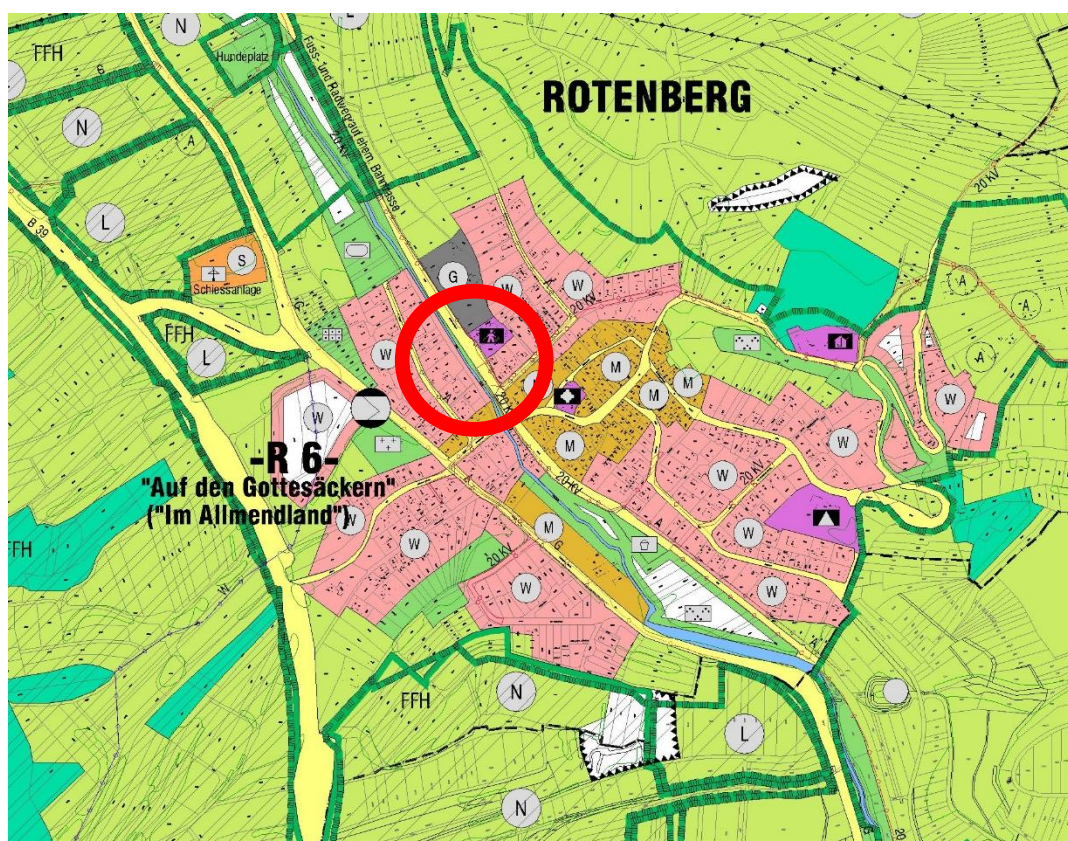
Die Rechtsgrundlagen für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bildet aufgrund der innerörtlichen Lage im Siedlungsgefüge der § 13 a BauGB.

Die durch den Bebauungsplan in der Summe zulässige Grundfläche unterschreitet mit ca. 3300 m² damit deutlich die im § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB genannten Obergrenzen von maximal 20.000 m² bzw. 70.000 m². Die vorgenommene Neuüberplanung wird des Weiteren keine erheblichen Nachteile und Umweltauswirkungen zur Folge haben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Plangebiet selbst bzw. in unmittelbar angrenzendem Umfeld befindet sich kein „NATURA 2000“-Gebiet, so dass auch ein hieraus abzuleitendes Erhaltungsziel von der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht betroffen sein kann. Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die Gebiete so zueinander zugeordnet, sodass gewährleistet ist, dass die Auswirkungen von schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfällen für die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden sind. Zusammenfassend ist somit die Feststellung zu treffen, dass im vorliegenden Fall somit alle im Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen für die Durchführung eines „beschleunigtes Verfahren“ als gegeben angesehen werden können.

In der Raumnutzungskarte zum „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ist das Plangebiet als „bestehende Siedlungsfläche“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der vorgenommenen Ausweisung demnach nicht entgegen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg ist die überplante Fläche als „Wohnbaufläche“, „gewerbliche Baufläche“, bzw. als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

In der letztgenannten Fläche fehlt im vorbereitenden Bauleitplan, neben der Kennzeichnung als „Kindergarten“, die Zweckbestimmung „Bürgerhaus“. Darüber hinaus ist hier das Flurstück Nr. 2009 als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Sinne gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB berichtigt.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg**

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heiligenwiesen/Weinbergstraße“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Stadt Rauenberg erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heiligenwiesen/Weinbergstraße“ des Weiteren eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).

V. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Inhalte des neu aufgestellten Bebauungsplanes werden einerseits aus dem bisher bestehendem Planungsrecht, andererseits aus der vor Ort vorhandenen städtebaulichen Struktur abgeleitet.

1. Erschließung

Die gebildeten Bauflächen werden über die vollumfänglich ausgebaute „Weinbergstraße“, bzw. die „Heiligenwiesen“ erschlossen.

Die im Nord-Osten des Plangebietes vorhandene und zukünftig auch planungsrechtlich abgebildete Hausgruppenbebauung wird über einen 3,5 Meter breiten Wohnweg an die „Weinbergstraße“ angebunden. Diese vorhandene öffentliche Erschließungsanlage wird, einschließlich der hierauf abgestimmten Festsetzung einer Fläche für private PKW-Stellplätze, Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Hauptzugang für den Kindergarten befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Der im Bestand das Gebäude mit der Weinbergstraße verbindender Fuß- und Radweg, welcher ausnahmsweise auch der Anlieferung dienen kann, wird als öffentliche Verkehrsfläche ein Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Um die Altstadt“ werden die von der Weinbergstraße aus erschlossenen Bauflächen, gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur im Plangebiet sowie auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die im § 4 Abs. 3 Ziffer 3 genannten Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, fügen sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen nicht ein, bzw. widersprechen dem Ziel der Planung und sind damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zugelassen.

Die Flurstücke 2008, 2008/1 und 2009 werden aufgrund der hier vorhandenen öffentlichen, bzw. kirchlichen Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das auf dem Flurstück 2010 errichtete und hier auch betriebene Feuerwehrgerätehaus findet sich auf einer im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche. Für diese Parzelle bleibt die Ausweisung als Gewerbegebiet verbindlicher Bestandteil auch des neu formulierten Planungsrechtes.

Um den zentralörtlichen Vorgaben des Regionalplanes zu entsprechen, werden für dieses Grundstück Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher weitestgehend ausgeschlossen. Des Weiteren werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, dieses wird begründet mit der unmittelbaren Nähe zum Kindergarten, bzw. zu einem Gebäude welches für Veranstaltungen, unter anderem auch für Jugendliche genutzt wird.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechen der im § 17 der Baunutzungsverordnung formulierten Obergrenze.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf, wird die Grundfläche aufgrund der erforderlichen und gewünschten Freiflächen ebenfalls auf einen Wert von 0,4 begrenzt.

Die gewerbliche Baufläche, auf welcher sich das Feuerwehrgerätehaus befindet, sowie die hieran angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes sind geprägt von der Lage in einem ländlich strukturierten Raum und der Ortsrandlage. Mit diesem Hintergrund wird an der Nahtstelle zwischen der Wohnnutzung bzw. der Fläche für den Gemeinbedarf und einer gewerblich geprägten Nutzung die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. Die hierauf abgestimmte Geschossflächenzahl weist einen Wert von 1,2 auf.

Auf den Flurstücken 796/2 bis 796/11 wird eine Hausgruppenbebauung mit verbindlich auszuführenden zwei Vollgeschossen gefordert.

Ergänzend setzt der Bebauungsplan nicht zu überschreitende Trauf- und Gebäudehöhen fest. **Diese dürfen im Bereich der Gebäude Weinbergstraße 1 bis 5 mit einem Wert von 6,3 m die Bestandshöhen der vorhandenen Bebauung zukünftig um ca. 2,70 m überschreiten.** Bezugspunkt für diese Festsetzung ist die Mittelachse der an das Plangebiet angrenzenden Weinbergstraße, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes, bzw. der jeweiligen Gebäudeeinheit.

Die auf die Festsetzung zulässige Traufhöhen abgestimmte maximale Gebäudehöhe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (abgesehen von der Fläche für den Gemeinbedarf) mit einem Wert von 11,0 m festgesetzt.

Werden Gebäude mit Flachdächern errichtet (diese sind ausschließlich zulässig im „Gewerbegebiet“ bzw. auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“), so darf die Oberkante der Attika die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen gilt damit **nicht** für geplante Gebäude mit Flachdächern.

4. Bauweise

Die Weinbergstraße ist, analog der Festsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes, von einer Einzelhausbebauung geprägt. Diese Vorgabe bleibt auch weiterhin Bestandteil des Planungsrechtes. Lediglich für die Bauflächen, auf denen abweichend vom bisherigen Bebauungsplan eine stärkere Verdichtung ermöglicht wurde, wird auch zukünftig die Errichtung von Hausgruppen zugelassen.

5. Stellung baulicher Anlagen

In Anlehnung an den im Plangebiet vorhandenen baulichen Bestand, setzt der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bauflächen, eine zukünftig zu berücksichtigenden Hauptfirstrichtungen fest.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erlässt die Stadt Rauenberg auf der Grundlage der Landesbauordnung eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Die hierin formulierten Vorgaben hinsichtlich zulässiger Dachneigungen und Dachformen sind das Abwägungsergebnis zwischen den städtebaulichen Belangen des Einfügens einer Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur einerseits und der seitens des Gemeinderates gewünschten Gestaltungsvielfalt für den einzelnen Bauherren andererseits.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Erschließung und Gebäudestruktur aufgenommen und durch das neu geschaffene Planungsrecht gesichert. Aufgrund dieses Sachverhaltes haben die getroffenen Festsetzungen keine Auswirkungen auf die Belange des Landschafts- und Naturschutzes.

Der Bebauungsplan „Heiligenwiesen/Weinbergstraße“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes, einschließlich einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen.

Als ebenfalls nicht erforderlich angesehen werden im für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Untersuchungen. Diese Aussage wird begründet mit dem Umstand, dass die gemäß den Planungsinhalten zukünftig zulässige Bebauung bereits vorhanden ist und lediglich durch Anbauten ergänzt werden kann. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass trotz der innerörtlichen Lage des Plangebietes, ein Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen ist. Dies gilt insbesondere für Vogelbruten und Fledermausquartiere an Gehölzen und an Gebäuden. Daneben können auch Vorkommen weiterer Arten, wie z.B. Amphibien und Reptilien nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Der gesetzliche Artenschutz ist zwingend zu berücksichtigen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherren liegt, dass es bei der Umsetzung eines Vorhabens nicht zu einem Verstoß gegen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes kommen kann. Auf die diesbezüglichen Merkblätter der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises wird verwiesen.

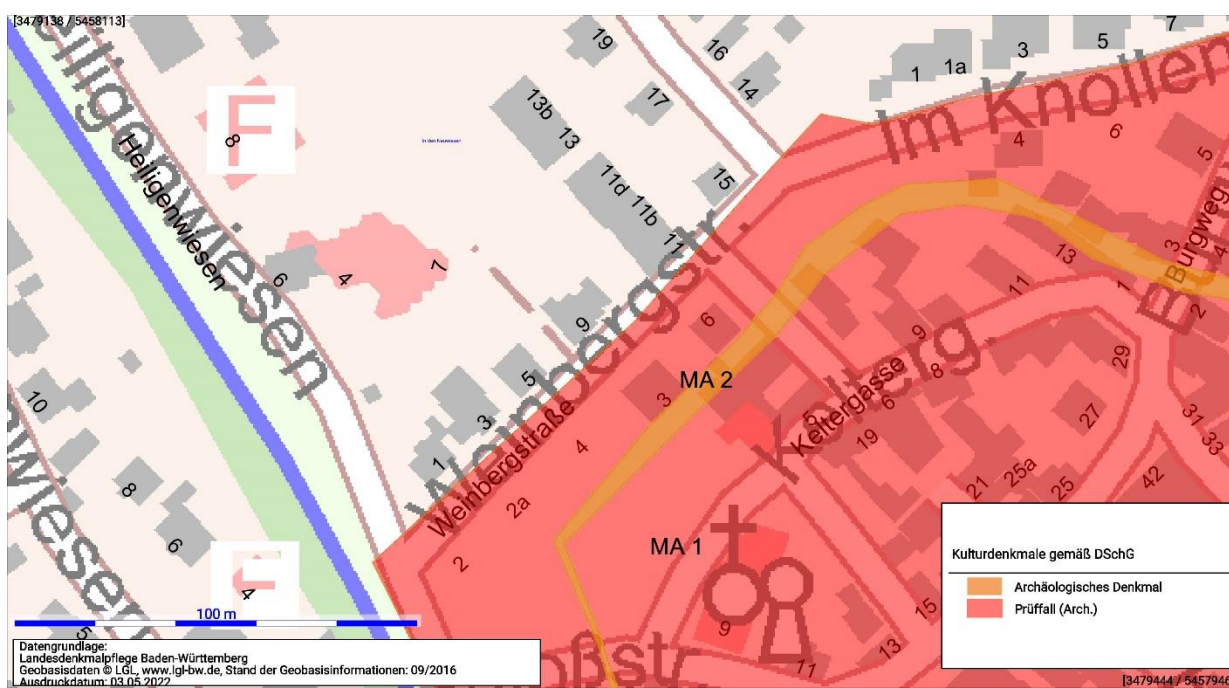
VIII. Belange der Denkmalpflege

Von der Planung ist kein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW direkt betroffen.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass in den Grundstücken südlich des Planungsgebietes der nachfolgend genannte Prüf-Fall und damit ein Denkmal nach § 2 DSchG BW angrenzt :

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Rotenberg (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 103056277, Anlage 1)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung (Listen Nr. MA 2, ADAB ID 103057021, Anlage 1)

Es wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.



IX. Geologische Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter sind die Gesteine Steigerwald- bis Mainhardt-Formation (Mittelkeuper) zu erwarten.

Das Vorkommen lokaler Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist möglich.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Grundlage aller weiteren Planungen sollte eine ingenieurgeologische Betrachtung durch ein erfahrenes Ingenieurbüro sein, welches die Tragfähigkeit des Gründungshorizontes ermittelt und Angaben, auch zur Sicherung von Baugruben, zum Grundwasserstand gibt.

X. Erschließungsbeiträge

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden für die Grundstückseigentümer im Plangebiet keine weiteren Erschließungsbeiträge gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgelöst.

XI. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von 8.468 m² auf.

Diese unterteilt sich wie folgt :

▪ Allgemeines Wohngebiet	4.092 m ²
▪ Gewerbegebiet	1.224 m ²
▪ Fläche für den Gemeinbedarf	2.330 m ²
▪ öffentliche Verkehrsfläche	442 m ²
▪ private Grünfläche	300 m ²
▪ Fläche für Versorgungsanlagen	80 m ²

Aufgestellt : Sinsheim, 15.12.2021/22.06.2022/29.08.2022 – GI/Schiev

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

Bürgermeister

Architekt