



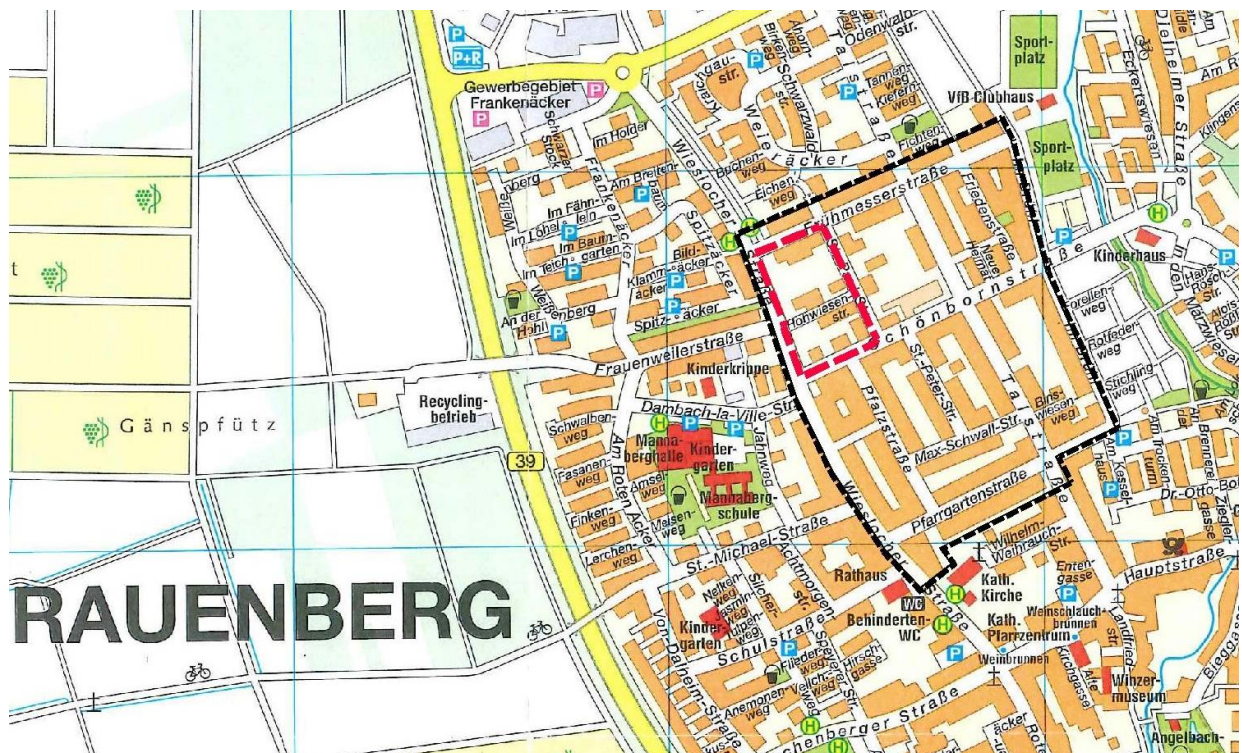
## Begründung

zum Bebauungsplan „Nördliche Ortserweiterung“, 1. Änderung,  
Stadt Rauenberg

### I. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nördliche Ortserweiterung“

Der Geltungsbereich des in den Jahren 1961/1962 aufgestellten Bebauungsplanes „Nördliche Ortserweiterung“ beinhaltet die Siedlungsflächen, die südöstlich des gewachsenen Ortskernes liegen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die „Wieslocher Straße“, die „Frühmesserstraße“, die Erschließungsstraße „Im Brühl“ sowie, im Süd-Osten, durch die „Pfarrgartenstraße“.



## **II. Abgrenzung des Änderungs-Bereiches und Anlass der Bebauungsplan-Änderung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet, als ein Teil des Gesamtplanes, das Quartier „Wieslocher Straße“ – „Schönbornstraße“ – „St.-Paul-Straße“ – „Frühmesserstraße“.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die geltenden Festsetzungen an die heutigen rechtlichen Anforderungen anzupassen und hierbei dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der Abschnitt der „Wieslocher Straße“ sich in den letzten Jahrzehnten auf der Höhe des Änderungs-Bereiches zu einer innerörtlichen Verkehrsfläche entwickelt hat und damit die damals festgesetzten Mindestabstände einer Bebauung zum Fahrbahnrand überarbeitet werden können.

## **III. Rechtliche Grundlagen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördliche Ortserweiterung“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

Die vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes stellt eine Neuaufstellung des Planwerkes dar, orientiert sich jedoch inhaltlich an dem bisher geltenden Planungsrecht. Es werden im zeichnerischen Teil die für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Aussagen hinsichtlich der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Auf die Ausformulierung darüberhinausgehender „Schriftliche Festsetzungen“ wird seitens der Stadt Rauenberg aufgrund des Umfangs des bisher geltenden Planungsrechtes verzichtet. Damit finden die Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 uneingeschränkt Anwendung.

Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördliche Ortserweiterung“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 G vom 21.05.2019 (GBl. S. 161), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Ergänzend erlässt die Stadt Rauenberg parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Änderungsbereich eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“. Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

## **IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das bisher in Form eines „Bauflichtplanes“ bestehende Planungsrecht für eine Teilfläche in einen qualifizierten Bebauungsplan überführt.

Formuliert werden ergänzende Festsetzungen hinsichtlich der Art und dem Maß der zulässigen Nutzung sowie der zulässigen Bauweise.

Darüber hinaus werden „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur werden die Flächen des Änderungs-Bereiches gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Anzuwenden sind zukünftig die zum Zeitpunkt der Planänderung aktuellen Vorgaben der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend des baulichen Bestandes werden gemäß dem Bebauungsplan-Entwurf in dem Quartier „Wieslocher Straße“ – „Schönbornstraße“ – „St.-Paul-Straße“ – „Frühmesserstraße“ zukünftig zweigeschossige Gebäude gemäß der Landesbauordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 zugelassen.

Die getroffene Festsetzung entspricht der im § 17 BauNVO für eine Zweigeschossigkeit genannten Obergrenze.

### **3. Bauweise**

Der bauliche Bestand in dem von der Planänderung getroffenen Bereich ist geprägt von einer Einzelhaus-Bebauung. Aufgrund dieser Bestands-Situation, aber auch aufgrund der Verkehrsbelastung der „Wieslocher Straße“, lässt der Bebauungsplan entlang dieser Hauptsammelstraße, aber auch entlang der „Frühmesserstraße“ sowie der „Hohlwiesenstraße“ ausschließlich Einzelhäuser zu.

Demgegenüber sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch verdichtete Bauweisen, wie beispielweise eine Doppelhaus- bzw. Hausgruppen-Bebauung, entlang der „Schönbornstraße“ sowie auf den Flächen, die über die „St.-Paul-Straße“ erschlossen werden, denkbar.

### **4. Öffentliche Verkehrsflächen**

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan, ist mit der damaligen Erschließung der Bauflächen die nur 3,50 m breite „Hohlwiesenstraße“ entstanden. Sie findet, abweichend von der rechtskräftigen Planfassung, nunmehr als „öffentliche Verkehrsfläche“ Eingang in den Bebauungsplan.

## **5. überbaubare Flächen**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördliche Ortserweiterung“ werden die überbaubaren Flächen entlang der „Wieslocher Straße“ sowie der „Hohlwiesenstraße“ neu festgesetzt.

Zum Zeitpunkt des Satzungs-Beschlusses der Ursprungs-Fassung lag das nunmehr durch den Änderungsbereich neu überplante Quartier noch außerhalb der damaligen Ortsdurchfahrtsgrenze der „Wieslocher Straße“, welche damals als B 39 noch durch die Ortsmitte von Rauenberg führte. Aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Abstufung und des nunmehr innerörtlichen Charakters dieses Straßenabschnittes ist es ein wesentliches Ziel der Bebauungsplan-Änderung, den bisher vorgegebenen Mindestabstand von 25 m zur Fahrbahnmitte deutlich zu reduzieren. Festgesetzt wird ein stattdessen einzuhaltender Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der „Wieslocher Straße“.

Damit eröffnet die Änderung des Bebauungsplanes den Grundstückseigentümern zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten und trägt damit dem Grundsatz des Baugesetzbuches nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Zu der planungsrechtlich neu in den Bebauungsplan aufgenommenen „Hohlwiesenstraße“ ist mit einer Bebauung zukünftig ebenfalls ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Diese Vorgabe entspricht der im Bestand vorhandenen Bebauung der „Hohlwiesenstraße“, Gebäude Nr. 2 bis Nr. 6.

## **V. Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften**

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes, werden für den Änderungsbereich auf der Grundlage der Landesbauordnung „Örtliche Bauvorschriften“ formuliert.

Sie beinhalten, analog der für andere Bereiche des Stadtgebietes geltenden Stellplatzverpflichtung, die Vorgabe, dass bei einer Neubebauung bzw. bei Umbau-Maßnahmen für eine 2-Zimmer-Wohnung 1,5 Stellplätze und für eine Wohnung mit mehr als 3 Zimmern 2 Stellplätze nachzuweisen und auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten sind.

Ergibt sich bei Mehrfamilien-Wohnhäusern eine Bruchzahl, so ist diese aufzurunden.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung entspricht in der geforderten Anzahl dem im Rhein-Neckar-Kreis feststellbaren Bestand an PKW je Wohneinheit.

Mit dieser Festsetzung geht die Stadt Rauenberg auf den Umstand ein, dass weder in der „Schönbornstraße“, noch in der „Wieslocher Straße“ im Umfeld des Änderungsbereiches öffentliche Parkierungsmöglichkeiten in ausreichendem Umfang vorhanden sind und der öffentliche Raum nicht in der Lage ist, das ansonsten entstehende Defizit an PKW-Stellplätzen abzudecken.

Mit der Aufnahme der Stellplatzverpflichtung in die „Örtliche Bauvorschriften“ soll gewährleistet werden, dass sich das Gefahren- und Behinderungspotential im öffentlichen Raum nicht erhöht. Dieses betrifft die Befahrbarkeit der Straßen und die Vermeidung von Rückstauwirkungen, insbesondere in der „Wieslocher Straße“, als auch in der „Schönbornstraße“.

Die Vorgabe wird dazu beitragen, die Durchlässigkeit der öffentlichen Straßen für die Fahrzeuge des Rettungswesens jederzeit zu gewährleisten und das Gefährdungspotential, insbesondere für Kinder und ältere Mitbürger, aufgrund unübersichtlicher Verkehrsverhältnisse zu reduzieren bzw. nicht weiter zu erhöhen.

Die den Änderungsbereich begrenzenden Straßenzüge sollen in ihrem Erscheinungsbild auch weiterhin durch die sie begrenzenden Gebäude geprägt sein.

Zur Vermeidung einer den Straßenraum zukünftig dominierenden Einfriedigung, welche diesem städtebaulichen Anliegen deutlich widersprechen würde, begrenzen die „Örtliche Bauvorschriften“ die Höhe der zulässigen Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf das Höhenmaß von 1,00 m.

Von den Grundstückseigentümern gegebenenfalls gewünschte höhere Einfriedigungen müssen damit, analog der ausgewiesenen überbaubaren Fläche, vom öffentlichen Straßenraum abrücken (gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil 3,00 m, 4,00 m oder 5,00 m).

## **VI. Erschließungsbeiträge**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördliche Ortserweiterung“ löst weder für die hiervon betroffenen Grundstückseigentümer im Änderungs-Bereich, noch für die außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß der §§ 127 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 15.07.2019/24.07.2019 – 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

Peter Seithel, Bürgermeister

Architekt

