

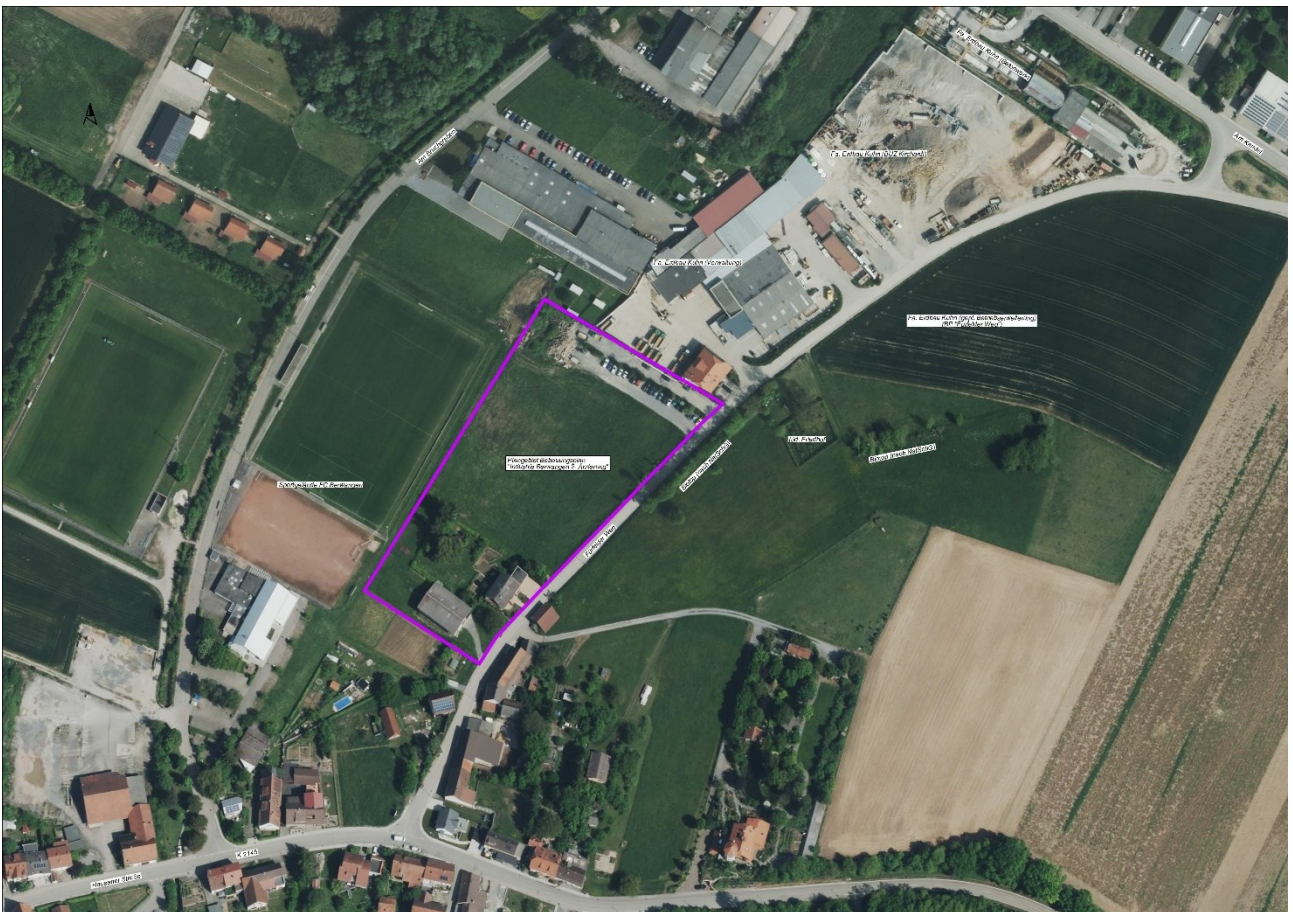


KIRCHARDT
Wir leben Europa!

KIRCHARDT - BERWANGEN

BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIE BERWANGEN 2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG



Planbereich „Industrie Berwangen 2. Änderung“ lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

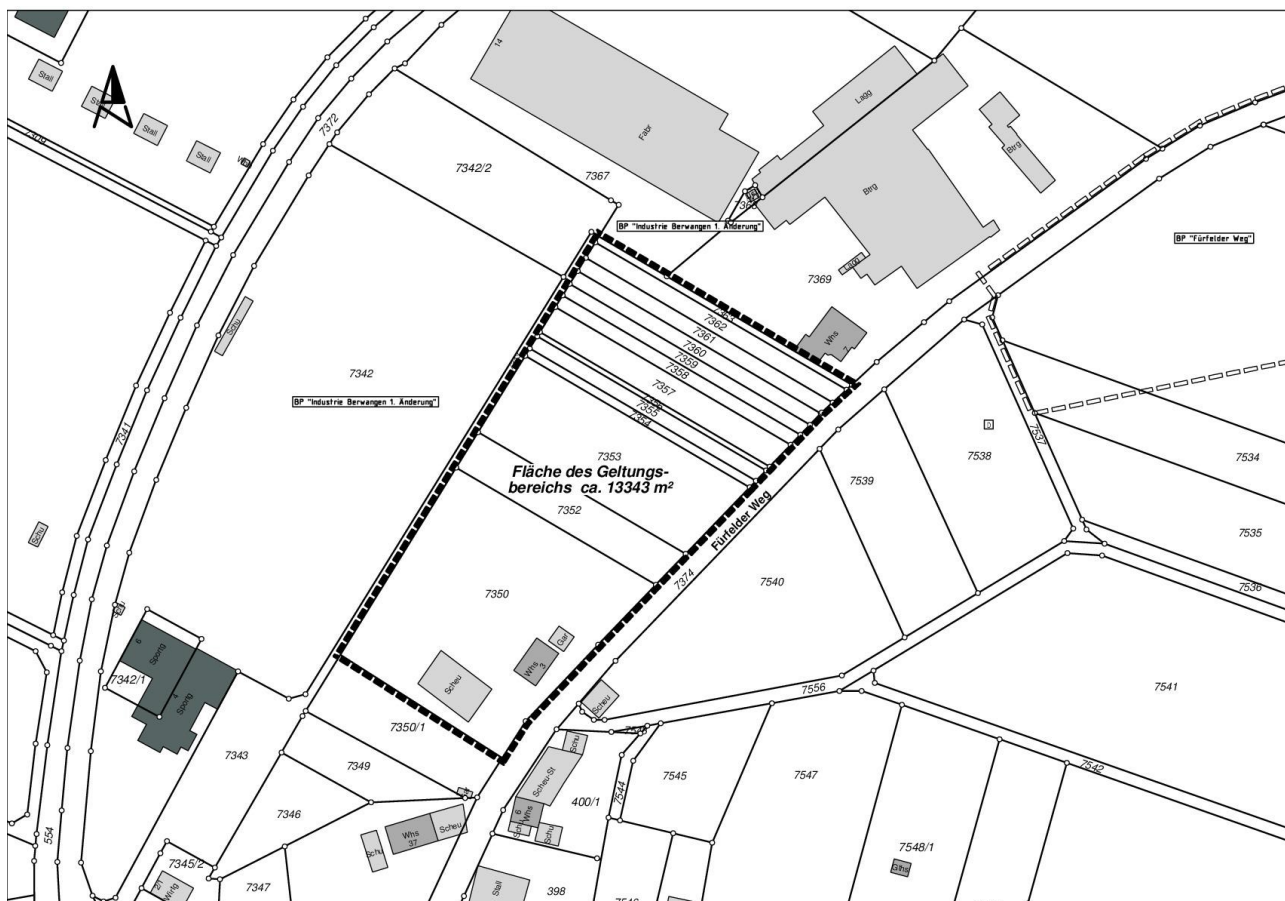
Die Gemeinde Kirchartd hat am 01.03.2021 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Industrie Berwangen 1. Änderung“ zu ändern. Im Änderungsbereich soll die Errichtung eines Büro- u. Verwaltungsgebäudes für den nördöstlich angesiedelten Betrieb ermöglicht werden.

Die bisher als Sportplatz festgesetzten Flächen sind nicht mehr als Erweiterungsmöglichkeit für die westlich vorhandenen Sportplätze erforderlich.

Die Flächen befinden sich zwischen dem Dorfgebiet südwestlich des Plangebiets und dem nordöstlich vorhandenen Industriegebiet.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll mit der Änderung des Bebauungsplans das Planungsrecht angepasst werden, so dass ein städtebaulich verträglicher Übergang von dem Dorfgebiet über ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Gewerbegebiet zum Industriegebiet erfolgt.

Lage und derzeitige Nutzung des Plangebiets

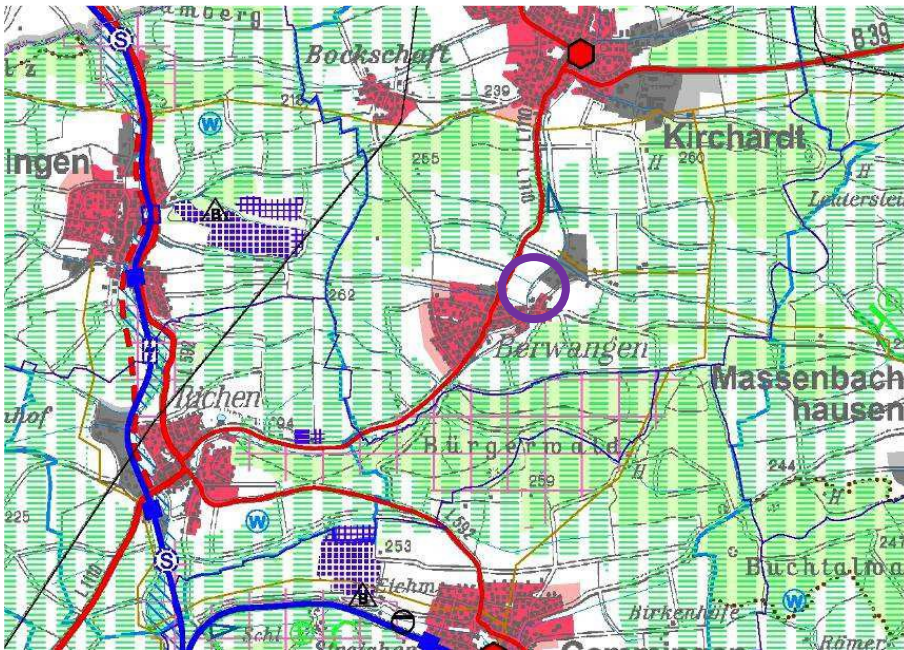


Die betroffenen Flurstücke können dem Lageplan entnommen werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kirchartd – Berwangen am Fürfelder Weg und bildet den südlichen Abschluss des zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebiets von Berwangen.

Der nordöstliche Planbereich ist landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ausgeräumte Ackerflächen ohne jeglichen Bewuchs. Der südöstliche Planbereich ist bebaut.

Ziele der Raumordnung

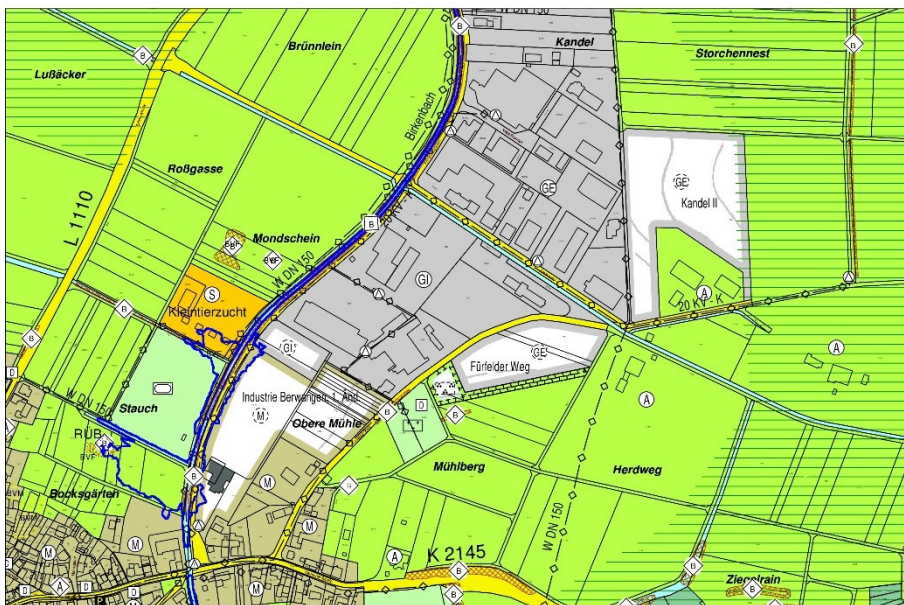


Auszug aus dem Regionalplan 2020 Raumnutzungskarte – Planfläche im lila Kreis

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet teils als „Weißfläche“ ohne regionalplanerischen Eintrag und teils als Siedlungsfläche dargestellt. Regionalplanerische Zielsetzungen stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.

Flächennutzungsplanung

Im seit 25.05.2018 wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 ist der Planbereich als Mischbaufläche und geplante Mischbaufläche dargestellt. Da im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet vorgesehen ist, soll der Flächennutzungsplan berichtigt werden.



Flächennutzungsplan 2013/2014

Bebauungsplan „Industrie Berwangen 1. Änderung“



Der bestehende Bebauungsplan hat im zu ändernden Planbereich (lila Bandierung) Dorfgebiet festgesetzt. Der nördliche Bereich ist als Sportplatz festgesetzt.

Bebauungsplan „Industrie Berwangen 2. Änderung“



Nutzungskonzept

Im Anschluss an die vorhandene Bebauung im südwestlichen Planbereich, die als Dorfgebiet festgesetzt ist, ist im Sinne eines Puffers zum nördlich vorhandenen Industriegebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Planbereich ist zur Ansiedlung von Büro- oder Verwaltungsgebäuden geeignet. Weiter nördlich folgt dann ein Gewerbegebiet mit Stellplatzflächen. Zur besseren Einfügung sind um die gewerblichen Bereiche bepflanzte Flächen festgesetzt.

Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solar-energie

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen die flachen Dächer zu 50 % und die stärker geneigten Dächer zu 40 % mit Solaranlagen versehen werden. Die Nutzung von Solarenergie entspricht der klimaschutzbezogenen Zielsetzung, die die Gemeinde Kirchartd bei der Entwicklung neuer Baugebiete verfolgen will.

Entwässerungskonzept

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Mischwasserkanal im Fürfelder Weg. Momentan wird geprüft, ob das anfallende Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser auf dem Grundstück in einem Regenrückhaltebecken gepuffert und gedrosselt dem Birkenbach zugeführt werden kann.

Eingriffsregelung, Artenschutz und Umweltprüfung

Das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Am Henschelberg 26, Mosbach wird für das Plangebiet einen Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung und einen Fachbeitrag Artenschutz sowie den Umweltbericht erstellen.

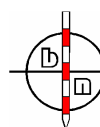
Plandaten

| | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplans | 1,33 ha | 100,0 % |
| Gewerbegebiet | 0,48 ha | 36,1 % |
| Gewerbegebiet eingeschränkt | 0,32 ha | 24,1 % |
| Dorfgebiet | 0,53 ha | 39,8 % |

Eberstadt, den 23.03.2021



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226