



KIRCHARDT

Wir leben Europa!

GEMEINDE KIRCHARDT BEBAUUNGSPLAN SAUBACH

BEGRÜNDUNG

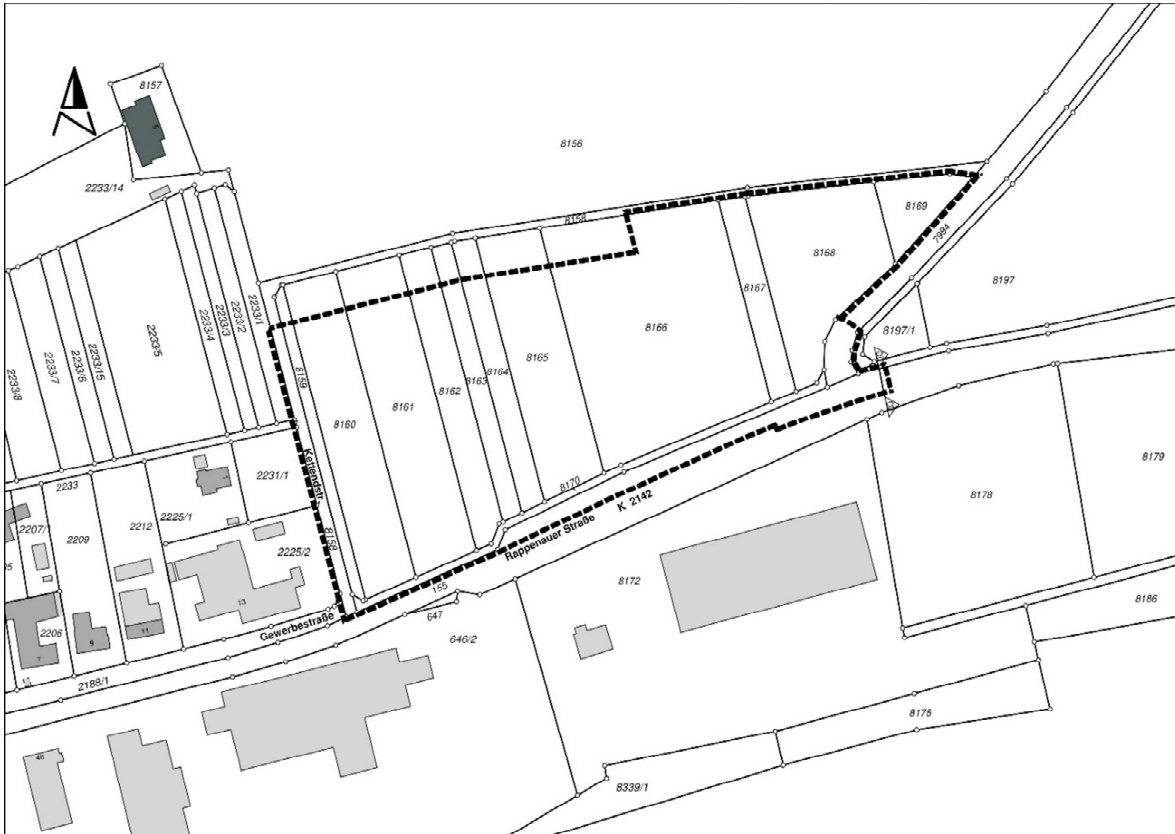


Foto des Planbereichs (Ostansicht)

Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um dringend benötigte Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinere Gewerbebetriebe zu schaffen und die Verlagerung eines bestehenden, holzverarbeitenden Betriebs aus einer innerörtlichen Gemengelage zu ermöglichen. Außerdem ist die Errichtung von Vereins- und Veranstaltungsräumen für örtliche Organisationen beabsichtigt.

Lage und derzeitige Nutzung des Plangebiets



Die betroffenen Flurstücke können dem Lageplan entnommen werden.



Planbereich „Saubach“ lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

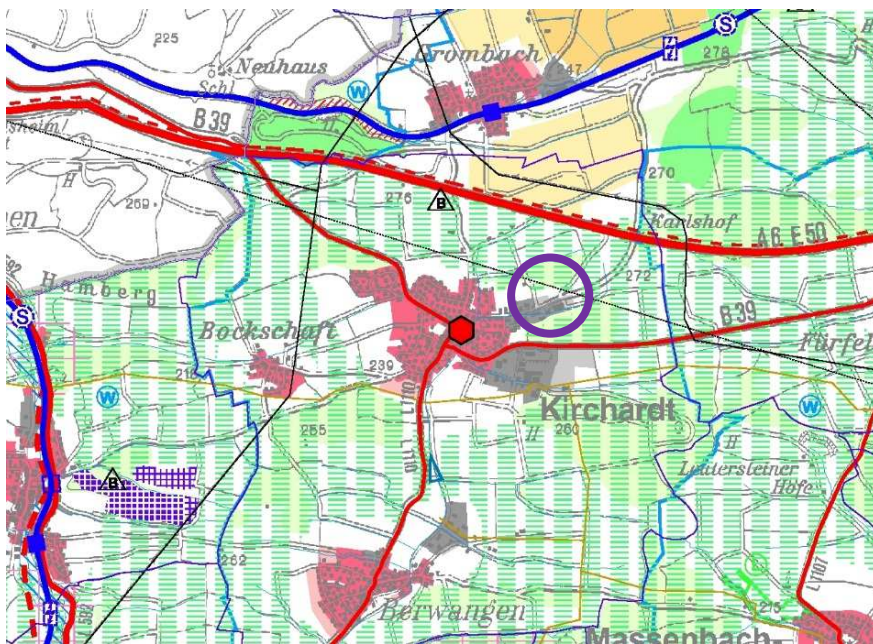
Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortseingang von Kirchartd nördlich der Rappenauser Straße K2142 und ist eingebettet in westlich angrenzende Gewerbeflächen an der Gewerbestraße, das südlich der Rappenauser Straße vorhandene Betonfertigteilwerk sowie die nördlich angrenzende Wald- und Sportplatzflächen.

Topografisch handelt es sich um einen leicht geneigten Südhang. Das Plangebiet ist landwirtschaftlich als Ackerfläche und am östlichen Rand als Holzlagerplatz genutzt.

Innerhalb der Planfläche befindet sich kein Baum- oder Strauchbewuchs. Am südlichen Gebietsrand erstreckt sich entlang der Rappenauser Straße eine Straßenbegleithecke, die nach NatSchG mit Biotopnummer 167201250107 geschützt ist.

Im Bebauungsplan ist der geschützte Bereich als zu erhaltende Anpflanzung festgesetzt.

Ziele der Raumordnung

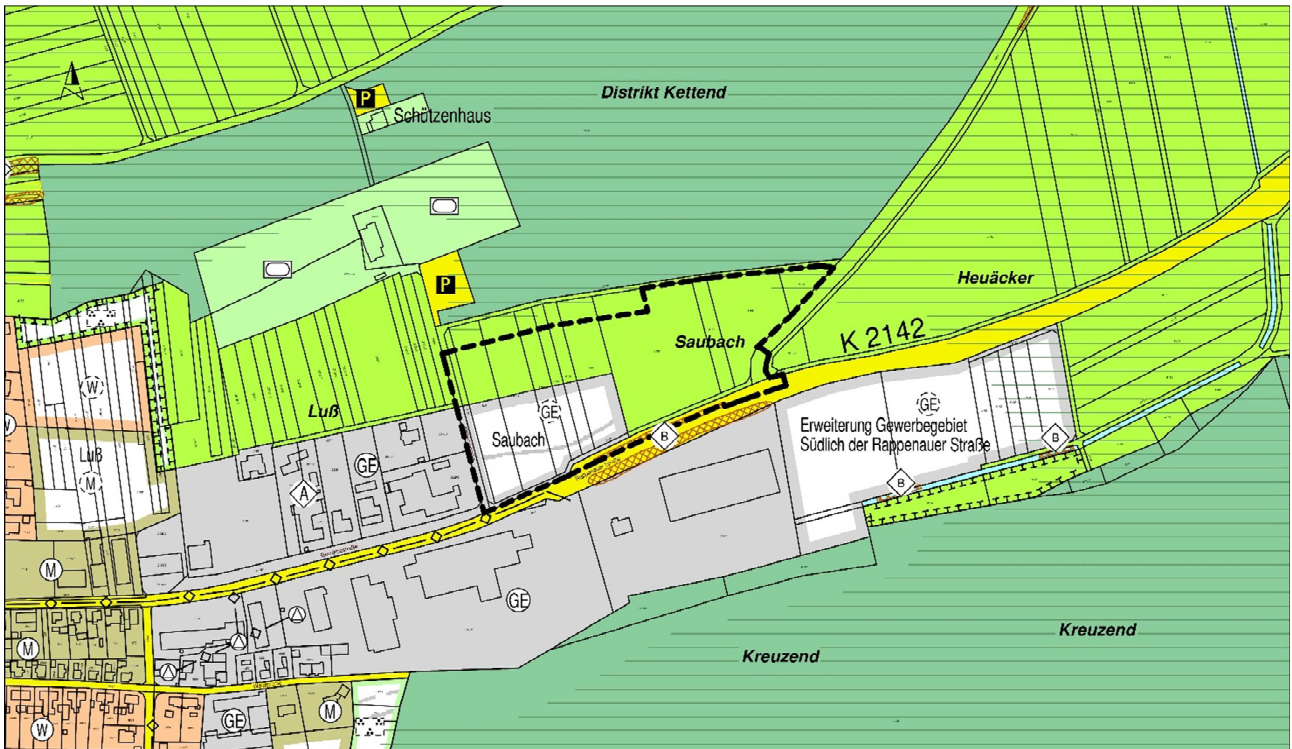


Auszug aus dem Regionalplan 2020 Raumnutzungskarte – Planfläche im lila Kreis

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

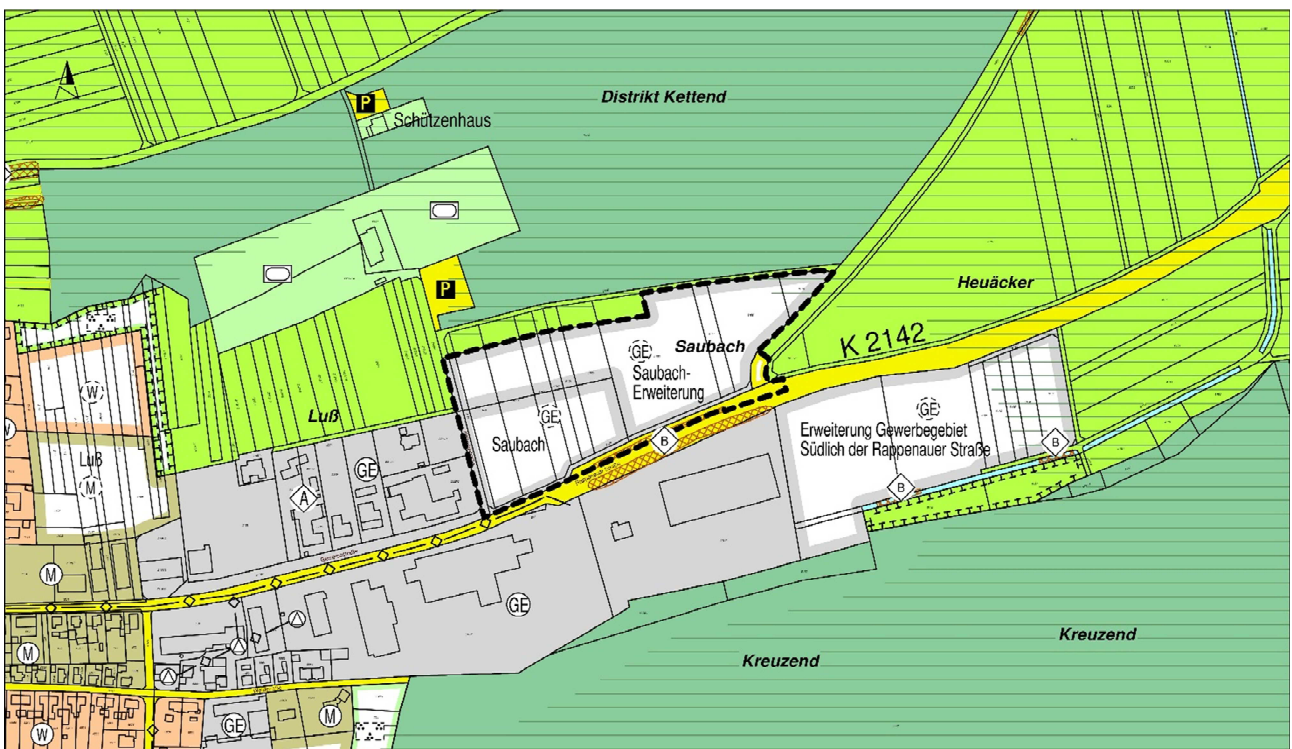
Flächennutzungsplanung

Im seit 25.05.2018 wirksamen Flächennutzungsplan 2013/2014 ist der südwestliche Bereich als geplante gewerbliche Baufläche und der übrige Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Flächennutzungsplan 2013/2014

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014 wird den Gesamtbereich als geplante gewerbliche Baufläche darstellen.



1. Änderung Flächennutzungsplan 2013/2014

Nutzungskonzept

Mit dem geplanten Gewerbequartier werden der südlich der Rappenauser Straße bereits vorhandene Gewerbestandort und die westlich angrenzenden Gewerbeflächen arrondiert.

Für den gesamten Planbereich ist Gewerbegebiet festgesetzt. Die nach § 8(3)1 und §8(3)2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig festgesetzt, weil Anfragen für diese Anlagen vorliegen, die im Planbereich ermöglicht werden sollen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,7, Baumassenzahl 10,0 und max. Gebäudehöhe 10 m soll eine verträgliche Einfügung des Bauquartiers in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld gewährleistet werden.

Waldabstand

Die Baugrenzen sind im notwendigen Waldabstand gem. § 4 (3) LBO festgesetzt, so dass mit Gebäuden der 30 m – Abstand eingehalten werden muss. Die Grundstücksbereiche, die innerhalb des Abstandbereiches liegen, dürfen als Lagerflächen, insbesondere zur Holzlagerung, genutzt werden.

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.

Verkehrerschließung

Die äußere Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets ist ohne Belastung von Wohnquartieren über die Rappenauser Straße K 2142 vorhanden.

Die Verkehrerschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine 6 m breite Verbindungsstraße von der vorhandenen Kettendstraße zur alten Rappenauser Straße Flst. Nr. 7994. Für Fußgänger ist ein straßenbegleitender Gehweg mit 1,5 m Breite geplant.

Der ruhende Verkehr soll jeweils auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

Verlegung der OD-Grenze

Die Gemeinde Kirchartd wird den Antrag stellen, die bestehende OD-Grenze an der Rappenauser Straße vom Einmündungsbereich Kettendstr. an den Einmündungsbereich der alten Rappenauser Str. Flst. Nr. 7994 um ca. 300 m nach Osten zu verlegen.

Entwässerungskonzept

Ein Entwässerungskonzept wird erarbeitet von Ingenieurbüro Willi Michel GmbH, Friedrichstr. 15 74889 Sinsheim.

Eingriffsregelung, Artenschutz und Umweltprüfung

Für das Plangebiet wird ein Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt in dem die Bestandssituation hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft und das Landschaftsbild erfasst und bewertet werden. Auf dieser Grundlage werden die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen können, ermittelt und quantifiziert und Maßnahmen zum Ausgleich vorgeschlagen.

Als Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Vögel, die im bzw. um das Gebiet brüten durch 4 Begehungen in Frühjahr/-sommer erfasst. Insbesondere die Randbereiche des Plangebietes werden bei 4 Begehungen (April, Mai, Juni, August) auf das Vorkommen von Reptilien, insbesondere Zauneidechsen überprüft.

Die Ergebnisse des Grünordnerischen Beitrages und des Fachbeitrags Artenschutz fließen in den Umweltbericht ein. Der Umweltbericht dokumentiert darüber hinaus auch die im Verfahren eintretenden Sachverhalte der Umweltprüfung, die sich insbesondere auch aus der frühzeitigen Beteiligung ergeben.

Belange der Landwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Ackerflächen und Holzlagerflächen. In der Flurbilanz ist das Plangebiet mit Vorrangflur der Stufe I bewertet. Der unvermeidliche Verlust der landwirtschaftlichen Flächen wird auf das Plangebiet beschränkt bleiben. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen ohne Beanspruchung von hochwertigen, landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden.

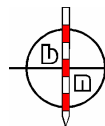
Plandaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	3,83 ha	100,0 %
Gewerbegebiet	3,31 ha	86,4 %
Öffentliche Grünfläche	0,11 ha	2,9 %
Verkehrsflächen	0,41 ha	10,7 %

Eberstadt, den 08.04.2020



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

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