



KIRCHARDT

Wir leben Europa!

BEBAUUNGSPLAN SCHNECKENBERG II

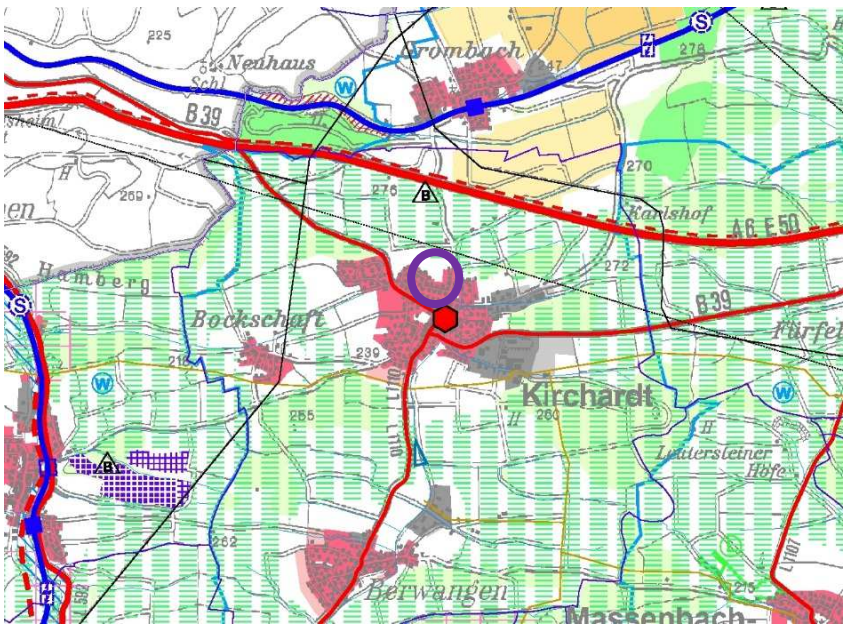
BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF VOM 30.04.2020



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

Die betroffenen Flurstücke können dem Lageplan entnommen werden. Im nördlichen Teil befindet sich das Gelände der Gärtnerei mit Betriebsgebäuden, Gewächshäusern und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im südlichen Planbereich ist das Betriebsgelände eines holzverarbeitenden Betriebs einbezogen. Dieser Betrieb soll in das geplante Gewerbegebiet „Saubach“ am östlichen Ortsrand verlagert werden. Topografisch handelt es sich um einen relativ stark geneigten Südosthang mit Geländehöhen zwischen 229 und 241 m ü. NN. Aufgrund der intensiven Nutzung als Betriebsfläche ist nur wenig Bewuchs vorhanden. Einzelne Bäume befinden sich in den nordöstlichen und südwestlichen Randbereichen.

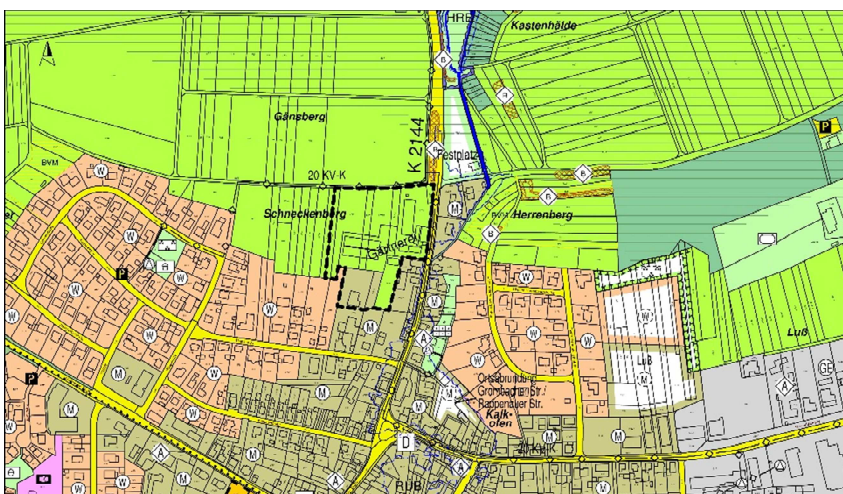
Ziele der Raumordnung



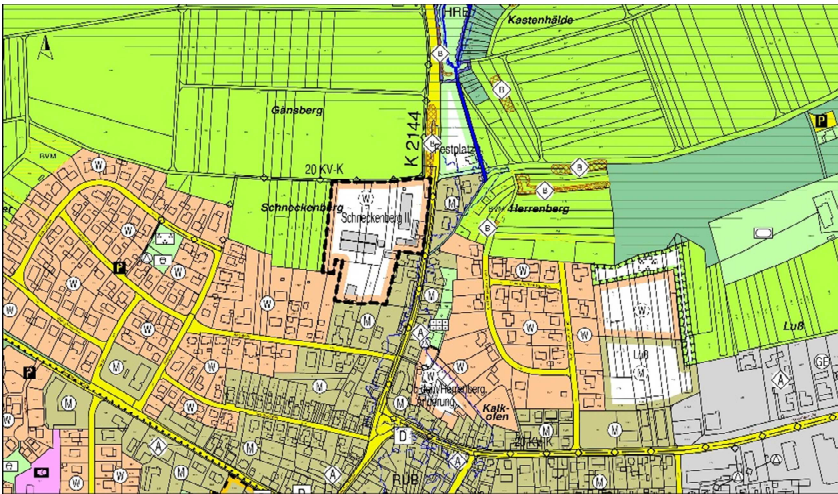
Regionalplan 2020 Raumnutzungskarte – Planfläche im lila Kreis

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet teilweise als bestehende Siedlungsfläche und teilweise als Weißfläche ohne weiteren Eintrag dargestellt. Regionalplanerische Zielsetzungen stehen der Planungsabsicht nicht entgegen. Es ist kein Konfliktpotential mit angrenzenden Nutzungen vorhanden.

Flächennutzungsplanung



Im festgestellten Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist der Planbereich größtenteils als landwirtschaftliche Fläche und am südlichen Rand als bestehende Mischbaufläche dargestellt.



Im parallel laufenden Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2013/2014 soll der Planbereich in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt werden.

Bauflächenbedarfsnachweis

Hinsichtlich des Bedarfsnachweises auf der Grundlage der Hinweise zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise wird auf das inzwischen abgeschlossene Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2013/2014 verwiesen. Der dort geführte Bedarfsnachweis ergab für Kirchardt einen absoluten Flächenbedarf für Wohnbauflächen von 4,03 ha. Im FNP 2013/2014 wurden aber nur 2,6 ha neue Wohnbauflächen dargestellt. Diese Lücke kann mit dem vorliegenden Wohnquartier geschlossen werden.

Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Siedlungsstrukturell stellt das geplante Baugebiet eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche am nördlichen Ortsrand von Kirchardt dar.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht bedarfsgerecht die beabsichtigte Wohnnutzung und berücksichtigt das städtebauliche Umfeld.

Im westlichen und zentralen Planbereich sind die Gebäude als freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Gebäudelänge festgesetzt. Im südöstlichen Randbereich am Übergang zur bestehenden Bebauung sollen zusätzlich Reihenhausgruppen möglich sein. An der Grombacher Straße im nordöstlichen Planbereich sind neben diese Bauungsmöglichkeiten auch Mehrfamilienhäuser bis zu maximal 6 Wohneinheiten vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung mit maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen EFH und darauf aufbauenden Gebäudehöhen soll im gesamten Planbereich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss bzw. drei Vollgeschossen bei flachen Dächern ermöglichen. Die Dachform und die Dachneigung sind nicht festgesetzt, da unterschiedliche Erscheinungsbilder der Gebäude ermöglicht werden sollen.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von durchgehenden Baustreifen, um eine größtmögliche Flexibilität der Baukörperpositionierung im jeweiligen Grundstück zu ermöglichen und die Notwendigkeit von späteren Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren zu reduzieren.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen ist erforderlich, um eine Überlastung der vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen zu verhindern.

Zur Berücksichtigung baugestalterischer Belange sind mit Blick auf das Ortsbild örtliche Bauvorschriften vorgesehen.

Das Verbot von Steingärten bzw. Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung von unbebauten Flächen soll eine möglichst naturnahe Freiflächengestaltung fördern und berücksichtigt neben den gestalterischen Aspekten insbesondere auch ökologische Belange.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 je Wohnung ist erforderlich damit der ruhende Verkehr überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht und verkehrsgefährdende Zustände im Straßenraum vermieden werden können.

Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie

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.

Artenschutz

Ein Fachbeitrag zum Artenschutz wird im weiteren Verfahren erstellt von Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon.

Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren erstellt von Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über eine 5,5 m breite Ringstraße mit separatem Gehweg, die im Nordosten an die Grombacher Straße und im Süden an die Ringstraße angebunden ist. Die fußläufige Durchgängigkeit im Baugebiet ist mit den Gehwegen im Straßenraum und einer Anbindung an das Feldwegnetz im Norden berücksichtigt.

Für den ruhenden Verkehr sind 23 öffentliche Parkplätze in Parkbuchten über das Gesamtgebiet verteilt vorgesehen.

Entwässerungskonzept

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

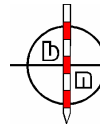
Plandaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	2,03 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	1,61 ha	79,3 %
Verkehrs- u. Verkehrsgrünflächen	0,42 ha	20,7 %

Eberstadt, den 30.04.2020



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

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