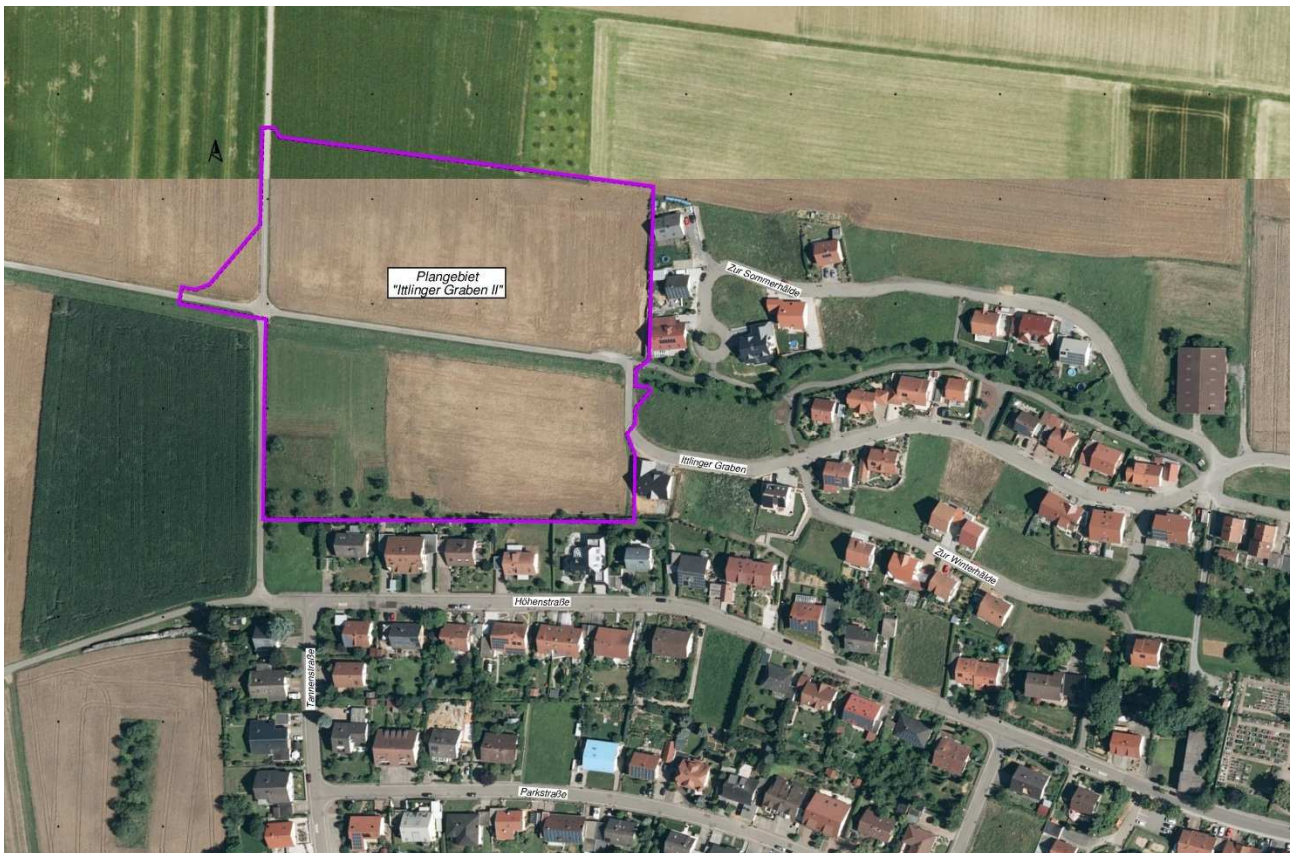




KIRCHARDT - BERWANGEN

BEBAUUNGSPLAN ITTLINGER GRABEN II

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF



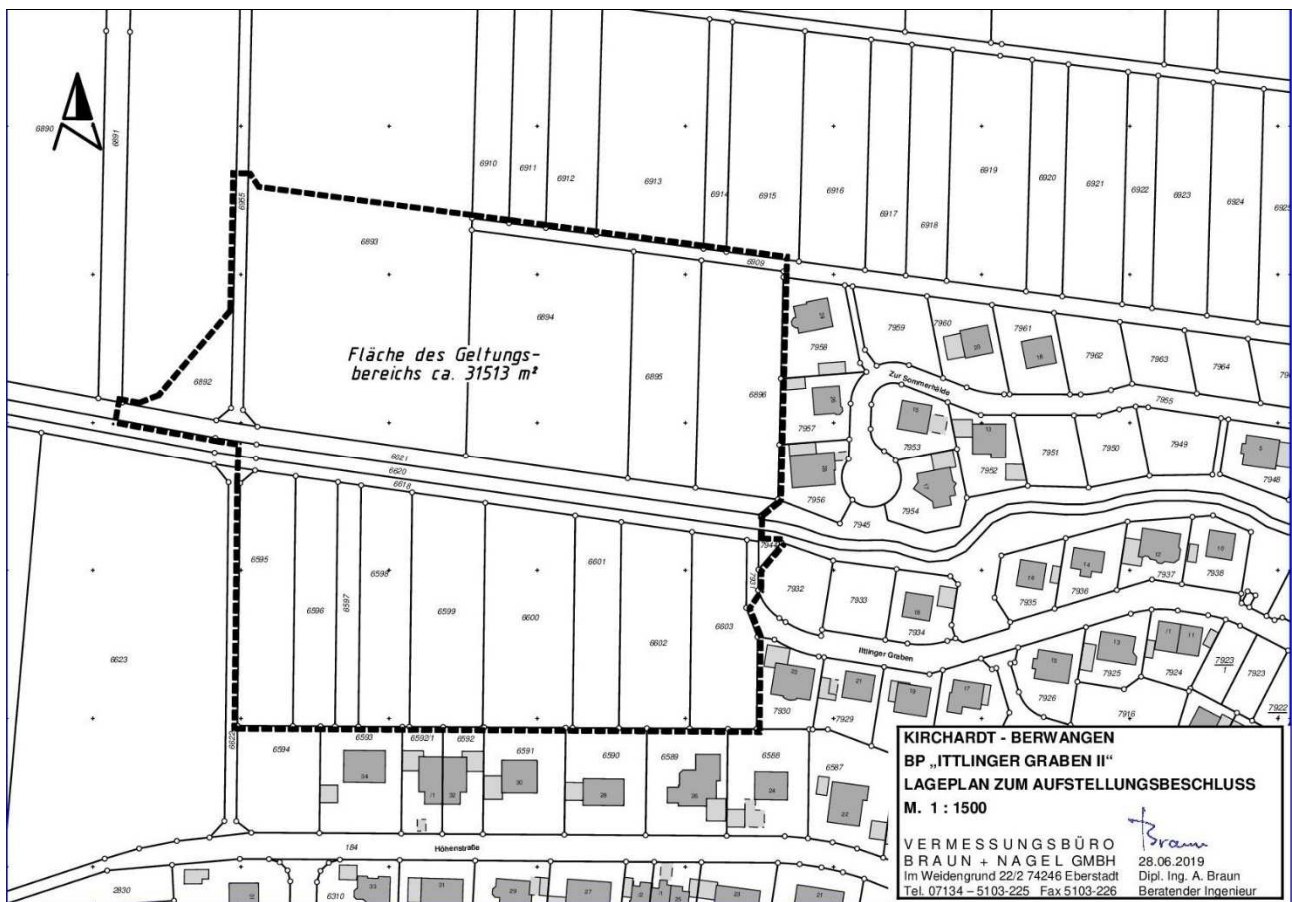
Planbereich „Ittlinger Graben II“ lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich zur Schaffung von Wohnbauplätzen. In Kirchartd kann der starken Grundstücksnachfrage nicht entsprochen werden, weil keine verfügbaren Bauplätze vorhanden sind. Die wenigen noch vorhandenen Baulücken im angrenzenden Wohnquartier „Ittlinger Graben“ in Berwangen und in den Baugebieten „Lug“ und „Altenberg“ in Kirchartd befinden sich in privater Hand und stehen dem Wohnungsmarkt größtenteils nicht zur Verfügung. Um eine Abwanderung insbesondere von einheimischen Nachfragern zu verhindern, soll das vorhandene Wohnquartier „Ittlinger Graben“ in Berwangen nach Westen erweitert werden.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird mit dem Bebauungsplan das dafür notwendige Planungsrecht geschaffen.

Lage und derzeitige Nutzung des Plangebiets

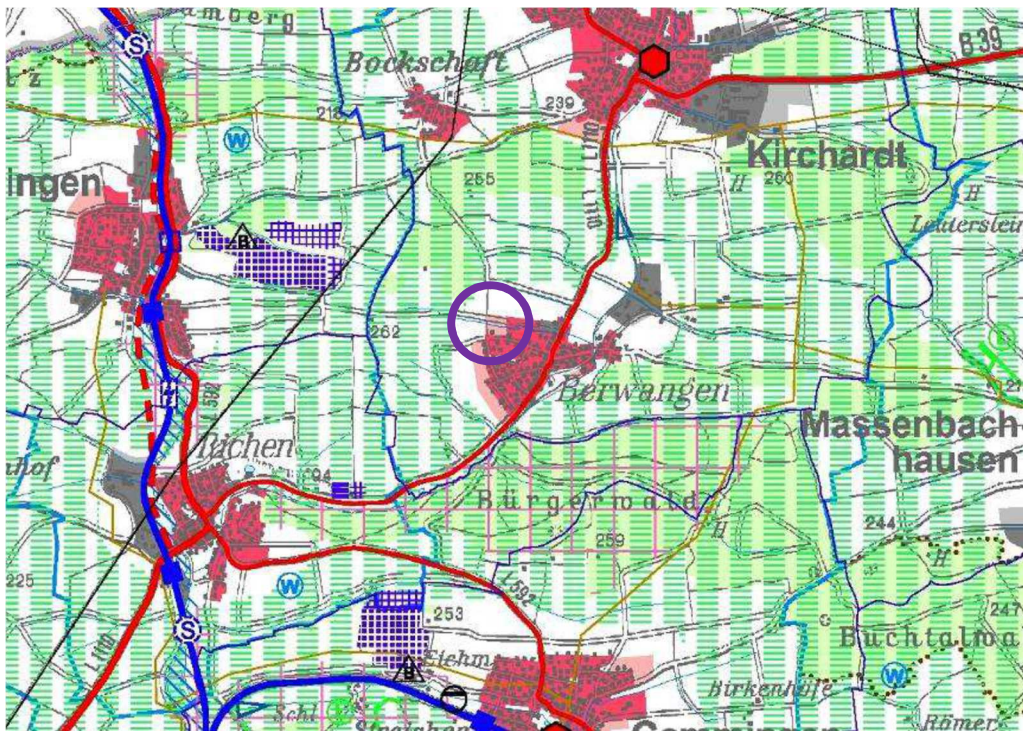


Die betroffenen Flurstücke können dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss entnommen werden.

Der Planbereich ist flurbereinigt und wird landwirtschaftlich genutzt als Acker- und kleinere Wiesenflächen. Am südwestlichen Gebietsrand befinden sich einige Bäume in Biotopverbundflächen, die größtenteils durch Integration in die Gebietseingrünung erhalten bleiben können. Ansonsten handelt es sich um ausgeräumte Feldflur.

Topografisch ist der Planbereich geprägt von der von West nach Ost verlaufende Geländemulde des Ittlinger Grabens. Der nördliche Teil ist ein relativ stark geneigter Südhang, der südliche Bereich stellt sich als schwach geneigter Nordhang und ebenes Gelände dar. Im Zentrum verläuft der geradlinige Wassergraben mit asphaltiertem Feldweg ohne jegliche begleitende Bepflanzung.

Ziele der Raumordnung



Auszug aus dem Regionalplan 2020 Raumnutzungskarte – Planfläche im lila Kreis

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche 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 als geplante Wohnbaufläche mit einem Eingrünungsbereich am westlichen Gebietsrand dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 dortige Bedarfsnachweis wurde mit Berücksichtigung des Baugebiets „Ittlinger Graben II“ geführt.

Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Siedlungsstrukturell stellt das geplante Baugebiet eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche am südlichen und östlichen Gebietsrand dar. Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des vorhandenen Wohnquartiers „Ittlinger Graben“.

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

Die Gebäude sind als freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Gebäudelänge im landschaftstypischen Erscheinungsbild mit Satteldach und maximalen Dachneigungen von 38° festgesetzt.

Zum Maß der baulichen Nutzung sind maximale Erdgeschossfußbodenhöhen EFH und darauf aufbauende Traufhöhen TH von 4 m bzw. Firsthöhen FH von 8 m sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die maximalen EFH-Höhen werden im weiteren Bebauungsverfahren ergänzt. Die Festsetzung soll so erfolgen, dass insbesondere in den Bereichen mit größerer Geländeneigung die angestrebte Bebauung mit geländegleichem Erdgeschoss an der Bergseite und freiliegendem Untergeschoss an der Talseite ermöglicht wird. 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 auf 3 je Einzelhaus und 4 je Doppelhaus 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 verkehrgefährdende Zustände im Straßenraum vermieden werden können.

Der völlig geradlinig verlaufende Wassergraben ohne jegliche Bepflanzung soll naturnah umgestaltet bzw. renaturiert werden. Für den künftig mäandrierenden Verlauf des Wassergrabens ist eine großflächige öffentliche Grünfläche vorgesehen. Der Grünbereich soll mit einem Fußweg und der Anpflanzung von Bäumen neben der ökologischen Wirksamkeit auch der Naherholung dienen.

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 und einem 2 m breiten Längsparkstreifen. Damit wird die Aufteilung des Straßenraumes im bestehenden Wohnquartier „Ittlinger Graben“ auch im Erweiterungsbereich fortgeführt.

Lediglich wenige Bauplätze im zentralen Gebietsbereich und in den äußersten Randbereichen werden über 4 m bzw. 5 m breite Wohnwege erschlossen.

Die fußläufige Durchgängigkeit im Baugebiet ist sowohl mit den Gehwegen im Straßenraum als auch über einen zusätzlich beabsichtigten Fußweg entlang des mäandrierenden Wassergrabens in der zentralen Grünfläche gewährleistet. Am westlichen Gebietsrand sind Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer an den Feldweg vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind 5 Stellplätze in 2 Parkbuchten sowie ein Parkstreifen entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das gesammelte Regenwasser soll in Retentionsbecken im Bereich der zentralen Grünfläche zwischengepuffert und dann in den vorhandenen Wassergraben eingeleitet werden.

Belange der Landwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Ackerflächen und kleinere Wiesenflächen. 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 werden ohne Beanspruchung von hochwertigen, landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt.

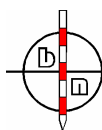
Plandaten

| | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplans | 3,15 ha | 100,0 % |
| Allgemeines Wohngebiet | 2,18 ha | 69,2 % |
| Öffentliche Grünfläche | 0,25 ha | 7,9 % |
| Verkehrsflächen | 0,67 ha | 21,3 % |
| Fläche für die Landwirtschaft | 0,05 ha | 1,6 % |

Eberstadt, den 28.06.2019



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

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