



**GEMEINDE KIRCHARDT**

**BEBAUUNGSPLAN  
OB DEM HERRENBERG, 1. ÄNDERUNG**

**BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB**

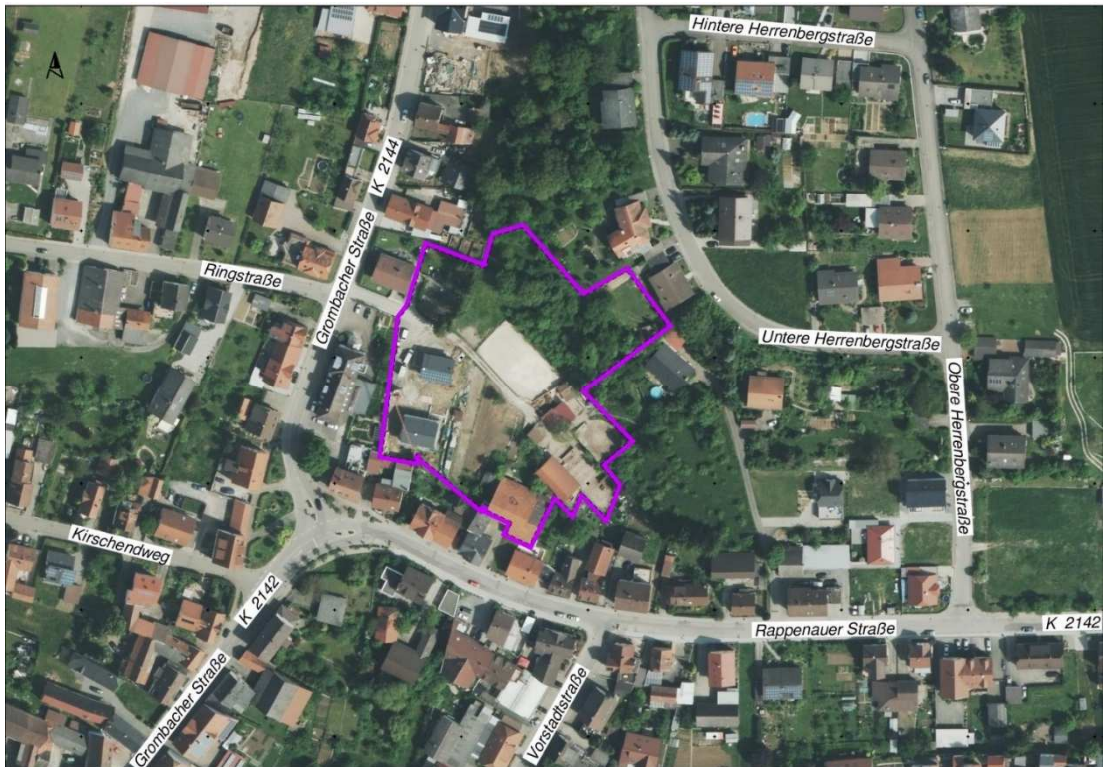
**BEGRÜNDUNG**

**Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans**

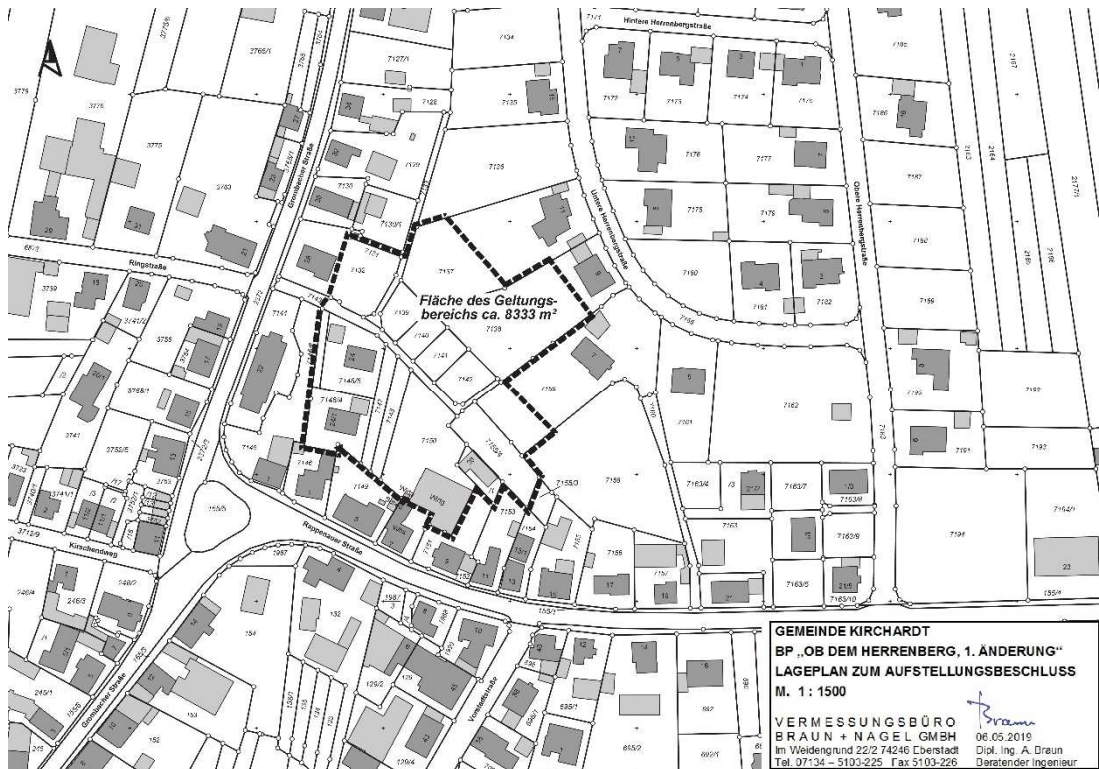
Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ob dem Herrenberg, 1. Änderung“ ist erforderlich zur Schaffung von Wohnbauplätzen. Die Gemeindeverwaltung in Kirchartd kann der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung derzeit nicht entsprechen, weil nicht ausreichend Bauplätze vorhanden sind. Die vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Um eine Abwanderung insbesondere von einheimischen Nachfragern zu verhindern, sollen auf dieser größtenteils unbebauten Innenbereichsfläche Wohnbebauungen ermöglicht werden.

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

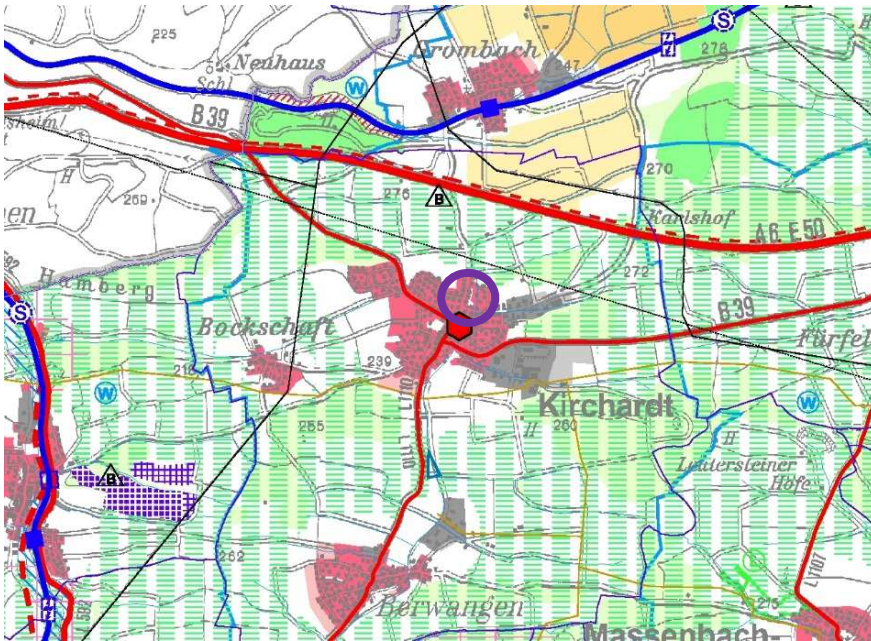
## Lage und derzeitige Nutzung des Plangebiets



Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich zwischen Grombacher Straße, Rappenaauer Straße und Untere Herrenbergstraße im nördlichen Ortskernbereich von Kirchardt. Im Planbereich befinden sich die beiden neueren Wohngebäude Grombacher Straße 24 u. 24/1, ein landwirtschaftliches Nebengebäude, das Stallgebäude Grombacher Straße 26 mit den umliegenden als Pferdekoppel genutzten Freibereichen sowie bewachsene, 2 – 3 m höher gelegene Hangbereiche am nordöstlichen Gebietsrand.



## Ziele der Raumordnung



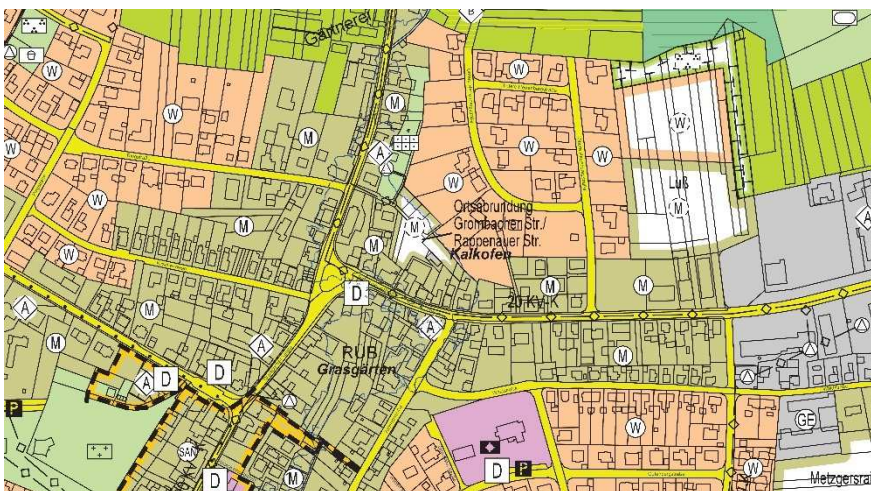
Auszug aus dem Regionalplan 2020 Raumnutzungskarte – Planfläche im lila Kreis

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

## Flächennutzungsplanung

Im festgestellten Flächennutzungsplan 2013/2014 für den Verwaltungsraum Bad Rappenau ist der Planbereich als geplante Mischbaufläche „Ortsabrundung Grombacher Str. / Rappenaauer Str.“ dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt bedarfsgerecht ein Allgemeines Wohngebiet fest und weicht damit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Es ist dennoch möglich, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht gefährdet ist (§ 13a Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren baldmöglichst berichtigt.



Flächennutzungsplan 2013/2014 Auszug aus Teilplan Kirchardt

# Hochwasserrisiko

## Hochwasserrisikomanagement-Abfrage

Im Folgenden erhalten Sie das Ergebnis zu Ihrer Abfrage an der von Ihnen gewählten Koordinate.

Weitere ausführliche Informationen zum Thema Hochwasserrisiko-Management in Baden-Württemberg sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) zu finden.

gedruckt am 08.05.2019

**Information zu Überflutungsflächen und -tiefen**

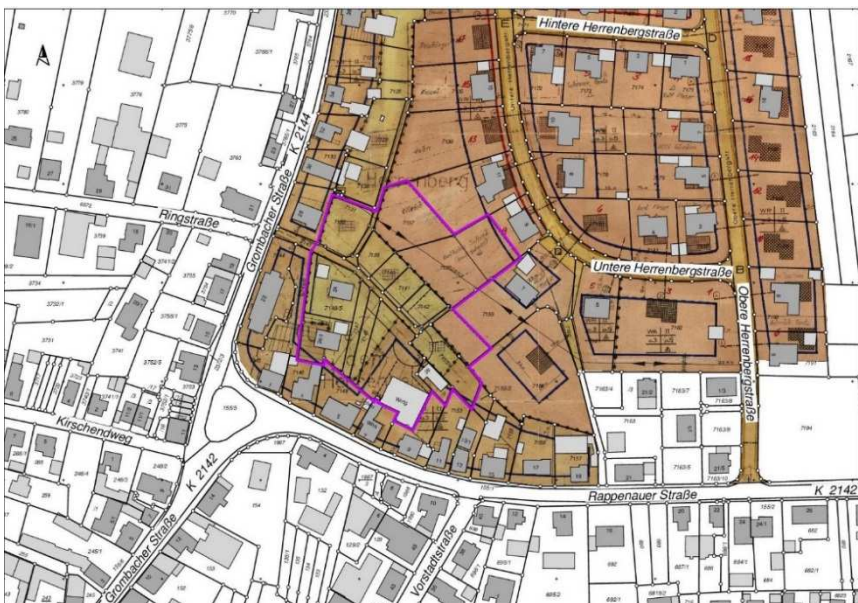
Koordinate:			
Ostwert	499578		
Nordwert	5450623		
	UF	UT [m]	WSP [müNN]
10-jährliches Hochwasser (HQ <sub>10</sub> )	X	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ <sub>50</sub> )	X	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ <sub>100</sub> )	X	-	-
Extrem Hochwasser (HQ <sub>EXTREM</sub> )	✓	1,2 m	228,6 m

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegelagen  
 Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.

mögliche Änderung / Fortschreibung     HWGK in Bearbeitung

Der Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt größtenteils im Überflutungsbe-  
 reich bei Auftreten eines Extrem Hochwassers HQ<sub>extrem</sub>. Dies ist bei der Errichtung von  
 baulichen Anlagen zu berücksichtigen.  
 Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegt aber kein Überschwemmungsgebiet  
 bzw. kein HQ<sub>100</sub> (100-jährliches Hochwasser) -Bereich vor, so dass eine Überbauung des  
 Planbereiches zulässig ist.

## Bebauungsplan „Ob dem Herrenberg“



Im bestehenden Bebauungsplan ist der südwestliche Planbereich der Änderung als Grün-  
 fläche Dauerkleingärten festgesetzt. Der nordöstliche Planbereich ist als Reines Wohnge-  
 biet ohne überbaubare Flächen festgesetzt.

## **Bauflächenbedarfsnachweis**

Die Plausibilitätsprüfung nach den Kriterien der Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau (***Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. BauGB vom 15.02.2017***) wurde im festgestellten Flächennutzungsplan 2013/2014 erbracht.

Im Übrigen steht der Bebauungsplan „Ob dem Herrenberg, 1. Änderung“ in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Baugesetzbuches, den Zielen der Raumordnung und dem o.g. Hinweispapier.

Insbesondere folgende Ziele sind zu nennen:

- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung
- Vorrang für Nachverdichtung vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen.

## **Planverfahren**

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Außerdem wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Dies ist möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20000 m<sup>2</sup> beträgt, nämlich nur ca. 2600 m<sup>2</sup> (ca. 6531 m<sup>2</sup> X 0,4 = 2612 m<sup>2</sup>).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH - Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **Grundzüge der städtebaulichen Konzeption**

### *Planungsrechtliche Festsetzungen*

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist bedarfsgerecht und ermöglicht die beabsichtigte Wohnnutzung.

Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser mit höchstens 15 m Gebäudelänge sowie mit Satteldach und maximalen Dachneigungen von 35° möglich.

Zum Maß der baulichen Nutzung sind maximale Erdgeschossfußbodenhöhen und darauf bezogene Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung, insbesondere an den beiden Wohnhäusern Grombacher Str. 24 und Grombacher Straße 24/1.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt größtenteils in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung ermöglicht und die Notwendigkeit von Befreiungen minimiert wird.

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 2 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte soll eine Überlastung der Erschließungsanlagen und der verkehrlichen Anbindung an die Grombacher Straße verhindert werden.

### Örtliche Bauvorschriften

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

Um möglichst naturnahe Freiflächengestaltungen zu fördern, ist die Gestaltung von unbebauten Flächen mit Material- oder Steinschüttungen unzulässig.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung ist erforderlich, weil die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll, damit verkehrsgefährdende Zustände vermieden werden können.

### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt durch Verlängerung des vorhandenen Erschließungsstiches an der Grombacher Straße. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendepflanzung mit 20 m Durchmesser vorgesehen. Vor der Wendepflanzung ist eine Parkbucht mit 7 öffentlichen Parkplätzen geplant.

### Entwässerung

Zur Entwässerung soll der vorhandene Mischwasserkanal im Bereich der geplanten Erschließungsstraße ins Plangebiet verlängert werden.

### Trafostation

Die vorhandene Trafostation im westlichen Planbereich liegt teilweise in der künftigen Erschließungsstraße und soll ca. 20 m nach Westen in den Bereich der geplanten öffentlichen Parkplätze verlegt werden.

### Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und im Fachbeitrag Artenschutz vom Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. Walter Simon dokumentiert.

Es wurde geprüft, ob durch den Bebauungsplan bzw. die durch ihn ermöglichten Bauvorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden können. Und es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) vorgeschlagen und in den Bebauungsplan übernommen.

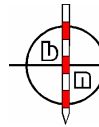
## Plandaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	0,833 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	0,653 ha	78,4 %
Verkehrsfläche	0,090 ha	10,7 %
Private Grünfläche	0,088 ha	10,6 %
Trafostation	0,002 ha	0,3 %

Eberstadt, den 04.09.2019



Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO**  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

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