

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN „BEIM DORFPLATZ“, GEMEINDE KIRCHDORF AN DER ILLER – ORTSTEIL OBEROPFINGEN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1 Planungsgrundlagen	2
1.1 Anlass und Ziel der Planung	2
1.2 Übergeordnete Planung	3
1.3 Geltungsbereich und Umgebung	3
1.4 Bestandsaufnahme und -analyse.....	4
2 Planungskonzept	8
2.1 Städtebauliches Grundkonzept	8
2.2 Art der baulichen Nutzung	11
2.3 Maß der baulichen Nutzung	12
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	14
2.5 Flächen für den Gemeinbedarf.....	18
2.6 Zulässige Zahl der Wohnungen.....	18
2.7 Fläche für besondere Nutzungszwecke.....	18
2.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	19
2.9 Erschließung	19
2.10 Grünordnung und Freiflächen	23
2.11 Schallschutzmaßnahmen	26
2.12 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	27
2.13 Bodenordnende Maßnahmen	31
3 Kenndaten der Planung	33
3.1 Flächenaufteilung	33
3.2 Gebäudenutzung, Grundstücksgrößen	33
4 Anlagen	34
4.1 Grundlagen- und Bestandsanalysepläne	10 Blatt Anl. 1.1 – 1.10
4.2 Wettbewerb und Vorentwurfsalternativen 1 und 2	7 Blatt Anl. 2.1 – 2.7
4.3 Abwägung Behörden, Vorentwurf	38 Blatt Anl. 3.1
4.4 Entwurf, Gestaltungsplan	1 Blatt Anl. 4.1
4.5 Abwägung Behörden, Entwurf	14 Blatt Anl. 5.1
4.6 Genehmigungsfassung, Gestaltungsplan	1 Blatt Anl. 6.1
4.7 Sonstige Pläne	3 Blatt Anl. 7.1 – 7.3
4.8 Schnitte	2 Blatt Anl. 8.1 – 8.2
4.9 Verkehrs- und Freiflächen	2 Blatt Anl. 9.1 – 9.2
4.10 Baugrunduntersuchung	49 Blatt Anl. 10.1
4.11 Schalltechnische und Luftthygienische Untersuchung	32 Blatt Anl. 11.1– 11.2
4.12 Umweltbericht und Faunistisches Gutachten	47 Blatt Anl. 12.1 – 12.2

1 Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Kirchdorf benötigt im Teilort Oberopfingen dringend die Bereitstellung von Wohnbauplätzen. Durch die prosperierende Entwicklung der Firma Liebherr mit dem Neubau und aktuell dem bedeutenden weiteren Ausbau ihrer Niederlassung in Oberopfingen sind in den letzten Jahren im Teilort bereits rund 1000 Arbeitsplätze angesiedelt worden, weitere werden folgen. Dadurch wird im Teilort Wohnraum jedweder Art stark nachgefragt.

Ein möglich gewordener größerer Grunderwerb (ca. 5 ha) am nordöstlichen Ortsrand von Oberopfingen soll neben einer wohnbaulichen Entwicklung auch dazu genutzt werden, die Ortsmitte des Teilortes städtebaulich sichtbarer herauszuarbeiten und zu stärken mit der Anlegung eines Dorfplatzes, eines Dorfgemeinschaftshauses mit Spielplatz und dem Bau eines dringend benötigten Feuerwehrgerätehauses.

Eine Innenentwicklung und Nachverdichtung wird von der Gemeinde grundsätzlich angestrebt und im südlichen, bereits bebauten Teil des Bebauungsplangebiets auch realisiert. Weitere innerörtlich gelegene Flächen in geeigneter Größe stehen der Gemeinde aber für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Ebenso wird auch eine Innenentwicklung auf privater Fläche angestrebt. Diese ist jedoch ohne die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht machbar. Die Gemeinde wird jedoch eine Umsetzung fördernd unterstützen, sofern von privater Seite aus eine Innenentwicklung geplant ist, die auch den Zielen der Gemeinde entspricht. In Ermangelung an verfügbaren Innenbereichsflächen soll deshalb der Bebauungsplan „Beim Dorfplatz“ eine Weiterentwicklung von Oberopfingen ermöglichen.

Als Ergebnis eines beschränkten Architektenwettbewerbs bzw. einer Mehrfachbeauftragung hat die Architektengemeinschaft Phase H Architekten in Kooperation mit dem Architektur- und Städtebaubüro Franz Arnold den städtebaulichen Planungsauftrag zur Ausarbeitung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Beim Dorfplatz“ bekommen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen, z.T. verdichteten Bauformen sowie die Ausweisung von Flächen für Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus.

Außerdem soll auf möglichst reduzierte Verkehrsflächen und einen verkehrsberuhigten Ausbau geachtet werden.

Für den Bereich nördlich der Straße „Bei der Kirche“ soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Für die beiden südlich angrenzenden Flurstücke Nr. 315 und 318 wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, damit im als Dorfgebiet festgelegten Bereich auch eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist.

Das Baugebiet wird in zwei Abschnitten bebaut: Die Erschließung für den Bauabschnitt 1 erfolgt im Jahr 2026, die Bebauung im Bauabschnitt 1 im Jahr 2027, Erschließung und Bebauung im Bauabschnitt 2 in den Folgejahren.

1.2 Übergeordnete Planung

Der südliche bereits bebaute Bereich des Gebiets des qualifizierten Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt, ebenso die beiden Grundstücke südlich der Straße „Bei der Kirche“ (Fl.Nr. 315 und 318), für die ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden soll (siehe Anlage 1.1).

Ein kleiner Bereich im Südosten des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier befinden sich in der Alten Schule die Ortsverwaltung und von Vereinen genutzte Räume sowie öffentliche Parkplätze.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Kirchdorfer Straße (Kreisstraße K7578).

Im Osten entlang der Straße nach Unteropfingen ist eine ca. 20 m breite Fläche zur Eingrünung festgesetzt.

Der übrige Teil des Gebiets des qualifizierten Bebauungsplans wurde im Rahmen der zwischenzeitlich rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Illertal als Wohnbaufläche dargestellt.

Nur ganz im Norden reichen vier Parzellen des Bebauungsplans in den im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellten Bereich. Da der Flächennutzungsplan jedoch nicht als parzellengenau anzusehen ist und aufgrund der im Vergleich zum kompletten Wohngebiet geringen Größe der betroffenen Parzellen kann der Bebauungsplan trotzdem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Westlich des Geltungsbereichs grenzen Wohnbauflächen und südlich des Kanalwegs gemischte Bauflächen an.

Im Süden grenzen ebenfalls gemischte Bauflächen bzw. im Südosten Wohnbauflächen an.

Östlich des Geltungsbereichs befinden sich im Süden Flächen für den Gemeinbedarf mit Kirche und Friedhof.

Nordöstlich und nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.3 Geltungsbereich und Umgebung

Der Geltungsbereich für den qualifizierten Bebauungsplan umfasst in der aktuellen Planfassung 7,09 ha, der Umgriff für den einfachen Bebauungsplan hat eine Größe von 0,56 ha.

Neben der ehemaligen Hofstelle Fl.Nr. 302 und der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fl.Nrn. 294 (Teilfläche) und 295 befinden sich fünf Flurstücke mit Wohnbebauung (Fl.Nrn. 301, 303, 304, 305 und 306), Fl.Nr. 308 mit Ortsverwaltung und Feuerwehr, Fl.Nr. 307 mit Parkplatz, Spielplatz und Grünfläche sowie die Fl.Nrn. 317 (Teilfläche, Kirchdorfer Straße), 16/2 und 300 (Teilfläche Fußweg bzw. Fußweg entlang Kirchdorfer Straße), 312 (Teilfläche, Straße „Bei der Kirche“), 360/3 (Teilfläche, Straße „Zur Allee“), 245/7 (Teilfläche Sankt-Martinus-Weg), 363 (Teilfläche, Verbindungsweg nach Unteropfingen) und 245/9 (Bushaltestelle) im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans. Um eine verkehrsgerechte Einmündung des Kanalwegs in die Kreisstraße zu ermöglichen, wurden außerdem Teilflächen der Fl.Nrn. 18/4 und 226/3 einbezogen (siehe Anlage 1.5).

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans umfasst die Fl.Nrn. 315 und 318 mit landwirtschaftlichen Hofstellen.

Im Westen grenzen an die Kirchdorfer Straße die Baugebiete Pfarrwiesen I bis IV an. Südöstlich der Straße „Bei der Kirche“ befindet sich das Baugebiet Heimertinger Weg III.

Östlich und nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

1.4 Bestandsaufnahme und -analyse

1.4.1 Topographie (siehe Anlage 1.4)

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs von der Kirchdorfer Straße bis zum Friedhof verläuft das Gelände relativ eben: Die Kirchdorfer Straße befindet sich im Südwesten auf einer Höhe von ca. 564,50 m ü.NN und steigt bis zur Mitte des Geltungsbereichs um 0,4 % auf 565,30 m ü.NN an. Von der Kirchdorfer Straße bis zum Friedhof steigt das Gelände um 0,50 m auf ca. 565,00 m ü.NN an.

Nördlich des Friedhofs fällt das Gelände dann nach Norden auf einer Länge von ca. 100 m um ca. 3,00 m ab, ehe es im weiteren Verlauf wieder eben bleibt.

Die Kirchdorfer Straße fällt dagegen ab der Mitte des Geltungsbereichs Richtung Norden nur leicht ab, so dass sich zum Baugebiet hin eine Böschung mit einer Höhe von bis zu 4,00 m ergibt.

Östlich der Böschung verläuft das Gelände Richtung Osten zunächst relativ eben, bevor es zum Verbindungsweg nach Unteropfingen abfällt. Nördlich des Friedhofs beträgt das Gefälle zum Feldweg ca. 3,00 m.

1.4.2 Baustruktur (siehe Anlagen 1.2 und 1.9)

Im Südwesten des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit einem zweieinhalb- und einem eineinhalbeschoßigen Wohngebäude (Fl.Nr. 302). Beide relativ steil geneigten Satteldachgebäude sind giebelständig zur Kreisstraße orientiert. Das größere südliche Wohngebäude (II + D) sowie die auf dem Grundstück vorhandenen Stall-, Scheunen- und Garagengebäude werden abgebrochen. Das kleinere Wohngebäude (I + D) bleibt vorerst noch erhalten, ebenso das nördlich angrenzende, ebenfalls zur Kreisstraße giebelständige jedoch flacher geneigte Gebäude auf Fl.Nr. 301.

Auch abgebrochen werden die Gebäude auf Fl.Nr. 303, während die beiden anderen zur Straße „Bei der Kirche“ traufständig errichteten Gebäude (II + D und I + D) noch erhalten bleiben, da sie in Privatbesitz sind.

Im Südosten befindet sich die dreigeschoßige Alte Schule mit angebauter eingeschößiger Feuerwehr.

Außerhalb des Geltungsbereichs grenzen hier die Kirche und die eingeschößige Leichenhalle sowie das WC-Gebäude an.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans befinden sich giebelständig zur Kreisstraße der Wohnteil einer landwirtschaftlichen Hofstelle (II + D) sowie an der Straße „Bei der Kirche“ traufständig ein kleines leerstehendes Austrags- haus und zwei giebelständige Gebäude. Der rückwärtige Bereich der Flurstücke 315 und 318 wurde mit einem zweigeschoßigen Wohngebäude sowie mit Garagen und Nebengebäuden bebaut.

Die Umgebung des Baugebiets ist von der kleinteiligen Wohnbebauung des Baugebietes Heimertinger Weg III im Süden und der Baugebiete Pfarrwiesen I bis IV westlich der Kreisstraße geprägt.

Während im Baugebiet Heimertinger Weg III die Gebäude relativ flach geneigt sind und neben Satteldachgebäuden auch einige Häuser mit Zeltdach errichtet wurden, befinden sich in den älteren Baugebieten im Westen entlang der Kreisstraße nur Satteldachgebäude (Neigung ca. 20° bis 30°), im hinteren Bereich auch vereinzelt Häuser mit Walmdach.

1.4.3 Erschließung (siehe Anlagen 1.8 und 1.9)

Das Baugebiet befindet sich direkt östlich der Kirchdorfer Straße (Kreisstraße K7578) und nördlich der Straße „Bei der Kirche“ und kann somit von beiden Straßen aus erschlossen werden. Über die Kreisstraße sind in südlicher Richtung die B 312, die A 7 und die B 300 zu erreichen, in nördlicher Richtung gelangt man nach Kirchdorf.

Der nach Unteropfingen führende Landwirtschaftsweg begrenzt das Baugebiet im Osten.

Auf diesen Straßen sowie im südlich angrenzenden Baugebiet Heimertinger Weg III gilt jeweils Tempo 50, während in den Baugebieten im Westen eine Tempo-30-Zone ausgewiesen ist.

Die Kirchdorfer Straße weist im Bereich des Baugebiets eine Fahrbahnbreite von ca. 6,40 m bis 6,60 m auf, bevor wegen des nördlichen Knotenpunkts mit der Einmündung in den Sankt-Martinus-Weg eine Aufweitung auf ca. 9,75 m erfolgt.

Die Straße „Bei der Kirche“ hat eine Fahrbahnbreite von ca. 4,80 m bis 5,00 m.

Als Fuß- und Radweg ausgewiesen sind der auch für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie für Anlieger freigegebene Weg nach Unteropfingen sowie die gegenüber des Sankt-Martinus-Wegs beginnende Verbindung von der Kirchdorfer Straße zum Weg nach Unteropfingen.

Auch entlang des Pfarrwegs verläuft ab der Straße „Bei der Kirche“ ein Fuß- und Radweg Richtung Süden.

Ein straßenbegleitender Fußweg ist beidseitig der Kreisstraße ab der Einmündung des Kanalwegs Richtung Süden vorhanden sowie auf der Nordseite der Straße „Bei der Kirche“ bis zur Alten Schule. Danach quert er die Straße Richtung Kindergarten.

Bushaltestellen wurden an der Kirchdorfer Straße im Bereich der Einmündung des Sankt-Martinus-Wegs und in nördlicher Richtung nach der Einmündung der Straße „Bei der Kirche“ eingerichtet.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind westlich und nördlich der Alten Schule 19 Parkplätze vorhanden.

1.4.4 Nutzung (siehe Anlage 1.10)

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Neben landwirtschaftlichen Nutzflächen befindet sich im Südwesten auf Fl.Nr. 302 eine ehemalige Hofstelle mit zwei Wohngebäuden und mehreren Stall-, Scheunen- und Garagengebäuden. Nachdem der Betrieb verlagert wurde, ist nur noch das klei-

nere nördliche Gebäude bewohnt und das Grundstück wurde von der Gemeinde erworben. Daran grenzt im Norden ein weiteres Wohngebäude an. Drei Wohnhäuser folgen in der Straße „Bei der Kirche“, ehe das Gebäude der Alten Schule mit der Ortsverwaltung und der angebauten Feuerwehr und außerhalb des Geltungsbereichs die Kirche mit Leichenhalle und WC-Anlage die Bebauung nach Osten hin abschließen.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans befinden sich auf Fl.Nr. 318 eine aktive Landwirtschaft (Mutterkuhhaltung) mit Wohnteil sowie ein leerstehendes Austragshaus und im rückwärtigen Bereich ein neu errichtetes Wohngebäude, eine Garage und ein Nebengebäude. Auf der östlich angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl.Nr. 315 wird das Wohngebäude noch genutzt.

Im südöstlich angrenzenden Baugebiet Heimertinger Weg III befindet sich Wohnbebauung mit Einzelhäusern, in den Baugebieten Pfarrwiesen I bis IV ebenfalls Wohnbebauung mit Einzel- und z.T. Doppelhäusern.

1.4.5 Grün (siehe Anlagen 1.2, 1.6, 1.7 und 1.9)

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope.

Die nicht bebauten Flächen des Geltungsbereichs werden landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

Ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 345 m² befindet sich westlich der Alten Schule.

Die Kirchdorfer Straße ist im mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereichs von straßenbegleitenden Bäumen gesäumt. Größere Bäume sind auch im Bereich der nördlichen Bushaltestelle vorhanden.

Vier Säuleneichen befinden sich westlich des Friedhofs und weitere Bäume im Bereich des Spielplatzes sowie östlich der Alten Schule.

An den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein weiterer Spielplatz westlich der nördlichen Bushaltestelle (ca. 625 m²).

Im Osten grenzt der Friedhof an.

Die Flächen nördlich und östlich des Geltungsbereichs werden von der Landwirtschaft als Grünland genutzt.

1.4.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Mischwasserkanäle führen momentan vom Sankt-Martinus-Weg, vom südlichen Stiftungsweg und vom Kanalweg durch das Baugebiet Richtung Osten (siehe Anlage 1.8). Aufgrund der zu geringen Dimensionierung werden diese jedoch neu verlegt.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Illertalwasserversorgung Kirchdorf / Berkheim. Die Stromversorgung ist durch die EnBW sichergestellt.

1.4.7 Besitzverhältnisse (siehe Anlage 1.5 und 7.3)

Die Gemeinde Kirchdorf konnte die sich im Geltungsbereich befindenden Fl.Nrn. 295, 302 und 303 bereits erwerben. Ebenfalls befinden sich die Fl.Nrn. 245/7 (Teilfläche Sankt-Martinus-Weg), 245/9 (Bushaltestelle), 300 (Gehweg Kreisstraße), 307 (Spielplatz, Parkplatz und Grünland), 308 (Ortsverwaltung, Feuerwehr und Parkplatz), 312 (Teilfläche „Bei der Kirche“), 360/3 (Teilfläche „Zur Allee“), 363 (Teilfläche Verbindungsweg nach Unteropfingen), 16/2 (Teilfläche

Gehweg auf der Westseite der Kreisstraße) und 18/4 (Teilfläche Kanalweg) im Eigentum der Gemeinde.

Erworben werden muss noch eine Teilfläche aus Fl.Nr. 294 im Norden.

Die Fl.Nr. 317 (Kreisstraße) befindet sich im Eigentum des Landkreises. Hier erfolgt noch ein Grunderwerb ab 0,50 m östlich der Fahrbahn der Kreisstraße bis zu den neuen Grundstücksgrenzen durch die Gemeinde.

In Privateigentum verbleiben momentan die Fl.Nrn. 301, 304, 305 und 306 sowie im Bereich des einfachen Bebauungsplans die Fl.Nr. 315 und 318.

Für den künftigen Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße westlich der Parzelle Nr. 3 sowie für den Fuß- und Radweg von der Kreisstraße zum Dorfgemeinschaftshaus südlich der Parzelle Nr. 3 ist jedoch der Erwerb einer Teilfläche aus Fl.Nr. 301 notwendig.

Für den Fußweg sowie die Stellplätze auf der Nordseite der Straße „Bei der Kirche“ (südlich Parzelle Nr. 63) werden Flächen aus den Fl.Nrn. 305 und 306 benötigt.

Für die verkehrsgerechte Einmündung des Kanalwegs in die Kreisstraße ist ein Grunderwerb aus Fl.Nr. 226/3 notwendig.

Die notwendigen Grunderwerbsflächen sind im Plan Bodenordnende Maßnahmen (siehe Anlage 7.3) dargestellt.

2 Planungskonzept

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Im **Wettbewerbsbeitrag** von Phase H Architekten in Kooperation mit dem Architektur- und Städtebaubüro Franz Arnold (siehe Anlage 2.1) ist der nördliche Ortseingang durch einen Minikreisverkehr markiert und verkehrsbremsend gestaltet. Gleichzeitig wird dadurch die Sicherheit der Fußgängerquerungen verbessert.

Beidseits der Fahrbahn werden Bushaltestellen als Buchten ausgebildet mit Wendemöglichkeit am Kreisverkehr, wodurch eine Spielplatzvergrößerung anstelle der bisherigen platzaufwendigen Buswendeschleife ermöglicht wird.

Eine grün gesäumte Wohnsammelstraße erschließt das Baugebiet als Schleife ab dem Kreisverkehr zunächst auf der Kanaltrasse und mündet gegenüber des Kanalwegs wieder in die Kreisstraße.

Drei weitere Wohnstraßen stellen als verkehrsberuhigte Bereiche eine Verbindung zwischen der Kreisstraße und der Wohnsammelstraße her.

Drei ebenfalls verkehrsberuhigte Wohnstiche erschließen die Bebauung im Osten, ein weiterer verkehrsberuhigter Bereich verbindet die Wohnsammelstraße mit der vorhandenen Straße „Bei der Kirche“.

Fuß- und Radwege sind entlang der Kreisstraße sowie als Verbindung der Wohnsammelstraße bzw. der Stiche mit dem Verbindungsweg nach Unteropfingen sowie entlang der Hangkante vorgesehen, Fußwege entlang der Wohnsammelstraße.

Im Süden komplementiert und stärkt der zweigeschoßige Neubau des Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshauses das bestehende Dorfzentrum mit altem Rathaus, Kirche und Friedhof. In diesem Bereich entsteht ein neuer Dorfplatz für alle Generationen.

Im Bereich der benachbarten Hofstelle wird ein vielfältiger Wohn- und Gewerberaum im Ortszentrum geschaffen.

Während entlang der Kreisstraße die Struktur der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude aufgegriffen und als verdichtete Wohnbebauung in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern neu interpretiert wird und beim neuen Dorfplatz Gemeindewohnungen vorgesehen sind, besteht die übrige Bebauung aus Einfamilien-, Ketten- und Doppelhäusern. Die Bebauungsstruktur wird zur Landschaft Richtung Osten hin lockerer und gibt vermehrt Blicke ins Grün hinein frei.

Die Parkierung für die Feuerwehr ist westlich des Hauses unter Bäumen vorgesehen, für das Dorfgemeinschaftshaus entlang der Wohnsammelstraße sowie weitere Parkplätze im Verkehrsberuhigten Bereich westlich der Alten Schule. Die Stellplätze für die Mehrfamilien- und Reihenhäuser könnten in Tiefgaragen angeordnet werden, die meist unter Ausnutzung des natürlichen Gefälles von Osten eben anfahrbar sind.

Im Osten könnten Ausgleichsflächen sowie ein Naturspielplatz entstehen. Dieser unterstreicht von Unteropfingen kommend den Auftakt zum Ortsgebiet und schafft eine naturnahe Qualität im öffentlichen Raum. Die besondere Position der Dorfkirche wird durch Blickachsen entlang des Feld- und Radwegs hervorgehoben.

Im **Vorentwurf Variante 1** (siehe Anlage 2.2) mündet die Wohnsammelstraße nicht mehr wie im Wettbewerbsbeitrag in Verlängerung des Kanalwegs in die Kreisstraße, sondern nördlich des bestehenden Gebäudes Kirchdorfer Straße 20 (Fl.Nr. 301). Dadurch sowie durch die Ausbildung von zwei kurzen Stichen

sind statt drei nur noch zwei zusätzliche Verbindungen von der Kreisstraße zur Wohnsammelstraße notwendig.

Außerdem ist nun auch die nördliche Seite der Wohnsammelstraße bebaut.

Nach abstimrenden Gesprächen mit dem Verkehrsamt, dem Straßenamt Riedlingen, dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, dem Landwirtschaftsamt und dem Baurechtsamt wurden von den Architekturbüros die Ergebnisse der Besprechungen in den Vorentwurf zur **Variante 2** (Stand 22.05.2023) eingearbeitet (siehe Anlage 2.3).

Statt des Kreisverkehrs im Bereich des Sankt-Martinus-Wegs ist nun ein Knotenpunkt mit Linksabbiegespur von Norden kommend ins neue Baugebiet vorgesehen. Außerdem wird in diesem Bereich nun Richtung Norden keine Busbucht ausgebildet, sondern der Bushalt wird auf Wunsch der Straßenverkehrsbehörde wegen der Unterstützung des „Verknüpfungsbereichs“ und wegen der größeren Sicherheit beim Zu- und Ausstieg auf der Fahrbahn der Kreisstraße platziert, so dass dahinterfahrende Fahrzeuge nicht überholen können.

Die Zufahrt von der Kreisstraße ins Baugebiet und die Ausfahrt in die Kreisstraße erfolgt nur noch über drei Straßen (2x Wohnsammelstraße und Wohnstraße 1). Zusätzlich werden ebenfalls auf Wunsch der Straßenverkehrsbehörde zur Unterstützung des „Verknüpfungsbereichs“ die beiden nördlichen Doppelhäuser nun von der Kreisstraße aus erschlossen.

Die Parkplätze entlang der Kreisstraße müssen eine Länge von 7,00 m aufweisen (im weiteren Verlauf der Planung reduziert auf 6,70 m), um ein schnelles und unkompliziertes Vorwärts-Einparken zu ermöglichen. Die Breite muss 3,50 m betragen, um den vorbeifahrenden Verkehr nicht durch geöffnete Fahrzeugtüren zu behindern.

Außerdem wurde der Abstand der Gebäude zur Kreisstraße vergrößert und die Anzahl der Einzelhäuser zugunsten von Ketten- und Doppelhäusern reduziert. Als Dachformen sollen entlang der Kreisstraße und der Straße „Bei der Kirche“ nur Satteldächer zugelassen werden, während im übrigen Bereich keine Festsetzung zur Dachform erfolgt.

Diesem Vorentwurf Variante 2 (Stand 22.05.2023) stimmte am 06.06.2023 der Gemeinde- und Ortschaftsrat zu.

Im weiteren Verlauf der Planung wurde der nördliche Teil der Wohnsammelstraße weiter nach Norden geschwungen, so dass sich ein rechtwinkliger Anschluss einschließlich Querungshilfe an die Kreisstraße ergibt (siehe Anlagen 2.4 bis 2.7).

Außerdem werden nun zwei Gebäude im Osten wegen der Höhenverhältnisse und der bisherigen Länge des Stichts 5 durch einen weiteren Stich 4 erschlossen. Die Straße nördlich des Friedhofs wird als Fuß- und Radweg bis zum Verbindungsweg nach Unteropfingen verlängert, während der Fußweg entlang des Grünzugs entfällt.

Von der Kreisstraße ist nun auch eine Zufahrt in die Wohnstraße 2 zulässig, um eine Durchfahrt für Müll- und Räumfahrzeuge sowie Parkplätze entlang der Straße zu ermöglichen.

Bei den drei südlichen Einmündungen in die Kreisstraße verschwenkt der Fuß- und Radweg jeweils zur Fahrbahn hin, damit dieser vorfahrtsberechtigt geführt werden kann.

Außerdem wurde die Anzahl der Parkplätze entlang der Kreisstraße reduziert, so dass diese außerhalb der Sichtfelder liegen.

Zuletzt wurde im Vorentwurf wegen der besseren Erreichbarkeit des Dorfplatzes von Westen eine Querungshilfe in der Kreisstraße im Bereich des Kanalwegs vorgeschlagen, die auch die aus nördlicher Richtung auf dem östlichen

Fuß- und Radweg kommenden Radfahrer über die Fahrbahn zum westlichen Straßenrand führt.

Im **Entwurf** wurde die Querungshilfe und somit auch die Grundstücksgrenze der Parzellen Nr. 1 und 2 nach Osten verschoben, da keine Fläche aus Fl.Nr. 18 erworben werden konnte.

Nachdem bei der südlichen Bushaltestelle ein Überfahren des Einmündungsbereichs lt. Straßenamt Riedlingen nicht möglich ist, wurde die Bushaltestelle wie schon im Norden auf die Fahrbahn verlegt.

Der Fuß- und Radweg von der Kreisstraße zu Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus wurde ebenfalls in Abstimmung mit dem Straßenamt Riedlingen von 3,00 m auf 2,50 m verschmälert, so dass die momentan bestehende Zufahrt neben dem neuen Fuß- und Radweg beibehalten werden kann bis das Grundstück neu bebaut wird.

Außerdem wurde die Gemeinbedarfsfläche sowie das Baufenster für das Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus vergrößert, um auch zukünftige Erweiterungen zu ermöglichen.

Entlang der Kreisstraße müssen drei Parkplätze entfallen, da diese in den Sichtfeldern der Zufahrten zu den Parzellen Nr. 37 und 40 liegen.

Ebenfalls entlang der Kreisstraße wird der Abstand der Tiefgaragen in Abstimmung mit dem Straßenamt auf mindestens 7,50 m festgelegt.

Zwischen dem Verkehrsberuhigten Bereich und Parzelle Nr. 63 wird zur Abschirmung der Wohnbebauung von den Parkplätzen ein Grünstreifen mit Bepflanzung angelegt.

Die Gebäude bzw. Baufenster auf den Parzellen Nr. 19 und 62 haben nun den vom Ordnungsamt geforderten Abstand von 10 m zum Friedhof.

Wegen der Sicht auf die Kirche wurden die Baufenster der Parzellen Nr. 61 und 62 verschmälert.

Der größte Teil des Baugebiets wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der südliche Bereich als Dorfgebiet. Dazwischen sowie im Osten befinden sich Gemeinbedarfsflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Geschoßflächenzahl GFZ bestimmt. Die Festsetzung von Baufenstern und einer maximal zulässigen Gebäudebreite schränken die Bebauung ebenfalls ein. Die Gebäudehöhe wird durch die Anzahl der Vollgeschoße sowie durch Vorschriften zur Wand- und Firsthöhe nach § 74 Abs. 1 LBO aus gestalterischen Gründen sowie wegen des Nachbarschutzes geregelt.

Auf 30 Grundstücken sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten, auf acht Grundstücken nur Doppelhäuser und auf zwei Grundstücken Einzel- oder Doppelhäuser jeweils in offener Bauweise zulässig. Auf zwölf Grundstücken müssen Kettenhäuser errichtet werden. Auf vier weiteren Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet sind nur Reihenhäuser und auf zwei Parzellen Mehrfamilienhäuser möglich.

Während im Dorfgebiet die Gebäude auf Parzelle Nr. 1 demnächst abgebrochen werden, um hier zwei Gebäude mit Wohnungen und Gewebeneinheiten sowie ein Reihnhaus zu errichten, bleiben die Häuser auf den Parzellen Nr. 2, 3 und 63 noch erhalten. Langfristig sollen hier jedoch fünf Mehrfamilienhäuser bzw. auf Parzelle Nr. 3 evtl. alternativ ein Reihnhaus entstehen.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Auf Parzelle Nr. 4 entstehen ein Dorfgemeinschafts- sowie ein Feuerwehrgerätehaus, die Alte Schule westlich der Kirche bleibt erhalten.

Um eine klare Baustruktur zu erhalten, werden Baufenster, bei Kettenhäusern Flächen für Zwischenbaukörper, Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze, z.T. Flächen für Nebenanlagen sowie Firstrichtungen festgelegt.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan zwar festgesetzt, die Gestaltung der Erschließungsflächen aber nur als Hinweis aufgenommen. Die genaue Ausarbeitung erfolgt erst bei der Verkehrs- und Freiflächenplanung.

Eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz befindet sich entlang des östlichen Randes des Baugebiets, eine weitere als Erweiterung des bestehenden Spielplatzes im Nordwesten. Auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist südlich des Feuerwehrgerätehauses eine Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Pflanzgebote sichern die Durchgrünung sowie die Ortsrandeingrünung.

Bei der Gebäudegestaltung nehmen die Baukörper Bezug auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung.

Die durchschnittliche Größe der 52 Einzel-, Ketten- und Doppelhausgrundstücke beträgt 571 m², wobei die Größen zwischen 341 m² und 861 m² liegen. Dazu kommen vier Grundstücke für Reihenhäuser mit durchschnittlich 862 m² und zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlich 810 m², langfristig eine Parzelle mit einem Mehrfamilien- oder Reihnhaus mit 1050 m² und ebenfalls langfristig eine Parzelle mit einem Mehrfamilienhaus mit 545 m² sowie eine Parzelle mit drei Mehrfamilienhäusern mit 2.373 m². Auf einer weiteren Parzelle können auf 2.808 m² ein Reihnhaus und zwei Gebäuden mit Wohnungen und Gewerbeeinheiten errichtet werden.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird zum größten Teil entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes (siehe Anlage 1.1) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Von den in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 BauNVO in der Regel zulässigen Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, ebenso die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese Nutzungen nicht dem Charakter dieses Gebiets entsprechen würden (siehe Punkt 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Der Bereich südlich der Wohnsammelstraße, der im Flächennutzungsplan größtenteils als Mischgebiet dargestellt ist, wird als Dorfgebiet festgesetzt, ebenso der Bereich des einfachen Bebauungsplans. Hier werden die nach § 5 Abs. 2 BauNVO in der Regel zulässigen Tankstellen und die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese ebenfalls nicht dem Charakter des Gebiets entsprechen würden.

Durch die Gliederung des Gebietes in ein nördliches Wohngebiet und ein südliches Dorfgebiet wird den lokalen Umständen mit vier südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung Rechnung getragen (siehe luft-hygienische Untersuchung S. 19, Anlage 11.2).

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird das Verhältnis von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche bzw. eine möglichst geringe Bodenversiegelung sichergestellt sowie in Verbindung mit weiteren Festsetzungen die gewünschte städtebauliche Ordnung und der notwendige Nachbarschutz geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, der Geschoßflächenzahl GFZ, die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhe bestimmt. Für die Gemeinbedarfsflächen und für den Bereich des einfachen Bebauungsplans wird keine GRZ und GFZ festgesetzt.

Durch die GRZ wird das Verhältnis von überbauter und nicht überbauter Fläche begrenzt und die Bodenversiegelung in Grenzen gehalten (siehe Baurechtsplan und Punkt 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Anlage 7.2).

Als maximal zulässige **GRZ I** (Gebäudeflächen, Terrassen und Balkone, jedoch keine Garagen und Nebenanlagen) wird bei den südlich und westlich von Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrgerätehaus im Dorfgebiet liegenden Parzellen ein Wert von 0,50 festgesetzt, der somit unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,6 in Dorfgebieten bleibt.

Auch bei den Parzellen Nr. 5 und 23 mit Mehrfamilienhausbebauung an der Kreisstraße wird ein Wert von 0,50 festgesetzt. Dies bedeutet zwar eine Überschreitung des Höchstwertes von 0,4 in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen jedoch überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, in dem Fall die gewünschte verdichtete Bebauung an der Kreisstraße. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen ist außerdem sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind dadurch ebenfalls nicht zu erwarten und die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Auch sonstige öffentliche Belange stehen einer Erhöhung der GRZ nicht entgegen.

Auf den übrigen Parzellen mit Reihenhausbauung (Parzellen Nr. 9, 13, 28 und 32) sowie auf den kleinen Parzellen mit Kettenhäusern (Parzellen Nr. 14 bis 17, 33 bis 36 und 41 bis 43), auf den kleineren Doppelhausgrundstücken Nr. 8, 27, 38 und 39 und kleinen Grundstücken mit Einfamilienhäusern (Parzellen Nr. 6, 7, 10, 11, 24, 25, 26, 29 und 30 zwischen Kreis- und Wohnsammelstraße sowie Parzellen Nr. 45, 46 und 47 nördlich der Wohnsammelstraße) wird ein Wert von 0,40 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten.

Für alle übrigen Parzellen gilt eine Obergrenze von 0,35.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird keine maximal zulässige GRZ festgesetzt; hier ist die Begrenzung der überbaubaren Fläche durch Baufenster und die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschoße bzw. der maximalen Wand- und Firsthöhe ausreichend.

Bei einzelnen Parzellen – insbesondere kleineren Grundstücken mit großen Baufenstern – kann diese maximal zulässige GRZ begrenzend wirken, d.h. die Baufenster können in ihrer Länge bzw. Breite nicht ganz ausgenutzt werden.

Dagegen wird – vor allem bei größeren Grundstücken – die maximal zulässige GRZ durch die festgesetzten Baufenster, die Festlegung einer maximalen Gebäudebreite sowie die Einhaltung der Abstandsflächen nicht ganz erreicht werden.

Da nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) mitzurechnen sind (**GRZ II**), werden mit diesem Grenzwert auch die für Zufahrten und Stellplätze befestigten Flächen beschränkt und somit die Bodenversiegelung begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf in diesem Fall gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % überschritten werden.

Dementsprechend wird für alle Parzellen mit einer GRZ I von 0,35 eine GRZ II von 0,53 und für Parzellen mit einer GRZ I von 0,40 i.d.R. eine GRZ II von 0,60 festgesetzt.

Um auf den kleinen Kettenhausgrundstücken den Stellplatznachweis erfüllen zu können, ist auf den Parzellen Nr. 14 bis 16, 33 bis 35 und 41 bis 43 jedoch ausnahmsweise eine GRZ II von maximal 0,70 zulässig. Auf den Parzellen Nr. 5, 9, 13, 23, 28 und 32 sowie 1, 2, 3 und 63 mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern ist ausnahmsweise eine GRZ II von maximal 0,90 zulässig, um hier die notwendige Anzahl an Stellplätzen in einer entsprechend großen Tiefgarage unterbringen bzw. auf Parzelle Nr. 1 den geforderten Platz gestalten zu können. Diese abweichenden Bestimmungen können im Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO getroffen werden. Um trotz der Überschreitung der nach BauNVO vorgegebenen Obergrenze die Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, wird unter Punkt 2.1 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Carports und Stellplätze selbst mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen und nicht überbaute Flächen größtmöglich zu begrünen sind. Außerdem werden als ausgleichende Maßnahmen Festsetzungen zur Regenwasserversickerung getroffen (siehe Punkt 7.1 der örtlichen Bauvorschriften) und Pflanzgebote festgesetzt (siehe Punkt 11.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen), um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

Nachdem alle Gebäude maximal zwei Vollgeschoße haben (das Dachgeschoß ist aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudebreite, Wandhöhe und Dachneigung kein Vollgeschoß, Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen sind nicht anzurechnen, siehe Anlage 8.1), ist die maximal zulässige **GFZ** mit 0,70, 0,80 bzw. 1,00 jeweils doppelt so hoch wie die GRZ I festgesetzt und liegt damit unter dem in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete festgelegten Höchstwert von 1,2.

Um eine Einfügung der Gebäude ins Umfeld zu gewährleisten sowie aus Gründen des Nachbarschutzes und aus gestalterischen Gründen wird die Gebäudehöhe beschränkt.

Zum einen wird die maximale **Höhenlage des Erdgeschoßes** ü. NN festgelegt (siehe Punkt 3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 2.12 der Begründung), zum anderen wird die **Zahl der Vollgeschoße** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt und die maximale **Wand- und Firsthöhe** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO begrenzt (siehe Punkt 1.2 der örtlichen Bauvorschriften und Punkt 2.12 der Begründung).

Auf den Parzellen nördlich der Wohnsammelstraße zum Ortsrand hin sowie auf den östlich an die Wohnsammelstraße angrenzenden Grundstücken sind zwei Vollgeschoße (II) vorgeschrieben, um den Flächenverbrauch gegenüber eingeschößiger Bebauung zu reduzieren und dadurch einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen. Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt hier 5,75 m und die maximale Firsthöhe 8,00 m (siehe Systemschnitte Anlage 8.1).

Zweigeschoßige Bebauung wäre aus diesem Grund zwar auch am östlichen

Ortsrand wünschenswert, da im Baugebiet jedoch auch altersgerechte eingeschobige Bungalows ermöglicht werden sollen, ist in diesem Bereich auch eine Bauweise mit nur einem Vollgeschoß (I, I(+D)) zulässig. Bei „I(+D)“ ist aufgrund der Beschränkungen der Gebäudebreite, Wandhöhe und Dachneigung das Dachgeschoß kein Vollgeschoß nach § 2 Abs. 6 LBO. Außerdem ist in diesem Bereich eingeschobige Bauweise mit zusätzlichem Dachgeschoß als Vollgeschoß (I+D) möglich. Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bei den Gebäuden I, I(+D) und I+D 4,30 m und die maximale Firsthöhe 8,00 m (siehe Systemschnitte Anlage 8.1).

Entlang der Kirchdorfer Straße von Parzelle Nr. 1 bis Parzelle Nr. 40 sowie nördlich der Straße „Bei der Kirche“ muss die Bebauung aus städtebaulichen Gründen höher sein (II(+D)), wobei aufgrund der Beschränkungen der Gebäudebreite, Wandhöhe und Dachneigung das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein kann. Hier beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m und die maximale Firsthöhe bei Doppelhäusern 10,00 m und bei Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern 11,50 m. Außerdem ist die vorgeschriebene Dachneigung steiler als bei zweigeschoßigen Gebäuden (II), d.h. es ist im Gegensatz zu zweigeschoßigen Gebäuden (II) ein Kniestock und somit der Ausbau des Dachgeschoßes mit Aufenthaltsräumen möglich (siehe Punkt 1.3 der örtlichen Bauvorschriften und Systemschnitte Anlage 8.1).

Auf allen anderen Parzellen ist sowohl II-Bebauung als auch II(+D)-Bebauung zulässig.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

2.4.1 Bauweise und Hausformen

Im Baugebiet sind Einzelhäuser (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser), Hausgruppen (Reihen- und Kettenhäuser) und Doppelhäuser zulässig (siehe Baurechtsplan, 4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Plan Haustypen Anlage 7.1).

Während sich für Kettenhäuser die Parzellen Nr. 14 bis 17, 33 bis 36 und 41 bis 44 angeboten haben, sind auf den Parzellen Nr. 8, 12, 18, 27, 31 und 39 westlich der Wohnsammelstraße sowie auf den Parzellen Nr. 37 und 40 an der Kirchdorfer Straße Doppelhäuser zu errichten. Auf den Parzellen Nr. 38 und 55 sind neben Einfamilienhäusern ebenfalls Doppelhäuser zulässig.

Entlang der Kirchdorfer Straße sind auf den Parzellen Nr. 9, 13, 28 und 32 Reihenhäuser, auf den Parzellen Nr. 2, 5 und 23 Mehrfamilienhäuser und auf Parzelle Nr. 3 ein Mehrfamilien- oder ein Reihnhaus vorgesehen.

Auf Parzelle Nr. 63 bilden drei Mehrfamilienhäuser einen Wohnhof und auf den Parzellen Nr. 1 und 2 können neben einem Reihen- und einem Mehrfamilienhaus zwei Einzelhäuser mit Wohnungen und Gewerbeeinheiten errichtet werden, die einen Platz begrenzen.

Auf den übrigen Grundstücken im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans – nördlich und östlich der Wohnstraße zum Ortsrand hin sowie in der Mitte des Baugebiets beidseits der Stiche 1 und 2 sowie auf Parzelle Nr. 26 – sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten möglich.

Während Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise errichtet werden müssen, ist für die Kettenhäuser auf den Parzellen Nr. 14 bis 17, 33 bis 36 und 41 bis 44 als abweichende Bauweise Kettenbebauung festgesetzt. Die Hauptgebäude auf diesen Grundstücken müssen mit Ausnahme der Parzellen

Nr. 17, 36 und 44 einseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Bereich zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze muss mit einem Zwischenbau geschlossen werden, der als Garage, Wohn- oder Büroraum, evtl. mit Flachdachterrasse, genutzt werden kann (siehe Punkt 2.4.3 und Punkt 2.12 der Begründung).

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans wird weder die Bauweise noch die Hausform festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die Abstandsflächenvorschriften des § 5 LBO Anwendung, damit die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden.

2.4.2 Baugrenzen

Die durch Baugrenzen gebildeten Baufenster legen im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans die überbaubaren Grundstücksflächen fest und dienen der Raumbildung (siehe Baurechtsplan und Punkt 4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Die Baufenster können jedoch meist nicht in ihrer ganzen Größe ausgenutzt werden, da die Gebäudebreite eine zusätzliche Begrenzung darstellt und außerdem die Einhaltung der maximalen GRZ und GFZ beachtet werden muss. Des Weiteren müssen die Abstandsflächen nach § 5 LBO eingehalten werden.

Die Baufenster der giebelständigen Kettenhäuser südwestlich der Wohnsammelstraße und südlich der Wohnstraßen 1 und 2 sind mit einem Abstand von 3,00 m bzw. 2,50 m zum Straßenraum angeordnet und haben eine Länge von 14,0 m und eine Breite von 9,0 m. Somit ergibt sich bei Ausnutzung dieser Breite bei den meisten Parzellen ein Zwischenbau mit einer Breite von 6,50 m oder 7,00 m.

Die Baufenster der giebelständigen Einfamilienhäuser weisen je nach Grundstücksbreite eine Breite von 12,00 m bis 14,00 m auf. Sie bieten dadurch z.B. die Möglichkeit, im Anschluss an eine 5,00 m breite Garage ein 10,00 m breites Haus zu errichten oder – bei einem 14,00 m breiten Baufenster – im Anschluss an eine 6,00 m breite Garage mit einem Grenzabstand von 1,00 m ein 10,00 m breites Haus zu errichten. Die Länge der Baufenster ist auch bei tieferen Grundstücken auf 16,00 m bis 18,00 m begrenzt, um zu verhindern, dass einzelne Gebäude zu weit zurück springen.

Bei giebelständigen Doppelhäusern ist die Breite der Baufenster z.T. auf 11,00 m bzw. 12,00 m reduziert (Parzellen Nr. 8, 12, 27, 31, 37 und 40), da wegen der Garagenzufahrt im Norden, die Baufenster einen Grenzabstand von 6,00 m haben.

Die traufständigen Gebäude nördlich der Wohnsammelstraße (Parzellen Nr. 48 bis 52) müssen innerhalb von Baufenstern mit einer Breite von 14,00 m errichtet werden. Bei einem beidseitigen Grenzabstand von 3,00 m ergibt sich eine Baufensterlänge von 17,00 m.

Die traufständigen Gebäude im Bereich der Stiche 1 und 2 sind aufgrund der geringen Grundstückstiefe mit 12,00 m relativ schmal. Die Länge richtet sich nach der Grundstücksbreite und beträgt 16,00 m bis 22,00 m.

Die Baufenster auf den Parzellen Nr. 19 und 62 haben einen Abstand von 10,00 m zur Grenze des Friedhofs, da nach § 8 BestattG Gebäude, welche nicht Friedhofszwecken dienen, einen Abstand von mindestens 10 m einhalten müssen. Die Baurechtsbehörde kann hiervon zwar Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden, jedoch sollte lt. Stellungnahme des Ordnungsamts zu neu errichteten Gebäuden

grundsätzlich ein Abstand von 10 m eingehalten werden, um so wenig Reibungspunkte wie möglich zu haben.

Die Baufenster der Reihen- und Mehrfamilienhäuser haben eine Breite zwischen 13,0 m und 16,0 m, die jeweilige Länge ergibt sich aus der Grundstücksgröße.

Die Baufenster dürfen – außer an den Giebelseiten – jeweils auf einer Seite durch in der Länge begrenzte Anbauten um maximal 2,00 m (Pulldach- und Flachdach-Anbauten) bzw. 1,50 m (Widerkehr), z.B. durch einen Wintergarten, überschritten werden (siehe Punkt 4.2 Abs. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Dadurch können der Nachbarschutz und die gewünschte Ordnung besser eingehalten werden, als durch eine Vergrößerung des gesamten Baufensters.

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplans werden keine Baugrenzen festgesetzt.

2.4.3 Flächen für Zwischenbaukörper

Die Flächen für die Zwischenbaukörper der Kettenhäuser haben eine Breite von 5,00 m bis 7,00 m und sind 9,50 m tief. Sie springen gegenüber den Baufenstern um 1,00 m zurück.

In diesen Flächen sind Garagen, Wohn- und Büroräume möglich (siehe Punkt 4.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen), deren Dach als Terrasse genutzt werden kann.

2.4.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten

Um Kettenbebauung (außer in den dafür vorgesehenen Bereichen) zu verhindern und damit der Nachbar die Situation bei der Hausplanung einschätzen kann, werden im Baurechtsplan Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesen. Außerdem sollen dadurch Garagen an der östlichen Hangkante verhindert werden.

Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen sowie in den Flächen für Zwischenbaukörper zulässig und können in den Hauptbaukörper integriert werden (siehe Punkt 4.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplans werden keine Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt.

Garagen müssen entweder an der Grundstücksgrenze errichtet werden oder einen Grenzabstand von mindestens 1 m einhalten, um zu vermeiden, dass unzugängliche und damit schwer zu pflegende Bereiche entstehen (siehe Punkt 5.1 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften).

Der Abstand des Garagentores zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,00 m betragen, damit vor der Garage stehende Fahrzeuge nicht in den Straßenraum hineinragen und das Garagentor trotzdem gut geöffnet werden kann (siehe Punkt 5.1 Abs. 3 der örtlichen Bauvorschriften). Bei ferngesteuerten Sektional- und Rollläden kann der Abstand auf 5,00 m reduziert werden, bei Stichen gibt es keine Einschränkungen, da hier kein Durchgangsverkehr von eventuellen Behinderungen betroffen ist.

Maße von Garagen siehe Punkt 2.12 der Begründung.

Stellplätze können auch entlang der Zufahrt sowie auf dem Grundstück entlang der Straße angeordnet werden (siehe auch Punkt 2.9.3 der Begründung). Im Bereich der privaten Stellplatzflächen in der Kirchdorfer Straße, am Anfang der

südlichen Wohnsammelstraße, der Wohnstraßen 1 und 2 sowie in der Straße „Bei der Kirche“ sind weitere Stellplätze für die Reihen- und Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 1, 2, 3, 5, 9, 13, 23, 28, 32 und 63 möglich (siehe auch Punkt 2.9.3 der Begründung).

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind ebenfalls nur innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen möglich (siehe Punkt 4.4 Abs. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Nicht festgesetzt wird der Umgriff der Tiefgarage, da die Größe durch die Festlegung der maximalen Grundflächenzahl begrenzt ist. Ein detaillierter Vorschlag für die Tiefgaragen ist jedoch im Gestaltungsplan (siehe Anlage 6.1) bzw. im Verkehrs- und Freiflächenplan (siehe Anlage 9.1) dargestellt (Höhenlage Tiefgaragen siehe Punkt 2.12 der Begründung).

2.4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster und der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, sie müssen jedoch einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Um das Ausmaß von Nebenanlagen einzuschränken, wird die Grundfläche auf 12 m² begrenzt (siehe Punkt 4.5 Abs. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Auf den Parzellen Nr. 5, 9, 13, 23, 28 und 32 mit Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung sind jedoch innerhalb der Flächen für gemeinschaftliche Nebenanlagen sowie innerhalb der Baufenster auch Nebenanlage für Fahrräder und Abfallbehältnisse bis 30 m² je Gebäude zulässig sowie auf den Parzellen Nr. 1, 3 und 63 bis 50 m² je Gebäude (siehe Punkt 4.5 Abs. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

2.4.6 Stellung der baulichen Anlagen

Um eine klare Baustruktur und einen einheitlichen Straßenraum mit trauf- bzw. giebelständiger Bebauung zu erhalten, wird im Bebauungsplan die Firstrichtung festgesetzt (siehe Baurechtsplan und Punkt 4.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Die Gebäude entlang der Kirchdorfer Straße und der Straße „Bei der Kirche“ sind wie ein Großteil der bestehenden Bebauung in der Kirchdorfer und Memminger Straße – insbesondere die historischen Höfe – in giebelständiger Bauweise zu errichten.

Die Kettenhäuser auf der Südseite der Wohnstraßen 1 und 2 und an der Wohnsammelstraße sowie die Häuser im östlichen Teil der Wohnsammelstraße orientieren sich ebenfalls giebelständig zum Straßenraum.

Die Gebäude nördlich der Wohnsammelstraße sind dagegen traufständig zur Straße und somit auch traufständig zum Ortsrand angeordnet, wodurch sie, wie auch die Häuser am östlichen Rand des Baugebiets, einen ruhigen Übergang zur freien Landschaft erzeugen.

Die Gebäude auf der Nordseite der Wohnstraße 1 sowie im Bereich der Stiche 1 und 2 nehmen die Ost-West-Orientierung der Häuser in der Kirchdorfer Straße und im östlichen Teil der Wohnsammelstraße auf.

2.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Süden des Baugebiets werden im Bereich des Dorfgebiets zwei Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Die Gemeinbedarfsfläche westlich der Kirche bzw. südlich des Friedhofs umfasst die bestehende Alte Schule mit der Ortsverwaltung und Räumen für Vereine sowie den neu geplanten Kirchplatz.

In der Gemeinbedarfsfläche südlich der Wohnsammelstraße erhalten Feuerwehrgerätehaus und Dorfgemeinschaftshaus einen zentral in der Ortsmitte gelegenen Standort.

Ein neues, zukunftsfähiges Gerätehaus für die Feuerwehr, das dem Stand der Technik entspricht, wird benötigt, um den Brandschutz in der Gemeinde Kirchdorf weiterhin sicherzustellen und auch den zusätzlichen Anforderungen durch die Firma Liebherr gerecht zu werden.

Das Dorfgemeinschaftshaus bietet zukünftig der Musikkapelle, dem Frauenbund, der Krabbelgruppe, der Kirchengemeinde und einem Fanclub Platz, da die Räumlichkeiten in der Alten Schule nicht mehr ausreichen. Das Haus soll auch für kommunale Zwecke und Veranstaltungen, Vorträge, aber auch für Zusammenkünfte aus der Bürgerschaft zur Verfügung stehen, als Kristallisationspunkt für das dörfliche Leben und damit auch zur Festigung des Zusammenhalts im Teilort Oberopfingen.

Außerdem entsteht ein neuer Dorfplatz.

Durch diese Maßnahmen wird das bestehende Dorfzentrum mit Alter Schule, Kirche und Friedhof ergänzt und gestärkt.

Aus diesen städtebaulichen Gründen sind Feuerwehrgerätehaus und Dorfgemeinschaftshaus in der Ortsmitte und nicht am Ortsrand vorgesehen. Eventuell zum Schutz der Nachbarbebauung notwendige immissionsschutzrechtliche Auflagen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bei der Gebäudeplanung zu prüfen und zu berücksichtigen.

2.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

Die maximale Anzahl von Wohneinheiten wurde aus städtebaulichen Gründen sowie im Hinblick auf den Nachbarschutz und eine sinnvolle Unterbringung und Beschränkung der notwendigen Stellplätze festgelegt (siehe Punkt 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, bei Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit je Haushälfte und je einzelner Reihenhäuser ebenso maximal eine Wohneinheit.

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in den Reihen- und Mehrfamilienhäusern auf den Parzellen Nr. 1, 2, 3, 5, 9, 13, 23, 28, 32 und 63 ist jeweils in den Baufenstern im Baurechtsplan eingetragen. Diese Obergrenze ist auch durch die Anzahl der unterzubringenden Stellplätze bedingt.

2.7 Fläche für besondere Nutzungszwecke

Auf Parzelle Nr. 1 muss in den Baufenstern 1a und 1b, jeweils $\frac{3}{4}$ der Fläche des Erdgeschoß gewerblich als Laden, Büro, Praxis oder Handwerksbetrieb genutzt werden (siehe Baurechtsplan und Punkt 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Diese beiden Gebäude, die den Platz an der Einmündung der Straße „Bei der Kirche“ in die Kirchdorfer Straße begrenzen, sind aus städtebaulichen Gründen besonders für eine gewerbliche Nutzung geeignet, während eine Wohnnutzung im Erdgeschoß eher unattraktiv ist.

Außerdem wird durch die zwingende Festsetzung einer gewerblichen Nutzung die für ein Dorfgebiet notwendige Nutzungsmischung gewährleistet.

2.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Entsprechend Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Punkt 6.3.9.3 müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (siehe Punkt 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Die im Baurechtsplan im Bereich der Einmündungen der Wohnsammelstraße und der Wohnstraße 1 in die Kreisstraße sowie der Zufahrten der Parzellen Nr. 1, 37 und 40 eingetragenen Sichtfelder wurden mit einer Schenkellänge von 70 m konstruiert. Nachdem entlang der Kreisstraße ein Radweg mit nicht abgesetzten Radfahrerfurten verläuft, beträgt der Abstand zum Fahrbahnrand 5,00 m, damit die wartepflichtigen Kraftfahrzeuge die Radfahrerfurten freihalten können.

Alle Stellplätze entlang der Kreisstraße wurden in der Planzeichnung so angeordnet, dass sie außerhalb der Sichtflächen liegen.

Von Bebauung freizuhalten sind auch die in der Planzeichnung festgesetzten Anbauverbotszonen entlang der Kreisstraße (siehe Punkt 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Entlang des Verknüpfungsbereichs der Ortsdurchfahrt wurde vom Straßenamt Riedlingen für Hochbauten und bauliche Anlagen ein Abstand von 11 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße gefordert. Bei Tiefgaragen wurde einem Abstand von 7,5 m zugestimmt.

2.9 Erschließung

Entsprechend den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Baurechtsplan und Punkt 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Die im Plan dargestellte Aufteilung in Fahrbahn, Fußweg und Multifunktionsstreifen ist jedoch nicht verbindlich und daher im Baurechtsplan nur als Hinweis aufgenommen.

2.9.1 Fahrverkehr

Die Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt von der Kirchdorfer Straße aus über eine als Schleife ausgebildete Wohnsammelstraße. Zusätzlich verbinden zwei zur Verkehrsbremmung leicht geschwungene Wohnstraßen die Kirchdorfer Straße mit der Wohnsammelstraße, wobei von der Wohnstraße 2 keine Ausfahrt in die Kirchdorfer Straße möglich ist. Entlang der Kreisstraße besteht ein Zufahrtsverbot zu den Grundstücken (siehe Punkt 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Planzeichnung), da lt. Straßenamt Riedlingen unmittelbare Zufahrten von der überörtlichen Straße zu den angrenzenden Grundstücken

außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt nicht zugelassen werden können. Hiervon ausgenommen wurden vom Straßenamt Riedlingen die Parzellen Nr. 37 und 40, um die verkehrsrechtlichen Vorgaben für den Beginn einer geschlossenen Bebauung zu erfüllen. Bei Parzelle Nr. 3 gilt das Zufahrtsverbot in Abstimmung mit dem Straßenamt Riedlingen erst nach einer Neubebauung des Grundstücks, damit bis dahin die bestehende Zufahrt von der Kreisstraße aus genutzt werden kann.

Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den Parzellen Nr. 9 und 28 wird über Geh- und Fahrrechte von der Wohnsammelstraße sowie der Wohnstraße 1 aus gesichert (siehe Punkt 10.1 Abs. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Planzeichnung).

Eine weitere Zufahrt zum Baugebiet erfolgt westlich der Alten Schule ab der Straße „Bei der Kirche“.

Von der Wohnsammelstraße führt außerdem eine Wohnstraße nach Norden und Osten, die langfristig evtl. auch eine Baugebietserweiterung im Norden anbinden soll.

Weitere Gebäude am östlichen Ortsrand sowie rückwärtige Gebäude in der Mitte des Baugebiets werden durch kurze Stiche erschlossen.

Es wird vorgeschlagen, die Wohnsammelstraße, die Wohnstraßen und die Stiche als Tempo-30-Zone und den Bereich von der Straße „Bei der Kirche“ bis zur Wohnsammelstraße aufgrund der angrenzenden Plätze als Verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen.

In der Kirchdorfer Straße sind neben der 6,50 m breiten Fahrbahn eine insgesamt 3,50 m breite Stellplatzzone außerhalb der Sichtflächen der einmündenden Straßen und Zufahrten sowie ein 2,50 m breiter, in beiden Richtungen befahrbarer Fuß- und Radweg vorgesehen (siehe Schnitt 1 auf Anlage 9.2). Die Stellplätze müssen jedoch einen Abstand von 0,75 m zur Fahrbahn aufweisen, damit durch sich öffnende Fahrzeugtüren der vorbeifahrende Verkehr nicht behindert wird, und einen ebenfalls 0,75 m breiten Sicherheitstrennstreifen zum Fuß- und Radweg hin einhalten, was durch einen Materialwechsel bzw. eine Bepflanzung mit Sträuchern gewährleistet werden soll. Durch die Breite der Stellplatzfläche von 2,75 m bis zur Bepflanzung und die Länge der Stellplätze von 6,70 m wird außerdem ein schnelles Vorwärts-Einparken entlang der Kreisstraße ermöglicht.

Der Fuß- und Radweg endet von Norden kommend an der Querungshilfe im Bereich des Kanalwegs und führt nur als Fußweg weiter nach Süden. Radfahrer werden über die Querungshilfe auf die andere Straßenseite geleitet.

Außerdem erleichtert die Querungshilfe den aus dem Kanalweg und den nördlich davon liegenden Baugebieten kommenden Fußgängern das Überqueren der Kreisstraße Richtung Ortszentrum mit Dorfgemeinschaftshaus, Kirche und Kindergarten.

Südlich des Kanalwegs ist auf der Westseite der Kirchdorfer Straße ein Gehweg vorhanden.

Die Busse halten nördlich der Einmündung der Straße „Bei der Kirche“ – wie auch die Busse bei der Haltestelle im Norden – wegen der größeren Sicherheit beim Zu- und Ausstieg auf der Fahrbahn der Kreisstraße, so dass dahinterfahrende Fahrzeuge aufgrund der Verkehrsinsel nicht überholen können. Die nördliche gegenüberliegende Bushaltestelle wird als Busbucht ebenfalls neu gestaltet.

In der Wohnsammelstraße ist die 5,50 m breite Fahrbahn auf einer Seite durch einen 0,75 m breiten Grünstreifen von den Grundstücken getrennt. Zu Beginn des südlichen Teils schließen auf der anderen Seite 2,50 m breite Stellplätze

sowie ein ebenfalls 2,50 m breiter Schotterrasenstreifen an. Im weiteren Verlauf grenzt zunächst ein Fußweg an die Fahrbahn an und im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses Senkrechtstellplätze (siehe Schnitt 4 auf Anlage 9.2). Im übrigen Bereich ist der hier 2,25 m breite Fußweg durch einen 2,50 m breiten Grünstreifen bzw. eine Schotterrasenfläche von der Fahrbahn getrennt (siehe Schnitt 2 auf Anlage 9.2). Diese Mehrzweckfläche kann für straßenbegleitende Bäume, parkende Autos in Spitzenzeiten (Besucher usw.) und Platz für Schnee im Winter genutzt werden.

Die Wohnstraßen 1 und 2 haben eine Gesamtbreite von 7,00 m. Es wird eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und eine seitliche Mehrzweckfläche mit einer Breite von 2,25 m vorgeschlagen, die nicht nur für Bäume, parkende Autos und Platz für Schnee genutzt werden kann, sondern statt des hier nicht vorgesehenen Fußwegs auch als Aufenthalts- und Ausweichfläche für Fußgänger und als Sicherheitszone bei der Grundstücksausfahrt dient sowie trotz der schmalen Fahrbahn auch Platz für breite Fahrzeuge bietet (siehe Schnitt 5 auf Anlage 9.2).

Für die Wohnstraße 3.1 wird aufgrund der eventuellen Verlängerung in eine Baugebietserweiterung mit 5,50 m die gleiche Fahrbahnbreite wie bei der Wohnsammelstraße vorgeschlagen sowie ein Mehrzweckstreifen mit einer Breite von 2,00 m.

Bei der kurzen Wohnstraße 3.2 ist dagegen die Fahrbahnbreite auf 4,50 m und der Grünstreifen auf 1,00 m reduziert (siehe Schnitt 6 auf Anlage 9.2).

Bei den Stichen, die jeweils nur ein bis zwei Grundstücke erschließen, ist eine Fahrbahnbreite von 3,00 m ausreichend. Zusammen mit dem 1,00 m breiten Grünstreifen ergibt sich eine Straßenraumbreite von 4,00 m (siehe Schnitt 7 auf Anlage 9.2).

Der Verkehrsberuhigte Bereich benötigt aufgrund der angrenzenden Senkrechtstellplätze eine Fahrbahnbreite von 6,00 m.

Die Straße „Bei der Kirche“ erhält entlang der Nordseite Senkrecht- bzw. Längsparkplätze, einen 2,00 m breiten Grünstreifen sowie einen 2,25 m breiten Fußweg.

2.9.2 Fuß- und Radwege, Platzflächen

Ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg ist in der Kirchdorfer Straße von Norden kommend bis zur Querungshilfe im Bereich des Kanalwegs vorgesehen (siehe Punkt 2.9.1 der Begründung).

Weitere Fuß- und Radwege verbinden die Wohnstraße 3.2 sowie die Stiche 3 und 5 mit dem Verbindungsweg nach Unteropfingen. Auch zwischen den Parzellen 2 und 3 ist ab der Kreisstraße im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein Fuß- und Radweg zum Dorfplatz vorgesehen.

Straßenbegleitende Fußwege sind entlang der Wohnsammelstraße, entlang der Straße „Bei der Kirche“ und südlich der Einmündung des Kanalwegs beidseitig der Kreisstraße geplant (siehe Punkt 2.9.1 der Begründung).

In den Wohnstraßen und Stichen wird auf einen straßenbegleitenden Gehweg verzichtet, da durch den Grünstreifen neben der Straße Ausweichflächen für Fußgänger vorhanden und hier keine übergeordneten Fußwegbeziehungen zu erwarten sind.

Um eine öffentliche Fußwegverbindung von Platz an der Straße „Bei der Kirche“ zum Dorfplatz beim Dorfgemeinschaftshaus sicherzustellen, ist ein Fußweg anzulegen, der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet

ist. Die genaue Lage dieser Verbindung ist im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt (siehe Punkt 10.1 Abs. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Im Baugebiet werden insgesamt vier Platzflächen vorgeschlagen. Der Kirchplatz könnte im momentan als Parkplatz genutzten Bereich zwischen der Alten Schule und dem Eingang zum Friedhof neu gestaltet werden.

Der Dorfplatz beim Dorfgemeinschafts- und Feuerwehrgerätehaus ergänzt das Dorfzentrum. Denkbar wären hier das Aufstellen von Bänken und die Pflanzung von Bäumen.

Ein kleiner Platz könnte im Norden im Bereich der Bushaltestelle entstehen und einem Buswartehaus Platz bieten.

Außerdem ist in der Planzeichnung auf Parzelle Nr. 1 eine Fläche festgesetzt, die als Platz mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden muss (siehe auch Punkt 2.1 Abs. 4 der örtlichen Bauvorschriften). Eine Nutzung als Platz bietet sich hier an, um die Attraktivität der vorgeschriebenen gewerblichen Nutzungen in den beiden angrenzenden Gebäuden zu steigern.

2.9.3 Öffentliche Parkplätze, private Stellplätze und Garagen

34 öffentliche Parkplätze sind beidseitig des Verkehrsberuhigten Bereichs westlich von Friedhof, Kirche und Alter Schule vorgesehen. Momentan sind in diesem Bereich 19 Parkplätze vorhanden.

Zwölf weitere Parkplätze sind nördlich des Dorfgemeinschaftshauses geplant. Insgesamt ergeben sich somit 46 öffentliche Parkplätze (siehe Plan Haustypen, Anlage 7.1).

Die Feuerwehr erhält 18 Stellplätze westlich des Feuerwehrgerätehauses.

Auf Wunsch der Gemeinde haben die öffentlichen Parkplätze, die senkrecht zur Fahrbahn angeordnet sind, jeweils eine Breite von 2,75 m statt der notwendigen 2,50 m. Die Eckstellplätze sollen eine Breite von 2,85 m aufweisen (letzteres ist im Gestaltungsplan nicht berücksichtigt). Die Länge beträgt 6,00 m statt der üblichen 5,00 m. Lediglich bei den Stellplätzen des Feuerwehrgerätehauses wurde die Länge wegen der dazwischenliegenden breiteren Fahrspur (6,50 m statt 6,00 m) von 6,00 m auf 5,50 m reduziert.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchdorf sind zwei Stellplätze je Wohnung anzulegen. Um auch ausreichend Stellplätze für Besucher zu schaffen, muss bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern zusätzlich zu der sich aus der Stellplatzsatzung ergebenden Anzahl an Stellplätzen pro angefangene vier Wohneinheiten mindestens ein weiterer Stellplatz außerhalb einer Tiefgarage hergestellt werden. Dies ergibt z.B. bei den Parzellen 5, 9 und 13 sowie 23, 28 und 32 neben den für die 19 Wohneinheiten geforderten 38 Stellplätzen zusätzlich jeweils fünf Besucherstellplätze. Um diese Anzahl an Besucherstellplätzen nachweisen zu können, werden für die Parzellen Nr. 1, 2, 3, 5, 9, 13, 23, 28, 32 und 63 entlang der Kreisstraße, der Wohnsammelstraße, der Wohnstraßen 1 und 2 sowie der Straße „Bei der Kirche“ jeweils Besucherstellplätze auf öffentlichem Grund errichtet und mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaften belastet. Diese Stellplätze sind im Baurechtsplan als private Stellplatzfläche festgesetzt (siehe auch Punkt 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Bei den Einfamilien-, Ketten- und Doppelhäusern kann davon ausgegangen werden, dass für Besucher die Mehrzweckstreifen entlang der Wohnstraßen ausreichend sind (siehe Punkt 6 der Hinweise). Um jedoch zu vermeiden, dass der Grünstreifen entlang der Wohnstraße nur als Parkplatz genutzt wird, sind die gemäß Stellplatzsatzung vorgeschriebenen zwei Stellplätze je Wohnung auf

dem Grundstück nachzuweisen (siehe Punkt 6.1 der örtlichen Bauvorschriften). Hierfür stehen nach Punkt 4.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zur Verfügung. Außerdem ist eine Anordnung innerhalb der Baugrenzen und im Bereich der Zufahrten sowie auf dem Grundstück entlang der Straße möglich (siehe auch Punkt 2.4.4 der Begründung).

Überdachte Stellplätze über eine Doppelgarage hinaus dürfen nur als Carports ausgebildet werden, um eine Massierung von Garagentoren zu vermeiden (siehe Punkt 6.2 der örtlichen Bauvorschriften).

2.10 Grünordnung und Freiflächen

2.10.1 Grünordnerisches Konzept

Grundsätzliche Zielsetzung der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, die infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Dementsprechend werden folgende grünordnerischen und gesamtplanerischen Maßnahmen zur Verringerung der nicht zu vermeidenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen:

- Geringhaltung der überbaubaren Grundstücksfläche durch teilweise Reduzierung der nach BauNVO maximal zulässigen GRZ im allgemeinen Wohngebiet von 0,40 auf einen Wert von 0,35 und im Dorfgebiet von 0,60 auf 0,50 (siehe Baurechtsplan und Punkt 2.3 der Begründung).
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Osten und Nordwesten des Baugebiets einschließlich Vorgaben zu deren Entwicklung und Pflege (siehe Baurechtsplan und Punkt 11.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).
- Festsetzung für sämtliche Pflanzmaßnahmen zur ausschließlichen Verwendung von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe Punkt 11.2 Abs. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen), für Bäume und Sträucher werden hierfür geeignete Arten empfohlen. Für die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze steht unter Punkt 7 der Hinweise eine Pflanzenliste mit zahlreichen geeigneten Arten zur Verfügung.
- Aufbau einer guten Durchgrünung des Baugebietes durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung auf den öffentlichen Grünflächen mit Bäumen I. und II. Ordnung, von Gehölzpflanzungen II. Ordnung entlang der Erschließungsstraßen und durch flächenbezogene Pflanzgebote auf Privatgrundstücken, wonach je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung zu pflanzen ist (siehe Punkt 11.2 Abs. 2, 4 und 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen).
- Festsetzung einer 3 m tiefen Eingrünungszone auf Privatgrund mit Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung im Norden (siehe 11.2 Abs. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Zeitliche Bindung der Durchführung von Pflanzmaßnahmen. Diese sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (Zeitpunkt des Erstbezuges) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen (siehe Punkt 11.2 Abs. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

- Beschränkung des Anteils an versiegelten (asphaltierten) Verkehrs- und Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster etc.) für alle Zufahrtsflächen zu Garagen und Stellplätzen sowie die PKW-Stellplätze selbst (siehe Punkt 2.1 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften).
Außerdem wird empfohlen, neben der Fahrbahn Schotterterrassenflächen anzulegen, um nur einen möglichst schmalen Bereich asphaltieren zu müssen (siehe Hinweise Baurechtsplan und Punkt 2.9.1 der Begründung).
Durch diese Maßnahmen wird eine möglichst weitreichende Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung der auf den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer erreicht.
- Festsetzung zur größtmöglichen Begrünung von Flächen (siehe Punkt 2.1 Abs. 2 der örtlichen Bauvorschriften).
- Verbot von Steingärten (siehe Punkt 2.1 Abs. 3 der örtlichen Bauvorschriften).
- Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Anfallgrundstück über geeignete Sickeranlagen vorrangig flächenhaft über 30 cm belebte Bodenzone (siehe Punkt 7.1 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften).
- Sammlung des im Bereich der Straßen und Gemeinbedarfsflächen anfallenden Niederschlagswassers in einem Regenwasserkanal und ggf. nach Vorreinigung Versickerung über ein zentrales Erdbecken im Bereich der öffentlichen Grünflächen ins Grundwasser (siehe Punkt 12.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 8 der Hinweise).
- Empfehlung zur Nutzung von Niederschlagswasser im Rahmen der hauseigenen Regenwassernutzung z.B. Gartenbewässerung (siehe Punkt 8 der Hinweise).
- Verbot von Stützmauern (außer sie sind im Zufahrtsbereich von Grenzgaragen durch die Geländesituation bedingt, siehe Punkt 3.1 Abs. 2 der örtlichen Bauvorschriften).
- Anlage von Einfriedungen unter Berücksichtigung von Durchschlupfmöglichkeiten bzw. einer erhöhten Durchgängigkeit für Kleinsäuge- und Kriechtiere (siehe Punkt 4.1 der örtlichen Bauvorschriften).

Der Grünstreifen östlich der Parzelle Nr. 63 muss mit dicht wachsenden Sträuchern oder einer Hecke bepflanzt werden, um einen Sicht- und Lärmschutz zu den angrenzenden Parkplätzen entlang des Verkehrsberuhigten Bereiches zu gewährleisten (siehe Punkt 11.1 Abs. 2 und Punkt 11.2 Abs. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

2.10.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung (LARS consult)

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen mit Umsetzung der Planung folgende wesentliche Eingriffe:

- Versiegelung, Überbauung und Modellierung von Boden (Eingriff in das Schutzgut Boden)
- Beeinträchtigung von Blickbeziehungen (Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild)

- Verlust bzw. Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen (Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Die geplante Bebauung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, *„unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“*.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, *„wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.“*

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ Baden-Württemberg (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die Belange des Bodenschutzes werden entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet und berücksichtigt (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO und „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW (2019)), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder aufgebracht (z. T. nach einer Zwischenlagerung).

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt in einem ersten Schritt eine Bewertung der Biotoptypen (Abb. 7). Hierbei werden sowohl die bestehenden als auch die geplanten Biotoptypen nach der ÖKVO Baden-Württemberg bewertet, summiert und bilanziert. In einem zweiten Schritt wird dann das Schutzgut Boden in Bestand und Planung bewertet, summiert und bilanziert. Für die Gesamtbilanz werden in einem dritten Schritt die beiden Teilbilanzen (Biotoptypen und Boden) aufsummiert.

Für die Bilanzierung wurde nur der Geltungsbereich im Bereich nördlich der Straße „Bei der Kirche“ betrachtet, da der südliche Teil unverändert bleibt.

Die Zusammenführung der beiden Teilsysteme Biotopbilanz und Bodenbilanz ergibt zum gegenwärtigen Projektstand einen Gesamtbedarf von **441.061** Ökopunkten, der über externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen und / oder Oberbodenauftrag zu erbringen ist.

Nach erfolgtem Oberbodenauftrag verbleibt nach aktuellem Projektstand noch ein Bedarf von **362.402** Ökopunkten. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Kirchdorf an der Iller.

Gesamtbilanz		
BILANZ (Biotoptypenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	-125.402	Ökopunkte
BILANZ (Bodenbewertung innerhalb des Geltungsbereichs)	-315.659	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Bedarf)	441.061	Ökopunkte
BILANZ (Ausgleichsfläche Oberbodenauftrag)	78.659	Ökopunkte
GESAMTSUMME (Maßnahmen)	78.659	Ökopunkte
GESAMTBILANZ (Defizit)	362.402	Ökopunkte

2.10.3 Spielplätze

Der südliche Bereich der Grünfläche im Osten des Baugebiets wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt (siehe Punkt 11.1 Abs. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Dieser Bereich ist für größere Spielgeräte geeignet und könnte im Winter als Schlittenhang genutzt werden.

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Baugebiets dient nach der Umgestaltung des Bushalts als Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes (siehe Punkt 11.1 Abs. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Eine weitere Spielfläche ist im Bereich der Gemeinbedarfsfläche südlich des Feuerwehrgerätehauses vorgesehen (siehe Punkt 5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

2.11 Schallschutzmaßnahmen

2.11.1 Wärmepumpen

In zunehmendem Maß werden zur Heizung bzw. Kühlung von Gebäuden Luft-Wasser-Wärmepumpen verwendet. Wenn die Anlagen im Freien aufgestellt werden, kann es zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Bei der Aufstellung von Luft-Wasser-Wärmepumpen sind deshalb Lärmimmissionen zu beachten und Schallschutzmaßnahmen durchzuführen (siehe Punkt 15.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

2.11.2 Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

Grundsätzlich finden die städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 nach Eigenart des zu schützenden Gebiets Anwendung.

Im vorliegenden Fall ist das Planungsgebiet von Westen und Osten her durch Verkehrslärm aus der Kirchdorfer Straße und der A 7 vorbelastet. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags für allgemeines Wohngebiet und von 60 dB(A)

für Mischgebiet werden nicht an allen Gebäuden eingehalten. Ebenso werden die Orientierungswerte nachts von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet bzw. von 50 dB(A) für Mischgebiet in Teilen überschritten (siehe Anlage 11.1).

Aufgrund der gegebenen Erschließungssituation und der Nähe der Bebauung zur Kirchdorfer Straße kommen westlich des Plangebiets aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Diese müssten städtebaulich unverträglich hoch sein und wären mehrfach zu unterbrechen, um eine sinnvolle Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten. Damit wäre nur mit unverhältnismäßig aufwändigen Maßnahmen ein effektiver Schutz des Plangebiets herstellbar. Aktive Maßnahmen an der Westseite des Planungsgebiets kommen daher nicht in Betracht.

An der A 7 stehen keine Flächen für Lärmschutzanlagen zur Verfügung. Wären Flächen vorhanden müsste eine Lärmschutzanlage eine sehr große Längenerwicklung aufweisen, um Wirksamkeit zu entfalten. Aus der Empirie ist bekannt, dass Lärmschutzanlagen an Autobahnen in großen Abständen, wie hier gegeben, nur noch vergleichsweise wenig wirksam sind, womit den für Lärmschutzanlagen notwendigen Aufwendungen nur ein geringer Nutzen im Plangebiet gegenüber stünde.

Unmittelbar an der Ostgrenze des Plangebiets eine Lärmschutzanlage zu errichten kommt nicht in Betracht, da diese etwa die Höhe der Baukörper erreichen müsste, unverhältnismäßig viel Raum in Anspruch nehmen würde und den städtebaulichen Zielen in dem ländlich geprägten Umfeld entgegen stünde.

Im Ergebnis wurden daher Überlegungen zu aktiven Maßnahmen als untunlich verworfen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen daher durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Als Grenze für erforderliche Maßnahmen sollen zum Schutz von Außenwohnbereichen, wie Terrassen/Balkone, und der gesunden Nachtruhe, die Lärmvorgewerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese stellen explizit auf Verkehrslärm ab und gewährleisten, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. In Bereichen, in denen die Grenzwerte nicht eingehalten sind, werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen (siehe Punkt 15.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 1 Abs. 3 der Hinweise).

2.12 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude sollten eine möglichst schmale und langgestreckte Grundform haben und sich bezüglich Baukörpergröße, Gebäudehöhe sowie Dachform, Dachneigung und Dachdeckung in die Umgebung einfügen. Dabei sollten sie sich insbesondere auch an der lokalen Bautradition orientieren. Die Höhenentwicklung (Höhenlage, Wandhöhe) ist auch im Hinblick auf den Nachbarschutz von besonderer Bedeutung.

Die Gebäudebreite wird als Gestaltungsvorschrift auf Grundlage des § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO begrenzt bzw. ergibt sich aus der Grundstücksbreite.

Die maximale **Gebäudebreite** der Kettenhäuser beträgt aufgrund der geringen Grundstücksbreite 9,00 m.

Bei den Einfamilienhäusern ist die Breite auf 10,00 m begrenzt, während bei Doppelhäusern die maximale Gebäudebreite 11,00 m beträgt.

Reihenhäuser können mit einer Breite von maximal 12,00 m errichtet werden.

Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Gebäudebreite von maximal 12,50 m möglich, innerhalb des Baufensters 1a von maximal 13,50 m.

Um kleine Tiny-Häuser zu verhindern, ist für alle Hauptgebäude eine Mindestbreite von 5,00 m und eine Mindestlänge von 7,00 m vorgeschrieben (siehe Punkt 1.1 Abs. 1 und 2 der örtlichen Bauvorschriften).

Das Verhältnis von Länge zu Breite muss aus Gründen der **Gebäudeproportion** mindestens 1:1,2 betragen. (siehe Punkt 1.1 Abs. 3 der örtlichen Bauvorschriften).

Da sich Anbauten dem Hauptbaukörper unterordnen sollen, ist die Breite von **Anbauten** begrenzt, wobei die nur eingeschößig zulässigen Pult- und Flachdachanbauten breiter sein dürfen als die höheren Widerkehre (siehe Punkt 1.1 Abs. 4 der örtlichen Bauvorschriften).

Die maximale Länge einer Grenzgarage darf einschließlich angebauter Nebenanlagen gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 LBO 9,00 m betragen (siehe Punkt 5.1 Abs. 2 der örtlichen Bauvorschriften). Eine Ausnahme bildet Parzelle Nr. 3: Hier sind zur Gemeinbedarfsfläche hin Garagen und Carports mit einer Gesamtlänge von 20 m und einer Wandfläche von 55 m² zulässig. Dies ist zum einen notwendig, um bei einer Reihenhausbebauung die notwendige Anzahl an Stellplätzen unterzubringen und dient zum anderen auch der Abschirmung gegenüber den Parkplätzen der Feuerwehr. Außerdem wird durch die längere Grenzbebauung kein Nachbargrundstück mit Wohnbebauung beeinträchtigt.

Für alle nicht an der Grenze errichteten Garagen einschließlich angebauter Nebenanlagen wird die Länge auf 11,00 m begrenzt, um die Beeinträchtigung für den Nachbarn zu reduzieren.

Die **maximale Höhenlage** des Erdgeschoßes (Fertigfußboden FFB) ist im Baurechtsplan für jedes Baufenster als Höhe über NN. festgesetzt (siehe Baurechtsplan und Punkt 3.1 Abs. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Die maximale Höhenlage des Erdgeschoßes der Gebäude entlang der Kirchdorfer Straße liegt nur wenig über der Höhe der Straße. Bei einer höheren Lage kämen die Gebäude zu hoch über die östlich angrenzende Bebauung (siehe Schnitt 1 auf Anlage 8.2).

Bei Tiefgaragen darf die Oberkante des fertigen Geländes über der Tiefgarage maximal das Erdgeschoßniveau (Fertigfußboden) des angrenzenden Gebäudes erreichen (siehe Punkt 3.1 Abs. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Daher kann es evtl. notwendig sein, dass die Tiefgaragen auf den Grundstücken entlang der Kirchdorfer Straße dem Gefälle Richtung Norden folgend geneigt sein müssen (siehe Schnitte 1, 2 und 3 auf Anlage 8.2).

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschoße (siehe Punkt 2.3 der Begründung) erfolgt aus Gründen des Nachbarschutzes und aus gestalterischen Gründen eine Begrenzung der Gebäudehöhe durch die Festsetzung der maximalen traufseitigen **Wandhöhe** sowie der maximale **Firsthöhe**, gemessen vom Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Dachhaut am First oder bei Flachdachgebäuden bis zum obersten Abschluss der Außenwand (Attika) (siehe Punkt 1.2 der örtlichen Bauvorschriften).

Bei eingeschößigen Gebäuden (**I**) sowie bei eingeschößigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß (**I + D**) und **I + D**) wurde die maximale Wandhöhe mit 4,30 m ab Erdgeschoßfußboden so gewählt, dass bei einer Geschoßhöhe von 2,80 m ein Dachgeschoß mit einem Kniestock mit 1,50 m möglich ist. Damit kann das Dachgeschoß durch Ausnützen der maximalen Kniestockhöhe und bei einer entsprechenden Neigung als Aufenthaltsraum genutzt werden (siehe

Systemschnitte Anlage 8.1). Diese Gebäude sind nur am östlichen Ortsrand zulässig.

Bei den zweigeschoßigen Gebäuden (**II**) ist aufgrund der maximalen Wandhöhe von 5,75 m kein Dachausbau möglich, d.h. das Obergeschoß wird i.d.R. als raumhaltiges Dachgeschoß ausgebildet. Um hohe fensterlose Kniestöcke zu verhindern, wird zusätzlich eine Mindestwandhöhe von 5,25 m festgesetzt (sonst wäre der Übergang von I+D-Gebäuden zu II-Gebäuden fließend). Die Dachneigung ist auf 25° begrenzt. Dieser besonders für Einfamilien- und Kettenhäuser geeignete Gebäudetyp kann im gesamten Baugebiet errichtet werden mit Ausnahme entlang der Kirchdorfer Straße von Parzelle Nr. 1 bis Parzelle Nr. 40 sowie nördlich der Straße „Bei der Kirche“.

In diesem Bereich sind zweigeschoßigen Gebäuden mit möglichem Dachausbau (**II (+D)**) vorgeschrieben. Bei diesen Häusern wurde die maximale Wandhöhe mit 6,50 m ab Erdgeschoßfußboden so gewählt, dass bei einer Geschoßhöhe von 2,80 m ein Dachgeschoß mit einem Kniestock von 0,90 m ausgebildet werden kann. Außerdem ist die Dachneigung mit maximal 35° steiler. Bei Flachdachgebäuden muss das Geschoß über dem zweiten Vollgeschoß soweit zurückspringen, dass es weniger als $\frac{3}{4}$ der Fläche des darunterliegenden Geschoßes einnimmt und somit gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO kein Vollgeschoß ist. Diese II(+D)-Gebäude sind außerdem im übrigen Bereich innerhalb der Schleife der Wohnsammelstraße zulässig.

Neben Satteldächern, die der lokalen Bautradition entsprechen, sind bei den Hauptbaukörpern auf Wunsch des Gemeinde- und Ortschaftsrats als **Dachform** auch Walm-, Zelt- und Flachdächer zugelassen (siehe Punkt 1.3 der örtlichen Bauvorschriften). Ausgeschlossen werden dagegen Pultdächer, da durch die Lage des Firsts an der Seite des Gebäudes durch dessen Höhe die Nachbarbebauung beeinträchtigt würde.

Die **Dachneigung** ist abhängig von der Geschoßigkeit der Gebäude (siehe Punkt 1.3 der örtlichen Bauvorschriften und Systemschnitte Anlage 8.1). Damit sich einerseits bei eingeschößigen Gebäuden (I) keine zu großen Raumhöhen ergeben und andererseits bei eineinhalbgeschößigen Gebäuden (I+D und I(+D)) das Dachgeschoß als Wohngeschoß genutzt werden kann, ist für diese Gebäude eine Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.

Bei zweigeschoßigen Häusern (II) sind Neigungen ebenfalls bereits ab 15° möglich, da sich sonst bei einem Obergeschoß mit raumhaltigen Dach zu große Raumhöhen ergeben würden. Dafür ist die maximale Neigung bei II-Gebäuden auf 25° begrenzt.

Damit bei II (+D)-Gebäuden das Dachgeschoß genutzt werden kann, ist hier eine steilere Neigung von 20° bis 35° zulässig. Die maximale Neigung ist auf 35° begrenzt, um Verschattungen insbesondere der kleinen Kettenhaus-Grundstücke und der z.T. schmalen Einfamilienhaus-Parzellen einzuschränken. Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern sind Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.

Aufgrund der gewünschten Einfügung ins Ortsbild sollten für die Hauptbaukörper als **Dachdeckung** naturrote Dachziegel verwendet werden, wegen der Photovoltaik-Pflicht sind jedoch auch Dachziegel bzw. Betondachsteine in braun, anthrazit und schwarz zulässig, wobei eine Mischung ausgeschlossen ist. Bei Doppel- und Reihenhäusern muss jeweils eine einheitliche Ziegelfarbe gewählt werden (siehe Punkt 1.3 der örtlichen Bauvorschriften).

Die **Zwischenbaukörper** der Kettenhäuser auf den Parzellen Nr. 14 bis 17, 33 bis 36 und 41 bis 44 sollen sich den Hauptbaukörpern unterordnen, weshalb hier die maximale Wandhöhe auf 4,50 m reduziert ist (siehe Punkt 1.2 der

örtlichen Bauvorschriften). Bei dieser Höhe wäre auch eine Nutzung des Daches als Terrasse gegeben (siehe Schnitt 1 auf Anlage 8.2). Außerdem muss mit mindestens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes angeschlossen werden. Zulässig sind ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 25°, Pultdächer mit Ziegel- oder Blechdeckung und einer Neigung von 8° bis 15° sowie begrünte, als Terrasse genutzte oder mit Photovoltaik versehene Flachdächer (siehe Punkt 1.3 der örtlichen Bauvorschriften).

Ebenfalls unterordnen sollen sich **Garagen**, weshalb die Wandhöhe auf 3,00 m begrenzt ist (siehe Punkt 1.2 der örtlichen Bauvorschriften und Systemschnitte Anlage 8.1) und sie mit mindestens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes anschließen müssen. Um bei eineinhalbgeschoßigen Gebäuden auch Garagen mit einer Wandhöhe bis 3,00 m zu ermöglichen, dürfen Satteldächer von Garagen auch als Widerkehr ins Hauptdach einschneiden. In diesem Fall sollten die Dachrinnen von Haus und Garage aber in einer Höhe angeordnet werden. Zulässig sind wie bei den Zwischenbaukörpern ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Neigung von 15 bis 25°, Pultdächer mit Ziegel- oder Blechdeckung und einer Neigung von 8° bis 15° sowie begrünte oder mit Photovoltaik versehene Flachdachgaragen (siehe Punkt 1.3 der örtlichen Bauvorschriften und Systemschnitte Anlage 8.1).

Als Anbauten sind eingeschößige **Pultdach- und Flachdach-Anbauten** (z.B. Wintergärten) zulässig, die maximal 60 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen dürfen (siehe Punkt 1.1 der örtlichen Bauvorschriften) und aufgrund der Unterordnung ebenfalls nur eine Wandhöhe von 3,00 m aufweisen dürfen (siehe Punkt 1.2 der örtlichen Bauvorschriften und Systemschnitte Anlage 8.1) und mit mindestens 30 cm Abstand unterhalb des Daches des Hauptgebäudes anschließen müssen. Zulässig sind Pultdächer mit Ziegel- oder Blechdeckung und Glasdächer mit einer Neigung von 8 bis 15° sowie begrünte oder mit Photovoltaik versehene Flachdächer und Flachdachterrassen (siehe Punkt 1.3 der örtlichen Bauvorschriften und Systemschnitte Anlage 8.1).

Ein als **Widerkehr** ausgebildeter Anbau darf maximal 40 % der Hauslänge bzw. -breite erreichen (siehe Punkt 1.1 der örtlichen Bauvorschriften) und muss ein Satteldach mit gleicher Neigung wie der Hauptbaukörper aufweisen. Außerdem müssen bei zweigeschoßigen Gebäuden die Dachrinnen der beiden Baukörper auf einer Höhe angeordnet sein. Bei eineinhalbgeschoßigen Häusern ist die maximale Kniestockhöhe des Widerkehrs auf 2,0 m begrenzt. Der First muss mindestens 30 cm unter dem First des Hauptbaukörpers liegen, damit sich der Anbau diesem unterordnet (siehe Punkt 1.2 und 1.3 der örtlichen Bauvorschriften und Systemschnitte Anlage 8.1).

Durch das Konzept der niedrigen Zwischenbauten, Garagen und Anbauten sollen möglichst ungestörte und einfache Gebäudeproportionen entstehen. Formal unbefriedigende Dachverschneidungen, wie sie üblicherweise bei einem eineinhalbgeschoßigen Gebäude mit hohem Kniestock und einer etwas niedrigeren Garage mit gleicher Dachneigung entstehen, können dadurch vermieden werden. Ein weiterer Aspekt für die niedrigen Anbauten ist – neben den formalen und gestalterischen Gründen – die geringere Verschattung des Nachbargrundstücks.

Dachgauben sind nur zulässig bei Mehrfamilien- und Reihenmittelhäusern, sollten aber vermieden werden. Wünschenswert wäre, dass die Häuser bei entsprechender Grundrissausbildung bestmöglich über die Giebel belichtet werden und nur in Ausnahmefällen Gauben erhalten. Um dennoch möglichst ruhige Dachflächen zu erzielen, müssen alle Gauben als Schleppgauben ausgebildet

werden, außerdem sind Anzahl und Breite begrenzt sowie die Höhenlage festgelegt (siehe Punkt 1.4 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften).

Bei Mehrfamilienhäusern sind jeweils zwei Gauben je Gebäudeseite zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf je Gebäudeseite maximal 1/3 der Hauslänge erreichen.

Bei Reihenhäusern ist eine Gaube pro Mittelhaus und Gebäudeseite möglich, wobei die Gaubenbreite nicht mehr als die Hälfte der Breite des Mittelhauses betragen darf.

Um möglichst ruhige Dachflächen zu erzielen, sind auch Breite und Anzahl der **Dachflächenfenster** begrenzt und **Dacheinschnitte** sowie aufgeständerte **Solar- bzw. Photovoltaikanlagen** – außer bei Flachdächern – nicht zulässig (siehe Punkt 1.4 Abs. 2, 3 und 4 der örtlichen Bauvorschriften).

Zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens dürfen **Fassaden** nur mit Putzoberfläche oder als Holzfassade mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden. Auch dunkle, insbesondere schwarze Fassaden sind nicht zulässig (siehe Punkt 1.6 der örtlichen Bauvorschriften).

Dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung dienen auch die Festsetzungen zu Art und Höhe der **Einfriedungen** (siehe Punkt 4.1 der örtlichen Bauvorschriften). Die Höhe von toten Einfriedungen ist gegenüber dem Nachbarrecht in Baden-Württemberg auf 1,20 m reduziert. Dies gilt auch für die im Nachbarrecht ausgeklammerten Drahtzäune, da sie sich auch auf die Gestaltung des Baugebiets auswirken. Gabionen werden aus gestalterischen Gründen eingeschränkt.

Gleichzeitig wird durch ein Verbot von Sockeln und die Festsetzung eines Mindestabstandes zur Geländeoberkante die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

2.13 Bodenordnende Maßnahmen

(siehe auch Punkt 1.4.7 der Begründung und Anlage 7.3)

1. Eigentum der Gemeinde Kirchdorf (vor Bodenordnenden Maßnahmen)

a) Fl.Nr. 16/2	Teilfläche	ca.	130 m ²
b) Fl.Nr. 18/4	Teilfläche	ca.	143 m ²
c) Fl.Nr. 245/7	Teilfläche	ca.	315 m ²
d) Fl.Nr. 245/9		ca.	1.100 m ²
e) Fl.Nr. 295		ca.	45.858 m ²
f) Fl.Nr. 300		ca.	98 m ²
g) Fl.Nr. 302		ca.	3.776 m ²
h) Fl.Nr. 303		ca.	645 m ²
i) Fl.Nr. 307	Teilfläche	ca.	1.222 m ²
j) Fl.Nr. 308		ca.	1.018 m ²
k) Fl.Nr. 312	Teilfläche	ca.	1.219 m ²
l) Fl.Nr. 360/3	Teilfläche	ca.	82 m ²
m) Fl.Nr. 363	Teilfläche	ca.	1.033 m ²

2. Eigentum des Landkreises (vor Bodenordnenden Maßnahmen)

a) Fl.Nr. 317	Teilfläche	ca.	6.640 m ²
---------------	------------	-----	----------------------

3. Eigentum Kirche (vor Bodenordnenden Maßnahmen)

a) Fl.Nr. 294	Teilfläche	ca.	5.055 m ²
---------------	------------	-----	----------------------

4. Privateigentum (vor Bodenordnenden Maßnahmen)

a) Fl.Nr. 226/3	Teilfläche	ca.	19 m ²
b) Fl.Nr. 301		ca.	970 m ²
c) Fl.Nr. 304		ca.	152 m ²
d) Fl.Nr. 305		ca.	866 m ²
e) Fl.Nr. 306		ca.	527 m ²
f) Fl.Nr. 315 (Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan)		ca.	2.069 m ²
g) Fl.Nr. 318 (Geltungsbereich einfacher Bebauungsplan)		ca.	3.494 m ²

5. Abtretung von Landkreis an Gemeinde

a) Fl.Nr. 317	Teilfläche	ca.	2.280 m ²
---------------	------------	-----	----------------------

6. Abtretung von Kirche an Gemeinde

a) Fl.Nr. 294	Teilfläche	ca.	5.055 m ²
---------------	------------	-----	----------------------

7. Abtretung von Privat an Gemeinde

a) Fl.Nr. 301	Teilfläche	ca.	90 m ²
b) Fl.Nr. 301	Teilfläche	ca.	50 m ²
c) Fl.Nr. 305	Teilfläche	ca.	177 m ²
d) Fl.Nr. 306	Teilfläche	ca.	113 m ²
e) Fl.Nr. 226/3	Teilfläche	ca.	19 m ²

3 Kenndaten der Planung

3.1 Flächenaufteilung

• Fläche des Geltungsbereichs	100,0 %	76.431 m ²
• Nettobauland (inkl. einfacher B-Plan)	61,6 %	47.073 m ²
• Gemeinbedarfsflächen	6,0 %	4.587 m ²
• Erschließung (mit Straßenbegleitgrün)	25,8 %	19.734 m ²
• Grünflächen (mit Fuß- und Radweg)	6,6 %	5.037 m ²

3.2 Gebäudenutzung, Grundstücksgrößen

(siehe Anlage 7.1)

HÄUSER / TYP	GESCHOSSE	GR (m ²)	Ø GR (m ²)
6 Einzelhäuser (max. 2 WE je Haus)	bis II	4.148 m ²	Ø 691 m ²
15 Einzelhäuser (max. 2 WE je Haus)	II	9.004 m ²	Ø 600 m ²
9 Einzelhäuser (max. 2 WE je Haus)	II / II(+D)	4.947 m ²	Ø 550 m ²
12 Kettenhäuser (max. 2 WE je Haus)	II / II(+D)	5.026 m ²	Ø 419 m ²
6 Doppelhäuser (Anzahl Gebäude) (max. 1 WE je Haushälfte)	II / II(+D)	3.767 m ²	Ø 628 m ²
2 Doppelhäuser (Anzahl Gebäude) (max. 1 WE je Haushälfte)	II(+D)	1.433 m ²	Ø 717 m ²
1 Einzel- oder Doppelhaus (Anzahl Gebäude) (max. 2 WE je Haus bzw. 1 WE je Haushälfte)	II	762 m ²	Ø 762 m ²
1 Einzel- oder Doppelhaus (Anzahl Gebäude) (max. 2 WE je Haus bzw. 1 WE je Haushälfte)	II / II(+D)	580 m ²	Ø 580 m ²
4 Reihenhäuser (Anzahl Gebäude)	II(+D)	3.448 m ²	Ø 862 m ²
2 Mehrfamilienhäuser	II(+D)	1.619 m ²	Ø 810 m ²
1 Reihenhaushaus (Anzahl Gebäude)	II(+D)	2.808 m ²	Ø 2.808 m ²
2 Mehrfamilienhäuser / Gewerbe	II(+D)		
1 Mehrfamilien- oder Reihenhaushaus, langfr.	II(+D)	1.050 m ²	Ø 1.050 m ²
1 Mehrfamilienhaus, langfristig	II(+D)	545 m ²	Ø 545 m ²
3 Mehrfamilienhäuser, langfristig	II(+D)	2.373 m ²	Ø 2.373 m ²
66 Gebäude gesamt = Nettobauland		41.510 m²	Ø 629 m² (pro Gebäude)
Fl.Nr. 315 + 318 (einfacher B-Plan)	II / II(+D)	5.563 m ²	
1 Dorfgemeinschaftshaus + Feuerwehr		3.453 m ²	
1 Alte Schule mit Kirchplatz		1.134 m ²	

4 Anlagen

		Plan-Nr.	Anl.Nr.
4.1 GRUNDLAGEN- UND BESTANDSANALYSEPLÄNE			
• Flächennutzungsplan	M 1:5.000		1.1
• Luftbild	M 1:5.000		1.2
• Digitale Flurkarte	M 1:1.500		1.3
• Vermessung	M 1:1.500		1.4
• Eigentum	M 1:1.500	G 5	1.5
• Bestandsfotos		B 1	1.6
• Bestandsfotos		B 2	1.7
• Bestandsanalyse Erschließung Gesamort	M 1:5.000		1.8
• Bestandsanalyse Erschließung	M 1:1.500	B 3	1.9
• Bestandsanalyse Gebäude, Nutzung und Freiflächen	M 1:1.500	B 4	1.10
4.2 WETTBEWERB UND VORENTWURFSALTERNATIVEN 1 und 2			
• Wettbewerbsbeitrag – Lageplan	M 1:1.750		2.1
• Gestaltungsplan – Lageplan	Var. 1 M 1:1.500		2.2
• Gestaltungsplan – Lageplan	Var. 2 (22.05.2023) M 1:1.000		2.3
• Gestaltungsplan – Lageplan	Var. 2 (12.12.2023) M 1:1.000	V 2.1	2.4
• 3D-Massenmodell, Ansicht Südost	Var. 2		2.5
• 3D-Massenmodell, Ansicht Südwest	Var. 2		2.6
• 3D-Massenmodell, Ansicht Nordost	Var. 2		2.7
4.3 ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, VORENTWURF			
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden			3.1
4.4 ENTWURF			
• Gestaltungsplan – Lageplan	M 1:1.000	E 2.1b	4.1
4.5 ABWÄGUNG BEHÖRDEN UND ÖFFENTLICHKEIT, ENTWURF			
• Abwägung der Bedenken und Anregungen der Behörden			5.1
4.6 GENEHMIGUNGSFASSUNG			
• Gestaltungsplan – Lageplan	M 1:1.000	G 2.1	6.1
4.7 SONSTIGE PLÄNE			
• Haustypen	M 1:1.500	G 2.3	7.1
• GRZ und Haustypen	M 1:1.500	G 2.7	7.2
• Bodenordnende Maßnahmen	M 1:1.500	G 2.4	7.3
4.8 SCHNITTE			
• Systemschnitte	M 1:200	S 1	8.1
• Gebäude im Gelände	M 1:200	S 2	8.2
4.9 VERKEHRS- UND FREIFLÄCHEN			
• Lageplan	M 1:500	G 2.6	9.1
• Straßenquerschnitte	M 1:100	S 3	9.2
4.10 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG			
• Geotechnischer Bericht			10.1
4.11 SCHALLTECHNISCHE UND LUFTHYGIENISCHE UNTERSUCHUNG			
• Schalltechnische Untersuchung			11.1
• Lufthygienische Untersuchung			11.2
4.12 UMWELTBERICHT			
• Umweltbericht			12.1
• Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Einschätzung			12.2