

Bebauungsplan „Kratzer II“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren
(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

A. Begründung zum Bebauungsplan

*B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Unterlage für öffentliche Auslegung

Anerkannt,
Kirchdorf, den

.....
Langenbacher, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 23.06.2020

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung zum Bebauungsplan	3
1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung	4
3.	Umweltbelange	7
4.	Verkehrliche Erschließung	9
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung	9
6.	Geologie	10
7.	Bodenordnung	11
8.	Städtebauliche Daten	11
B.	Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	12

Anlage 1: „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung“ vom 17.03.2020
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Anlage 2: „Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom 18.08.2020
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchdorf benötigt in Kirchdorf dringend die Bereitstellung von Wohnbau- plätzen. Durch die prosperierende Entwicklung der Firma Liebherr, eingehend mit einem bedeutenden Anstieg von Arbeitsplätzen, wird Wohnraum jedweder Art in Kirchdorf stark nachgefragt. Die bisherigen Baugrundstücke des angrenzenden Baugebietes „Kratzer I“ sind alle verkauft. Bei der Vergabe der Bauplätze gingen viele Bauinteressenten leider leer aus. Es gibt deshalb beständig Anfragen nach weiteren Bauplätzen in der Gemeinde.

Um auf diesen Bedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 10.12.2019 beschlossen am nördlichen Rand von Kirchdorf den Bebauungsplan „Kratzer II“ mit ca. 3,8 ha aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Verfahrens an die Planun- gen angepasst. Er besitzt nun eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die maßgebliche maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt im Planbereich ca. 7.790 m² und liegt deutlich unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Der Bebauungsplan bin- det im Südwesten und Westen durch die vorhandene Bebauung entlang des Heuweges bereits an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Im Südosten wird erwartet dass die geplante Bebauung von „Kratzer I“ bis zum Satzungsbeschluss von „Kratzer II“ zumindest in Teile schon umgesetzt ist. Der Bebauungsplan steht auch ohne die geplante Bebauung von „Kratzer I“ im direkten städtebaulich räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Durch den Bebauungsplan können 33 Bauplätze für Einzelhäuser und 2 Bauplätze für Ge- schosswohnungsbauten bzw. für Kettenhäuser ausgewiesen werden.

Eine Innenentwicklung und Nachverdichtung wird von der Gemeinde grundsätzlich ange- strebt. 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 Bebau- ungsplan „Kratzer II“ eine Weiterentwicklung von Kirchdorf ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird bis auf eine kleine Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der wesentliche Teil Bebauungsplans ist im FNP als Fläche für die Land- wirtschaft bzw. als Hinweisfläche für ein Wohngebiet ausgewiesen. Bei einem Bebauungs-

planverfahren nach § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Kirchdorf ist trotzdem gegeben. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am nördlichen Rand von Kirchdorf und entwickelt sich entlang des Heuweges. Im Westen grenzt der Planbereich an im FNP ausgewiesene gewerblich und gemischt genutzte Flächen. Der südliche Teil dieser Flächen wird von den bestehenden Wohngebäuden des Heuweges Nr. 21 bis 27 geprägt. Im Südwesten grenzt der Planbereich an die vorhandenen Wohnbauflächen des Heuweges Nr. 22 bis 23 und im Südosten an die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes „Kratzer I“.

Die nördlich an den Heuweg anschließenden Planflächen werden landwirtschaftlich im Westen als intensives Grünland und im Osten als intensive Ackerflächen genutzt. Dazwischen verläuft ein asphaltierter Feldweg. Nördlich und östlich außerhalb der Planfläche schließen sich weitere intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

Das gesamte Plangelände ist wellenförmig modelliert aber ansonsten nahezu eben.

Im Zuge der Vorplanung wurden für das Baugebiet verschiedene Lösungsmöglichkeiten mit anderen Straßenführungen und Baugebietsgrößen untersucht. Der Gemeinderat hat sich nach Beratungen und nach Abwägung für die vorliegende Lösung entschieden.

Beim westlichen Ast des Heuweges in Richtung Norden wird die vorhandene ca. 4,0 m breite Fahrbahn auf ca. 6,0 m verbreitert. Östlich schließen sich Längsparkplätze und Grüninseln mit ca. 2,5 m Breite und ein Geh- und Radweg mit 2,75 m Breite an. Der Planbereich wird dadurch verkehrlich besser an die Gewerbestraße im Norden angebunden. Weiterhin kann durch die geplante Verbreiterung der Straße die noch fehlende Verbindung zwischen dem Regenwasserentlastungskanal im südlichen Heuweg und der Trennkanalisation in der Gewerbestraße hergestellt werden.

Im Südwesten des Planbereiches ist nördlich des Regenwasserentlastungskanals DN 1400 (Außendurchmesser einschl. Muffen ca. 2,0 m), der 2018 entlang dem Heuweg errichtet wurde, eine Bauplatzreihe geplant. Der Regenwasserentlastungskanal wurde auf Grund der Geländeverhältnisse relativ oberflächennah verlegt. In Folge der Höhenlage kann der Regenwasserkanal nicht von vielen einzelnen Schmutzwasser- und Trinkwasseranschlüssen gequert werden um diese dann einzeln an den vorhandenen Mischwasserkanal bzw. an die vorhandene Trinkwasserleitung im Heuweg anzuschließen. Die separaten Schmutz- und Trinkwasserleitungen für die geplante Baureihe werden deshalb getrennt nördlich des Regenwasserentlastungskanals geführt. Die Querungen des Regenwasserentlastungskanals und deren Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen im Heuweg erfolgen gesammelt im Bereich des Rosenweges. Durch den entlang dem Heuweg verlaufenden Regenwasserentlastungskanal ist ein Schutzstreifen von mindestens 5,5 m Breite nicht bebaubar. Dieser Streifen wird als Grünstreifen angelegt. Zur städtebaulichen Aufwertung des Grünstreifens wird der Streifen mit einer Baumreihe bepflanzt. Für den Wurzelraum der Bäume werden weitere 1,75 m benötigt. Durch die vorgesehene Verlegung der zusätzlichen Schmutz- und

Trinkwasserleitung ist ein weiterer Streifen in ca. 2,75 m Breite erforderlich. Auf diesem Streifen wird ein Geh- und Radweg errichtet. Die geplante gesamte Breitenabfolge der Verkehrsfläche ausgehend von den am Heuweg bereits bebauten Baugrundstücken sieht deshalb wie folgt aus: 1. vorhandener Gehweg ca. 1,5 m, 2. Fahrbahn ca. 6,0 m, 3. Grünstreifen / Zufahrten zu Baugrundstücken / Senkrechtparkplätze ca. 7,25 m, 4. Geh- und Radweg ca. 2,75 m. Die Breite der öffentlichen Fläche mit Verkehrs- und Grünflächen und zwischen den bereits bebauten und den geplanten neuen Bauplätzen beträgt somit insgesamt ca. 17,5 m.

Da im östlichen Planbereich die Nordgrenze der Bauplätze von „Kratzer I“ gegenüber der Nordgrenze der Bauplätze des entlang des westlichen Heuwegs um ca. 2,5 m weiter nach Norden verschoben ist verschiebt sich auch der vorh. Regenwasserentlastungskanal DN 1400 faktisch weiter in Richtung geplanter Straßenmitte. Weiterhin sind die nördlichen Bauplätze von „Kratzer I“ im Gegensatz zu den Bauplätzen des westlichen Heuwegs nicht zum geplanten Heuweg hin erschlossen, sondern deren Erschließung erfolgt über die innere Erschließung von „Kratzer I“. Im Bereich des östlichen Heuwegs wurde deshalb die Abfolge der Verkehrs- und Grünflächen im Vergleich zum mittleren Heuweg gedreht. Die Breitenabfolge ausgehend von den Baugrundstücken von „Kratzer I“ sieht deshalb wie folgt aus: 1. Geh- und Radweg ca. 2,75 m, 2. Grünstreifen / Senkrechtparkplätze ca. 6,5 m, 3. Fahrbahn ca. 6,0 m. Die Breite der öffentlichen Fläche mit Verkehrs- und Grünflächen zwischen den Bauplätzen von „Kratzer I“ und den geplanten neuen Bauplätzen von Kratzer II beträgt somit insgesamt ca. 15,25 m.

Nördlich anschließend sind im östlichen Planbereich zwei weitere Bauplatzreihen geplant die von einer konventionellen Erschließungsstraße (Lavendelweg) mit 5,5 m Fahrbahnbreite und 1,5 m Gehwegbreite erschlossen werden. Zur Verkehrsberuhigung der ca. 230 m langen und geraden Straße wird ein ca. 2 m breiter Versatz ausgebildet.

Der Rosenweg wird nach Norden verlängert. Die Kreuzung Rosenweg/Heuweg erfolgt mit versetzten Zufahrten.

Für langfristige Erweiterungen werden im Nordosten und im Osten Vorhaltegrünflächen ausgewiesen.

Für landwirtschaftliche Fahrzeuge wird der Feldweg 1240/1 an den Rosenweg und der Feldweg 1355 an den Heuweg angebunden. Um die landwirtschaftliche Nutzung für die verbleibende Fläche des Flst. 1240 zu erleichtern werden im Westen und im Süden gesonderte Zufahrten vorgesehen.

Um für das innerhalb von „Kratzer I“ liegende Flst. 2084 eine Bebauung zu erleichtern ist eine Zufahrtsmöglichkeit vom Heuweg aus vorgesehen.

Ein öffentlicher Spielplatz ist im südlichen angrenzenden Baugebiet „Kratzer I“ vorhanden.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 33 Bauplätze für Einfamilienhäuser und 2 Bauplätze für Geschosswohnungsbauten bzw. Kettenhäuser ausgewiesen.

Die Bauplatzgrößen für Einzelhäuser betragen zwischen ca. 610 m² und ca. 830 m². Die durchschnittliche Bauplatzgröße im Baugebiet liegt bei ca. 660 m². Die Bauplatzgrößen entsprechen dem Bedarf im Kirchdorf und der Vorgabe die vollständige Versickerung des Niederschlagwassers auf den Bauplätzen zu bewerkstelligen. Für Geschosswohnungsbauten / Kettenhäuser werden 2 Bauplätze mit ca. 2030 m² und 2040 m² vorgesehen.

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Von den in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (2) BauNVO in der Regel zulässigen Nutzungen werden die Schank- und Speisewirtschaften und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme zugelassenen Nutzungen werden alle ausgeschlossen.

Es werden im WA 1 zwei Vollgeschosse und im WA 2 drei Vollgeschosse zugelassen. Bei der zulässigen dreigeschossigen Bebauung im WA 2 ist das oberste Vollgeschoss dann als Dachgeschoss auszubilden. Um bei der geplanten hohen Wohnungsdichte im WA 2 nicht gleichzeitig eine hohe Versiegelung zu erhalten sind bei Gebäuden mit mehr als 8 Wohneinheiten Tiefgaragen herzustellen. Die Tiefgaragen werden nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet. Auch die Grundflächenzahl kann durch Tiefgaragen überschritten werden. Gleichzeitig sind diejenigen Tiefgaragenflächen die über die Wohngebäude hinausragen zu begrünen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgelegt um eine zu große Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden. Die maximale Geschossflächenzahl wird im WA 1 auf 0,6 und im WA 2 auf 0,9 festgesetzt.

Als Gebäudehöhe werden im WA 1 maximal 8,0 m zugelassen. Es sind damit bei geringer Dachneigung auch II-geschossige „Toskanahäuser“ möglich. Im WA 2 liegt die zulässige Gebäudehöhe bei maximal 9,8 m. Die maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen orientieren sich jeweils an den direkt vor den Gebäuden liegenden Straßenhöhen.

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern bzw. im WA 2 auch mit Kettenhäusern zulässig. Es werden pro Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten und bei Geschosswohnungsgebäuden bzw. bei Kettenhäusern max. 10 Wohneinheiten zugelassen.

Eine Gebäudestellung ist nicht festgelegt. Die größeren Gebäudekubaturen der Geschosswohnungsbauten und der Kettenhäuser halten von den kleineren Einfamilienhäusern durch die ausgewiesenen Baugrenzen einen Abstand mindestens 7,5 m ein.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen wird ihre Größe beschränkt. Um nicht zu lange versiegelte Garagenzufahrten zu erhalten wird der Abstand der Garagentore zu den öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Da die geplanten Straßenhöhen hauptsächlich über dem vorhandenen Gelände zu liegen kommen kann, um Grenzgaragen zu ermöglichen, deren zulässige EFH-Höhe als Grundlage für die Berechnung der Abstandsflächen herge-

nommen werden. Aus Sicherheitsgründen sind mit Garagen, Carports und Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Abstände einzuhalten.

In zunehmenden 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 durch zu führen.

Eventuelle Verteilerschränke (Strom, Telekommunikationslinien usw.) sind entlang der Straßen auf den privaten Flächen in einer Streifenbreite von 0,5 m zulässig.

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine Umweltprüfung nicht statt.

Durch das Vorhaben geht allgemeiner Lebensraum für Pflanzen, Tiere und für die biologische Vielfalt verloren. Dieser nicht erhebliche Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt kann an anderer Stelle nicht flächengleich und funktionell kompensiert werden.

Nach der offiziellen Bodenkarte liegt als Bodentyp ein kalkreicher Brauner Auenboden zum Teil mit einer Vergleyung im Untergrund vor. Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen ausgelöst die Böden mit hoher Fruchtbarkeit, mit sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und mit hoher Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe betreffen. Die Gesamtbewertung der Böden liegt bei 3,33 in einer möglichen Wertstufenskala von 0,0 bis 4,0. Das Vorhaben verursacht durch die geplante Versiegelung deshalb einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Eine Minderung des Eingriffs in die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ erfolgt durch die vorgeschriebene Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken. Trotzdem verbleibt ein Eingriff in den Boden der nicht kompensiert werden kann.

Sonstige erhebliche Eingriffe in weitere Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB sind Eingriffe allgemein zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach der Ökokontoverordnung wird deshalb nicht erstellt.

Durch das Fachbüro „LARS consult“ wurde am 17.03.2020 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis der Relevanzuntersuchung ist den Unterlagen beigelegt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die Brutvögel durch 7 weitere Begehungen zu erfassen. Diese Begehungen wurden von April bis Juni 2020 durchgeführt. Im Rahmen der Kartierung konnten 27 verschiedenen Vogelarten festgestellt werden. Für keine der Arten besteht ein Brutverdacht oder ein Brutnachweis innerhalb des Geltungsbereiches. Für die meisten Arten besteht ein Brutverdacht an den Häu-

sern und Gärten der angrenzenden Wohnbebauung. Diese Brutvögel der Wohnbebauung erfahren durch das geplante Baugebiet keine negative Auswirkung. 12 Vogelarten wurden nur überfliegend, als unregelmäßige Nahrungsgäste, oder auf dem Durchzug festgestellt. Von einer Betroffenheit dieser Arten durch das Bauvorhaben ist nicht auszugehen. Für 3 Feldvogelarten besteht ein Brutverdacht außerhalb des Plangebietes in nördlicher Richtung. Durch die Ausdehnung der Bebauung in Richtung Norden könnte es zur Verstärkung der störenden Kulissenwirkung für die Feldvögel mit ihren Revierzentren nördlich des Plangebietes kommen. Da die Reviere der Feldvögel aber ausreichend Abstand zur geplanten Bebauung einhalten ist trotz der sich verschiebenden Ortsrandkulisse nicht mit einer erheblichen Störung der Feldvögel zu rechnen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind daher keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich. Die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht erfüllt.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine kartierten und keine nicht kartierten gesetzlich geschützten Biotop. In der Umgebung liegen ca. 240 m nördlich und ca. 300 m östlich als Biotop geschützte Baumhecken. Durch den Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen auf diese Biotop zu erwarten. Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete oder Biotopverbundfläche sind im Planbereich und in der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten sind nicht gegeben.

Quellschutzgebiete und Wasserschutzgebiete sind der weiteren Umgebung keine vorhanden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Die Planfläche ist durch die vorhandene Bebauung im Westen und Süden bereits vorbelastet.

Durch die im Osten in einem Abstand von ca. 450 m vorbeiführende Autobahn „A 7“ ist im Planbereich mit einer gewissen Lärmbelastung zu rechnen. Nach der Lärmkartierung Baden-Württemberg 2017 werden im Planbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet geringfügig überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden dagegen eingehalten. Die Gemeinde stellt im Plangebiet die Belange des Schallschutzes gegenüber den anderen städtebaulichen Belangen zurück. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände oder Schallschutzwälle) sind städtebaulich nicht sinnvoll. Es sind deshalb in den Gebäuden schalltechnisch günstige Grundrissgestaltungen und an den Gebäuden bauliche Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Relevante gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe mit Immissionen sind in der unmittelbaren Umgebung keine vorhanden.

Es sind weiterhin keine Anhaltspunkte gegeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten ist. Auch sind im Umfeld des Bebauungsplanes durch Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4. Verkehrliche Erschließung

Der verkehrliche Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Heuweg in Richtung Westen zur K 7578.

Die innerer verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den westlichen und südlichen Teil des Heuweges. Die dabei gewählten Fahrbahnbreiten von ca. 6,0 m ermöglichen einen Begegnungsverkehr LKW / LKW. Der Heuweg wird von einen abgesetzten Geh- und Radweg mit ca. 2,75 m Breite begleitet. Zusätzlich verläuft im westlichen Abschnitt des Heuweges an dessen südlichem Fahrbahnrand ein bereits vorhandener ca. 1,5 m breiter Gehweg.

Die Verlängerung des Rosenweges nach Norden erhält ebenso eine ca. 6,0 m breite Fahrbahn. Der Geh- und Radweg wird mit 2,75 m Breite vom westlichen Heuweg nach Norden geführt und an den Feldweg 1240/1 angeschlossen.

Der Lavendelweg erhält eine Fahrbahnbreite von ca. 5,5 m, ausreichend für einen Begegnungsverkehr Lkw / Pkw und für eine Vorbeifahrt von einem Lkw an einem haltenden Lkw. Auf der Straßenfläche ist durch die gewählte Breite ein Längsparken zulässig.

Die aus dem Baugebiet „Kratzer I“ führenden 3 Fußwege werden an den Geh- und Radweg des östlichen Heuweges angeschlossen.

Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen erfolgt entsprechend dem Stand der Technik mit insektenfreundlichen energiesparenden LED-Leuchten.

5. Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem. Das Niederschlagwasser öffentlicher Flächen wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet. Im gesamten Planbereich ist das Niederschlagwasser der privaten Flächen auf den Bauplätzen zu versickern.

Dabei wird der entlang dem südlichen Heuweg bereits gebaute Regenwasserentlastungskanal nach Norden bis zur Gewerbestraße verlängert. Die bisher dort auf einen Mischwasserkanal zusammengeschlossenen Schmutz- und Regenwasserkanäle können dann als Regenwasser- und Misch- bzw. Schmutzwasserkanal im Trennsystem nach Süden geführt werden.

Im Bereich des südlichen Heuweges westlicher Teil (westlich vom Rosenweg) wird das Schmutzwasser der neuen Bauplätze nördlich des vorhandenen Regenwasserentlastungskanals gesondert gesammelt. Es wird dann beim Rosenweg nach einer Überquerung des Regenwasserentlastungskanals an den vorhandenen Mischwasserkanal im Heuweg angeschlossen. Die Neubefestigten Flächen nördlich des vorhandenen Heuwegs (Zufahrten zu Baugrundstücken / Senkrechtparkplätze) werden entweder direkt über wasserdurchlässige Beläge versickert oder das Niederschlagswasser wird in die angrenzenden Grünflächen eingeleitet und dort versickert.

Im Bereich des südlichen Heuweges östlicher Teil (östlich vom Rosenweg) erfolgt die Entwässerung in gleicher Art und Weise wie vor für den Bereich westlich vom Rosenweg beschrieben. In dem zum Heuweg parallel verlaufenden Lavendelweg wird ein Schmutzwasserkanal und für die die Straßenentwässerung ein Regenwasserkanal verlegt.

Eine Entwässerung der Kellergeschosse ist im Baugebiet nur durch Hebeanlagen möglich.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Netz im Heuweg (DN 150 und DN 125). Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet. Die an den südlichen Heuweg angrenzende erste Bauplatzreihe erhält eine im geplanten Geh- und Radweg separat verlegte Trinkwasserleitung.

Eine Gasversorgung des Baugebietes durch Thüga Energienetze wird angestrebt.

Die Stromversorgung im Baugebiet erfolgt durch die Netze BW.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes durch die Telekom wird angestrebt.

6. Geologie

Im Plangebiet steht nach der geologischen Karte Auenlehm über Auensand oder über sandig-kiesigem Illerschotter an.

Für die gemeindlichen Projekte „Regenwasserentlastung Heuweg / Kratzer“ und „Gewerbegebiet Heuweg Nord III“ wurden 2016 bzw. 2002 geologische Untersuchungen durchgeführt. Dabei liegen mehrere 2016 und 2002 erstellte geologische Profile innerhalb des jetzigen Planbereichs von „Kratzer II“. Entsprechend den geologischen Profilen stehen unterhalb einer Oberbodenschicht zwischen 0,2 m und 0,4 m und einer nachfolgenden Schicht aus Verwitterungslehm zwischen 0,3 m und 1,5 m Schichtstärke Talkiese oder Talsande an. Kiese und Sande besitzen nach Fachliteraturangaben für eine örtliche Niederschlagswasserversickerung eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit. Unabhängig davon wird grundsätzlich zur Ermittlung der Durchlässigkeitswerte den Bauherren empfohlen, ebenso wie auch zur Bauwerksgründung, eine bauwerksbezogenen Baugrunderkundung durchzuführen zu lassen.

7. Bodenordnung

Das betroffene Flst. 1220 und die betroffene Teilflächen der Flst. 152/1 Weg, 1240/1 Weg, 1355 Heuweg, Gemarkung Kirchdorf, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kirchdorf.

Das betroffene Flst. 1216 und die betroffene Teilfläche der 1224, 1240, Gemarkung Kirchdorf, befinden sich in Privateigentum. Ein Erwerb der Flächen durch die Gemeinde ist vorgesehen.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	40.590 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet Einzelhäuser– ca.:	21.880 m ²	=	54 %
Allgemeines Wohngebiet Geschosswohnungsgebäude - ca.	4.070 m ²	=	10 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Parkplätze, Gehwege, Geh- und Radwege) – ca.:	11.300 m ²	=	28 %
Verkehrsgrünflächen – ca.:	3.120 m ²	=	7 %
Vorhalteflächen als Grünfläche – ca.	220 m ²	=	1 %

Durchschnittliche Bauplatzgröße der Bauplätze für Einzelhausbebauung ca. 660 m²

33	Einzelhäuser	x	1,5 Wohneinheiten	=	49,0	Wohneinheiten
2	Geschosswohnungsgebäude	x	10,0 Wohneinheiten	=	20,0	Wohneinheiten
69	Wohneinheiten	x	2,5 Einwohner	=	172	geplante Einwohner

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Aus gestalterischer Absicht wird bei geeigneten sichtbaren Dachflächen das Dachdeckungsmaterial und die Dachfarbe festgesetzt. Es sind dabei nur gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig, die sich in einem gemeinsamen farblichen Rahmen bewegen. Zum Schutz von Gewässern durch die von Dachflächen ausgehenden Metallabschwemmungen werden Vorschriften über die zulässige Metallabdeckung getroffen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Gestaltung des Baugebietes im Allgemeinen werden die Art und die Höhe der Einfriedungen gegenüber den öffentlichen und privaten Flächen geregelt.

Gegenüber den privaten Nachbargrundstücken gelten bei Einfriedungen die Höhen und die Abstände des Nachbarrechts Baden-Württemberg. Da im Nachbarrecht bei der Regelung des erforderlichen Grenzabstandes Drahtzäunen ausgeklammert werden, diese sich aber trotzdem auf die Gestaltung des Baugebietes auswirken, werden für Drahtzäune gegenüber Nachbargrundstücken dieselben Abstandsvorschriften wie im Nachbarrecht für sonstige toten Einfriedungen festgelegt.

Bei Art der Einfriedung gegenüber öffentlichen Flächen und privaten Nachbargrundstücken werden Stacheldraht und Elektrozaune ausgeschlossen.

Aus baugestalterischer Absicht werden Vorschriften zu den Werbeanlagen getroffen.

Aus baugestalterischer Absicht werden Regelungen zur Gestaltung der Höhenabfolge zwischen den einzelnen Nachbargrundstücken getroffen. Um unerwünschte Auffüllungen und Abgrabungen entlang den Grundstücksgrenzen zu vermeiden werden die zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen hier beschränkt. Im inneren Bereich der Grundstücke sind zur Gartengestaltung und zur Geländeanpassung an die Gebäude auch höhere Abgrabungen und Auffüllungen und auch Stützmauern zulässig. Es gelten hier die gesetzlichen Regelungen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind aber Stützmauern, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, nicht zulässig. Grundsätzlich sind die Höhenversätze zwischen den einzelnen Grundstücken über Böschungen abfangen.

Aus baugestalterischer Absicht und aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird auf die Begrünungspflicht nach § 9 (1) LBO hingewiesen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Verminderung von Hochwassergefahren wird entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Wassergesetz festgesetzt dass das Niederschlagswasser auf den Bauflächen zu versickern ist.

In Kirchdorf besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Ein Zweit- bis Drittfahrzeug pro Familie ist die Regel. Die geplanten Straßen sind nicht geeignet, den kompletten ruhenden Verkehr aufzunehmen.

Im WA 1 sind deshalb mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Um eine zu dichte Bebauung der Baugrundstücke mit Gebäuden zu verhindern werden die Anzahl der Garagen bzw. Carports pro Wohnhaus beschränkt. Fehlende erforderliche Stellplätze sind deshalb über nicht überdachte Stellplätze nachzuweisen.

Auch im Bereich von WA2 sind mindesten 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Falls auf den Flächen Geschosswohnungsbauten errichtet werden sind mindestens 50 % der Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage nachzuweisen. Dadurch soll im WA 2 eine zu starke Versiegelung der Bauflächen vermieden und eine bessere Durchgrünung ermöglicht werden.