

Bebauungsplan „Reute II“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

A. Begründung zum Bebauungsplan

*B. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan*

Anerkannt,
Kirchberg, den

.....
Stuber, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 03.11.2020

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.....	6
4.	Verkehrliche Erschließung	8
5.	Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserentsorgung, Wasser- , Gas- und Stromversorgung	8
6.	Geologie	9
7.	Bodenordnung	10
8.	Städtebauliche Daten	11
B.	Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	12

Anlage 1: „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung“ vom 17.04.2018
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchberg benötigt in Sinningen dringend die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Sinningen besteht eine große Nachfrage nach Bauland für Wohnhäuser. Die Baugrundstücke im Bebauungsplan „Reute“ von 2015 sind alle verkauft und größtenteils schon bebaut. Sonstige gemeindliche Baugrundstücke stehen in Sinningen nicht zur Verfügung. Um das Abwandern von jungen Familien zu verhindern, besteht deshalb vorrangiger Handlungsbedarf.

Um auf diesen Bedarf zu reagieren hat der Gemeinderat am 03.12.2019 beschlossen südlich angrenzend an das Baugebiet „Reute“ den Bebauungsplan „Reute II“ mit ca. 2 ha aufzustellen.

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. 6.630 m² und liegt deutlich unterhalb des nach § 13b zulässigen Grenzwertes von 10.000 m². Der Bebauungsplan bindet im Norden an die vorhandene Bebauung des Baugebietes „Reute“ an. Der Bebauungsplan steht somit 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 24 Bauplätze für Einzelhäuser ausgewiesen werden.

Eine Innenentwicklung und Nachverdichtung wird von der Gemeinde grundsätzlich angestrebt. 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 „Reute II“ eine Weiterentwicklung von Sinningen ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Die Planfläche ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bei einem Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB ist eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in Sinningen ist trotzdem gegeben. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Beschreibung des Planbereichs und städtebauliche Zielsetzung

Der Planbereich liegt am südlichen Rand von Sinningen und umfasst drei als Acker genutzte oder abwechselnd als Rotationsgrünland bewirtschaftete landwirtschaftliche Grundstücke. Das gesamte Plangebiet ist nahezu eben.

Der Planbereich grenzt im Norden an die bestehende Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Reute“ an. Die im Bebauungsplan „Reute“ ausgewiesene öffentliche südliche Eingrünungsfläche wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und den nördlich angrenzenden Baugrundstücken von „Reute“ zugeschlagen.

Im Osten, Süden und Westen wird der Planbereich von nicht asphaltierten Feldwegen eingefasst. Angrenzend an die Feldwege schließen sich weitere Ackerflächen an. Im Osten in ca. 80 m bis 140 m Entfernung verläuft, etwas erhöht über dem angrenzenden Gelände, der Triebwerkskanal „Gießen“. Der Damm des Gießen ist mit Gehölzen bewachsen. Ca. 50 Meter nordöstlich des Planbereiches liegt der Tennisplatz des Tennisvereins Sinningen mit zwei Tennisfeldern. Der Tennisplatz ist nach Süden durch eine Hecke eingegrünt.

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.

Das Baugebiet „Reute II“ verlängert die vom Baugebiet „Reute“ vorgegebene Bebauung in Richtung Süden. „Reute II“ wird wie „Reute“ durch den Friedhofweg im Osten und durch den Schulweg im Westen an die Ortslage von Sinningen angebunden. Im Schulweg wird der in „Reute“ vorhandene Gehweg bis zur geplanten „Straße A“ verlängert. Der Friedhofweg erhält entsprechend dem bisherigen nördlichen Bestand keinen Gehweg.

Das Baugebiet wird im Innern durch eine Ringstraße erschlossen. Die Erschließungsstraßen werden hier als gemischt genutzte Straßen ohne Gehweg ausgebildet. Eine Vorhaltefläche für eine Erweiterung nach Süden wird nicht vorgesehen, da „Reute II“ langfristig den südlichen Ortsrand von Sinningen abbildet.

Eine direkte Ein- und Ausfahrt vom Baugebiet auf die nicht ausgebauten Abschnitte des Schulweges und des Friedhofweges und auf den südlichen Feldweg 3177 ist nicht gewünscht. Dazu wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

In Nordosten des Planbereiches erfolgt analog wie in „Reute“ die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen und privaten Bauflächen.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 24 Bauplätze für Einzelhäuser ausgewiesen.

Es ist eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes vorgesehen.

Die bebaubare Größe der Bauplätze liegt zwischen ca. 600 m² und ca. 840 m². Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 665 m². Die Bauplatzgrößen entsprechen dem Bedarf im ländlich geprägten Sinnigen.

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, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Von den nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten nur als Ausnahme zugelassenen Nutzungen werden alle ausgeschlossen.

Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgelegt welche in einem Allgemeinen Wohngebiet die Obergrenze nach § 17 BauNVO darstellt.

Die maximale Geschossflächenzahl wird 0,6 festgesetzt. Durch die bei einer II-geschossigen Bebauung im Verhältnis zur Grundflächenzahl reduzierte Geschossflächenzahl wird erreicht, dass zweigeschossige Gebäude kleinere Grundflächen aufweisen müssen und somit in ihrem Gesamtvolumen nicht zu groß werden.

Als Gebäudehöhe werden maximal 8,0 m zugelassen. Es sind damit bei geringer Dachneigung auch II-geschossige „Toskanahäuser“ möglich.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich jeweils an den direkt vor den Gebäuden liegenden Straßenhöhen.

Im Baugebiet ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern zulässig. Eine Gebäudestellung ist nicht festgelegt. Da die Erschließungsstraßen nicht in der Lage sind sowohl einen größeren fließenden als auch einen größeren ruhenden Verkehr aufzunehmen und um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden werden pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Da die geplanten Straßenhöhen aus entwässerungstechnischen Gründen über dem vorhandenen Gelände zu liegen kommen, kann um trotzdem Grenzgaragen zu ermöglichen deren zulässige EFH-Höhe als Grundlage für die Berechnung der Abstandsflächen hergenommen 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. Luft-Wasser-Wärmepumpen sind deshalb nur innerhalb von Wohngebäuden oder Garagen zulässig. Die vorgegebenen maximalen Lärmimmissionswerte sind an den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

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

Zur Eingrünung des Baugebietes nach Osten und Süden werden private Grünstreifen festgelegt. Darauf sind Wildsträucher und pro Bauplatz mindesten ein Laubbaum II Ordnung zu pflanzen. Es werden dazu geeignete Wildsträucher und Laubbäume vorgeschlagen.

Das Plangebiet wurde artenschutzfachlich untersucht und dazu ein artenschutzrechtlicher Bericht erstellt. Die im Bericht aufgeführten Minderungsmaßnahmen werden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, findet eine formelle Umweltprüfung nach § 1a und § 2a BauGB 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 aus Auenlehm über Flussschotter 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 geplante Versickerung des Niederschlagswassers in einem Versickerungsbecken. Trotzdem verbleibt ein erheblicher Eingriff in den Boden der nicht kompensiert werden kann.

Eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit in Sinningen bei der nur Böden mit geringerer Fruchtbarkeit betroffen wären ist nicht gegeben. Alle Böden rund um Sinningen besitzen nach den offiziellen Bodenkarten die gleich hohe Fruchtbarkeit. Zudem ist die bauliche Entwicklung in Sinningen durch die Hochwassergefahrenkarte (HQ-Extrem) eingeschränkt. Es müssen deshalb unabweisbar Böden mit hoher Fruchtbarkeit versiegelt werden. Alternative konfliktfreie Innerortsflächen in ausreichender Größe auf die die Gemeinde einen Zugriff hat sind nicht vorhanden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten. Die Planfläche bindet im Norden an die vorhandene Bebauung an. Im Osten und Süden erfolgt durch eine Bepflanzung eine randliche Eingrünung. Im Westen wird das Baugebiet durch die Gehölzstruktur des Gießens in die Landschaft eingebunden.

Sonstige erhebliche Eingriffe in weitere Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Durch 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 17.04.2018 eine Vor-Ort-Begehung für eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Bericht vom 17.04.2018) durchgeführt. Das Ergebnis der Relevanzuntersuchung ist den Unterlagen beigelegt. Im Plangebiet konnten keine Brutvögel nachgewiesen werden. Zur Sicherheit sind trotzdem bei einer Baufeldfreimachung die Vogelschutzzeiten vom 1. März bis 30. September zu beachten. Der in der Nähe des Plangebietes liegende Gießen mit zugehöriger Gehölzstruktur wird dagegen von verschiedenen Vogelarten als Lebensraum genutzt. Von einer Betroffenheit der darin befindlichen Vogelarten durch das Vorhaben ist aber nicht auszugehen.

Für sonstige, weiterer relevante Artengruppen des Zielartenkonzepts Baden-Württemberg sind im Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Eine Betroffenheit dieser Artengruppen ist deshalb aus zu schließen.

Ca. 50 Meter südlich des Geltungsbereichs liegt das kartierte gesetzlich geschützte Offenland Biotop „Ufer-Schilfröhricht am „Gießenbach“, südlich von Sinningen“ (Biotop Nr. 178264260010). Das Biotop wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete, Biotopverbundflächen oder Landschaftsschutzgebiete 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.

Relevante landwirtschaftliche und gewerbliche imitierende Betriebe sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Die vom Tennisplatz ausgehenden Emissionen wurden 2014 im Bebauungsplanverfahren „Reute“ schalltechnisch berechnet. Innerhalb des Planbereichs „Reute II“ wurden im Gutachten vom 2014 im Bauplatz „Straße A“ Nr. 9 Pegelwerte von 45 dB(A) ermittelten. Der in den Ruhezeiten in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Richtwert von 50 dB(A) wird deshalb im Planbereich deutlich unterschritten. In den Hinweisen im Bebauungsplan wird trotzdem ein Hinweis auf die Lärmimmissionen des Tennisplatzes mit aufgenommen.

Es sind 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

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes an die Ortslage von Sinningen erfolgt über den Schulweg und den Friedhofweg. Der mit einem 1,5 m breiten Gehweg versehene westliche Schulweg endet im Einmündungsbereich der „Straße A“. Der der im Osten an die „Straße A“ anschließende Friedhofweg besitzt keinen Gehweg.

Die innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch gemischt genutzte Erschließungsstraßen mit 5,5m Breite ohne Gehweg. Die gewählte 5,5 m Straßenbreite ist 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.

Eine Fußwegverbindung des Baugebietes nach Süden ist nicht vorgesehen.

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 modifizierten Mischsystem, d.h. im Baugebiet wird ein Trennsystem aufgebaut.

Das Schmutzwasser wird innerhalb des Baugebietes getrennt gesammelt und nachfolgend dem vorhandenen Mischwasserkanal im Friedhofweg zugeführt. Eine Entwässerung der Kellergeschosse innerhalb des Baugebietes ist auf Grund der Höhenlage des bereits vorhandenen Sammlers im Friedhofweg nur über Hebeanlagen möglich.

Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke und der Verkehrsflächen wird über einen Regenwasserkanal in das im Nordosten des Baugebietes liegende öffentliche Rückhalte- und Versickerungsbecken geleitet, dort zurückgehalten und zur Versickerung gebracht. Das Becken wird für ein Rückhaltevolumen von ca. 400 m³ bemessen. Ein Notüberlauf wird an den vorhandenen Mischwasserkanal im Friedhofweg abgeschlagen.

Mit von Außengebieten zufließendem Oberflächenwasser ist durch das ebenen umliegenden Gelände und durch die geplante Höhenlage der Erschließungsstraßen über dem vorhandenen Gelände nicht zu rechnen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anbindung an das örtliche Netz (DN 100) im Schulweg und im Friedhofweg. Durch den entstehenden Ringschluss (DN 100) mit den vorhandenen Wasserleitungen wird das örtliche Netz verstärkt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird gewährleistet.

Eine Gasversorgung durch die Thüga ist vorgesehen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

6. Geologie

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse im Baugebiet wurden am 14. und 15.04.2020 vier Rammkernbohrungen und drei Rammsondierungen erstellt. In einer Bohrung wurde ein Versickerungsversuch durchgeführt.

Unter einer 0,20 m bis 0,40 cm starken Mutterbodenschicht folgt in Tiefen ab 0,40 m bis 1,15 m eine Verwitterungsdecke aus schwach tonigem bis tonigem, schwach sandigem bis sandigem Schluff mit weicher bis steifer Konsistenz.

Darunter schließen sich, bis zur Endtiefe der Bohrungen in 5 m bzw. 8 m, die Schmelzwasserablagerung aus Schmelzwasserkiesen und lokal auftretenden Schmelzwassersandlinsen an. Bei den Schmelzwasserkiesen handelt es sich um schwach sandige bis sandige, schwach steinige bis lokal steinige Fein- bis Grobkiese. Die in einer Bohrung aufgeschlossenen Schmelzwassersande bestanden aus kiesigen, schluffigen und schwach tonigen Fein- bis Grobsanden. Die Schmelzwasserkiese wiesen einen mitteldichten bis lokal dichten Lagerungszustand auf. Die Schmelzwassersande waren locker bis mitteldicht gelagert.

Mit den Schmelzwasserkiesen stehen für eine Versickerung ausreichend durchlässige Böden an. Die zwischengeschalteten Schmelzwassersandlinsen sind aufgrund des erhöhten Feinkornanteils für eine Versickerung nicht geeignet.

Grundwasser konnte in den Bohrungen in Tiefen von 3,0 m bis 3,7 m unter Gelände angetroffen werden. Die Grundwasserfließrichtung weist in Richtung Nordosten. Bei den gemessenen Wasserständen handelt es sich niederschlagsbedingt um niedere Wasserstände. Rund 500 m nordöstlich des Baugebietes liegt eine Grundwassermessstelle. Anhand der Ganglinie der Messstelle in den letzten 23 Jahren wurde ein höchster Grundwasserspiegel im Baugebiet von 530,78 m, ca. 0,22 m unterhalb des vorhandenen Geländes, errechnet. Nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen kann es auch oberhalb des Grundwasserspiegels in der Verwitterungsdecke zum Auftreten von Schichtwasser kommen.

Ab einer mitteldichten Lagerung werden die Schmelzwasserablagerungen als ausreichend tragfähig für eine Aufnahme von Bauwerkslasten beurteilt.

Bauwerke ohne Unterkellerung können über Einzel- und Streifenfundament in den mindestens mitteldicht gelagerten Schmelzwasserkiesen bzw. –sanden abgesetzt werden. Alternativ können Flachgründungen mit einer Bodenplatte auf einem Bodenersatzkörper aus gut verdichtbarem Kies-Sand-Gemisch in Betracht gezogen werden. Aufgrund der geringen Tiefe der Schmelzwasserkiese wird empfohlen den Bodenaustausch bis zu dessen Oberkante zu führen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind erdberührte Bauteile von

nicht unterkellerten Bauwerken, da Drainagen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden dürfen, gegen drückendes Wasser abzudichten.

Unterkellerte Bauwerke können über eine elastisch gebettete Bodenplatte direkt auf den Terrassenkiesen abgesetzt werden. Sie schneiden in den natürlichen Grundwasserschwankungsbereich ein, so dass eine wasserdichte Ausführung des Untergeschosses herzustellen ist. Sie sind gegen drückendes Wasser abzudichten. Alternativ kann auch eine Ausführung nach dem Prinzip der „Weißen Wanne“ erfolgen. Durch die permanente Einbindung des Kellers in das Grundwasser ist ein entsprechender Wasserrechtsantrag zu stellen.

Bei Wasserständen von kleiner 1,0 m oberhalb der Baugrube hat der Baugrubenaushub in Kombination mit einer offenen vorausseilenden Wasserhaltung zu erfolgen. Bei Wasserständen von größer 1,0 m oberhalb der Baugrubensohle ist eine offene Wasserhaltung aufgrund der hohen Förderraten kaum möglich. Das Gutachten empfiehlt daher die Ausführung eines vollumlaufenden Spundwandkastens ab dem Bemessungswasserspiegel, um den horizontalen Zustrom von Grundwasser in die Baugrube zu minimieren.

Der geotechnische Bericht ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar. Aufgrund der Heterogenität des Untergrundes werden ergänzende objektspezifische geotechnische Untersuchungen bzw. Bewertungen empfohlen.

7. Bodenordnung

Die betroffenen Flst. 3293, 3294, 3295 und 3297, Gemarkung Kirchberg-Sinnigen, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kirchberg.

Die betroffenen Teilflächen der Flst. 3298 Friedhofweg und 3283 Schulweg, Gemarkung Kirchberg-Sinnigen, befinden sich im Eigentum der Gemeinde Kirchberg.

Das betroffene Flst. 3296, Gemarkung Sinnigen; befinden sich im Privateigentum. In Abstimmung mit dem Eigentümer erfolgt ein Baulandumlegung.

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	21.050 m ²	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet: Einzelhäuser – ca.:	15.960 m ²	=	76 %
Allgemeines Wohngebiet: Fläche wird zum Allgemeinen Wohngebiet von „Reute“ zuge- schlagen - ca.:	620 m ²	=	3 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Parkplätze, Gehwege) – ca.:	2.790 m ²	=	13 %
Versickerungsbecken – ca.:	800 m ²	=	4 %
Eingrünung – ca.	880 m ²	=	4 %
Durchschnittliche Bauplatzgröße der Bau- plätze für Einzelhausbebauung		ca. 665 m ²	
24	Einzelhäuser	x 1,5 Wohneinheiten	= 36,0 Wohneinheiten
36	Wohneinheiten	x 2,5 Einwohner	= 90,0 geplante Einwohner

B. Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Aus gestalterischer Absicht werden Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung getroffen. Flachdächer werden ausgeschlossen. Bei den zulässigen geneigten Dachflächen werden die Dachfarben festgesetzt. Es sind durch die Ortsrandlage nur gedeckte, nicht auffallende Farben zulässig, die sich in einem gemeinsamen farblichen Rahmen bewegen.

Zum Schutz von Gewässern und Böden, 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 der 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 Stützmauern, mit Ausnahme bei Garagenzufahrten, nicht zulässig. Grundsätzlich sind die Höhenversätze zwischen den einzelnen Grundstücken und zu öffentlichen Flächen hin über Böschungen abfangen.

In Sinningen 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. Es sind deshalb mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.