



Gemeinde Kirchberg
Ortsteil Sinnigen
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Reute II“

aufgestellt im beschleunigtem Verfahren

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

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Kirchberg, den 23.09.2021

.....
Stuber, Bürgermeister

Aufgestellt: RF
Riedlingen, den 06.09.2021

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind nur:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Die Ausnahmen der § 4 (3) sind nach 1 (6) BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) II-geschossig als Höchstmaß. Die Berechnung der Geschossigkeit ist nachzuweisen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,4.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,6 als Höchstmaß.

2.4 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,00 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First) bzw. der oberste Abschluss der Außenwand. Die Firsthöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Mindesterdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Mindestrohfußbodenhöhe bei Garagen werden aus Hochwassergründen auf 531,9 m (DHHN 2016) festgelegt. Höhere Rohfußbodenhöhen sind bis maximal 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, gemessen an dem rechtwinklig der Gebäudeaußenwand direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein). Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und die Rohfußbodenhöhe der Garagen auf alle Fälle höher wie die öffentliche Verkehrsfläche festzulegen.

Die Bezugshöhen der vorhandenen Verkehrsfläche sind vor Ort zu ermitteln und in den Eingabeplänen darzustellen. In den Eingabepläne (Schnitt und Ansichten) sind die Erdgeschossrohfußbodenhöhen im Höhensystem DHHN 2016 darzustellen. Ebenso darzustellen ist das Urge-lände sowie das geplante Gelände. Im Lageplan sind mehrere Vermessungshöhen/-punkte darzustellen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

6. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

8. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 2a und 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,50 m betragen. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Nach § 22 (4) BauNVO kann abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO bei Grenzgaragen und Grenzcarports für die Wandhöhe nicht der höchste Punkt der Geländeoberfläche und für die Wandfläche nicht die vorhandenen Geländehöhe sondern als Bezugspunkt bzw. Bezugshöhe die zulässige EFH-Höhe der Garage oder des Carports zugrunde gelegt werden.

In den Bauzeichnungen ist anzugeben welcher Bezugspunkt für die Höhe und Wandfläche gewählt wurde. Entweder der höchste Punkt der Geländeoberfläche oder die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Dabei ist zu beachten, dass als Bezugspunkt eine der beiden Varianten für beide Maße (Höhe und Wandfläche) angewendet wird. Zudem ist in den Bauzeichnungen die Höhe und Wandfläche der Grenzgaragen und Grenzcarports dazustellen bzw. anzugeben.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der seitliche Abstand von Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

9. Lärm durch Wärmepumpen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass an benachbarten Grundstücksgrenzen der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten wird.

10. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 126 (1) BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,4 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

11. Verbot der Ein- und Ausfahrt

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Ausfahrten zu den Baugrundstücken über den unbefestigten südlichen Schulweg, über den unbefestigten südlichen Friedhofweg und über den Weg 3177 sind nicht zugelassen.

12. Sichtflächen

(9 () Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m bis 2,5m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig. Eine Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Sichtfläche ist nicht zulässig.

13. Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

14.1 Ortsrandeingrünung

Innerhalb der privaten Grünfläche am Rand des Baugebietes ist mindestens eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen. Zusätzlich ist die Hecke durch mindestens einen Laubbaum II. Ordnung pro Bauplatz zu ergänzen:

Geeignete Laubbäume II. Ordnung:

- | | | |
|----|------------------|------------------|
| 1. | Acer campestre | - Feldahorn |
| 2. | Carpinus betulus | - Hainbuche |
| 3. | Prunus avium | - Vogelkirsche |
| 4. | Prunus padus | - Traubenkirsche |
| 5. | Salix caprea | - Salweide |

Geeignete Wildsträucher:

1. *Cornus sanguinea* - Hartriegel
2. *Corylus avellana* - Hasel
3. *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
4. *Ligustrum vulgare* - Liguster
5. *Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche
6. *Rosa canina* - Hundsröse
7. *Rosa glauca* - Rotblättrige Rose
8. *Rosa rubiginosa* - Wein-Rose
9. *Salix purpurea* - Purpurweide (Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen)
10. *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
11. *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball
12. *Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

14.2 Bodenschutz

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden.

Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschleiben. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern.

Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,3 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazilie oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

14.3 Minderungsmaßnahmen zum Schutz von Vogelarten

Die Durchführung der Baufeldfreimachung für die öffentliche Erschließung ist nur außerhalb der Hauptbrutphase der heimischen Vogelarten (Anfang März bis Ende September) zulässig. Eine Baufeldfreimachung innerhalb dieser Zeit kann ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn die Fläche vorher durch einen Ornithologen auf das Vorkommen von Bodenbrütern überprüft wurde und durch geeignete Maßnahmen nach Weisung der Unteren Naturschutzbehörde gewährleistet ist, dass eine Beeinträchtigung der geschützten Vogelarten ausscheidet.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Befunde (wie z. B. Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Erdverfärbungen durch Holzbauten oder verfüllte Erdkeller, Gräber, etc.) oder Funde (wie Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge, etc.) können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich dabei um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit, an deren Erhaltung öffentliches Interesse besteht.

Sie sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Eine Zuwiderhandlung wird als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 27 DSchG).

2. Grundwasser / Schichtwasser / Sicherwasser

Im Planbereich ist mit erheblichen Grundwasserschwankungen zu rechnen. Da unterkellerte Bauwerke in den Grundwasserschwankungsbereich einschneiden ist das Untergeschoss in einer wasserdichten Ausführung herzustellen.

Nach langanhaltenden Niederschlägen kann es auch oberhalb des Grundwasserspiegels in der Verwitterungsdecke zum Auftreten von Schichtwasser kommen.

Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Auf den bei der Gemeindeverwaltung einsehbaren „Geotechnischen Bericht“ wird verwiesen.

3. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.

Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

4. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

5. Lärmimmission durch Tennisplatz

Die vorhandenen, vom nordöstlich liegenden Tennisplatz ausgehenden Lärmemissionen sind hinzunehmen.

6. Regenwasserzisternen

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden. Es wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trink- und Brauchwasser hingewiesen. In den Eingabeplänen zum Baugenehmigungsverfahren ist die Lage der Zisternen darzustellen.

7. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG)

Sofern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften nichts anderes geregelt ist, bemessen sich die zulässigen Höhen und der erforderliche Abstand von toten Einfriedungen, Hecken, sonstigen Gehölzen usw. zu den Nachbargrundstücken nach der aktuellen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg. Das Nachbarrecht ist nicht Bestandteil der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach der Landesbauordnung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung am 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform / Dachneigung / Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform / Dachneigung

Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit jeweils einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.

Bei Anbauten und Vordächern am Hauptgebäude, Nebengebäuden, Carports und Garagen sind auch flachere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Dachgestaltung

Alle über 15° geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis betongrauen Dacheindeckungen einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) gegenüber öffentlichen Flächen

Als Einfriedung sind Hecken, Holzzäune, Drahtzäune, Metallzäune oder Mauern bis insgesamt 1,20 m Höhe zulässig. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche. Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind unzulässig.

Mit allen toten Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken

Ergänzend zum Nachbarrechtsgesetz sind direkt auf der Grundstücksgrenze Drahtzäune bis 1,5 m Höhe zulässig. Sind die Drahtzäune höher als 1,5 m vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind unzulässig.

3. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Je Stätte der Leistung sind Werbeanlagen mit einer Werbefläche von max. 1 m² zulässig. Maßgebend sind die Ansichtsflächen der Werbeanlagen. Bei mehreren Werbeanlagen auf einem Grundstück gelten die Größenbeschränkungen für alle insgesamt.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen darf das Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen) innerhalb eines 2 m breiten Streifens um maximal um 0,8 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. In den Zwischenflächen zwischen Gebäude und öffentlichen Straße sind zur Anpassung der Geschossfußbodenhöhe an die Straßenhöhe grundsätzlich auch höhere Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.

Sofern bei aneinander grenzenden Grundstücken der 2 m breite Streifen gemeinsam auf beiden Grundstücken aufgeschüttet oder abgegraben wird, sind auch höhere gemeinsame Auf-

schüttungen oder Abgrabungen zulässig. Neue Bezugshöhe für die Festsetzung nach Satz 1 ist dann die neu erstellte Geländehöhe an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten - sind in einem Streifen von 2 m Breite entlang der Grundstücksgrenze nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken und zu angrenzenden Grundstücken sind über Böschungen abzufangen.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in Höhen im DHHN 2016 darzustellen.

Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.

Das bedeutet, dass z. B. bei einem Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten somit 4 Stellplätze herzustellen sind.

5. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

- | | | | |
|-----|---|------------|----------------|
| 1. | Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: | 03.12.2019 | |
| 2. | Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: | 12.12.2019 | |
| 3. | Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: | 03.11.2020 | |
| 4. | Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: | 12.11.2020 | |
| 5. | Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: | 19.11.2020 | bis 21.12.2020 |
| 6. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: | 12.11.2020 | bis 21.12.2020 |
| 7. | Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: | 14.09.2021 | |
| 8. | Nach Billigung des Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): | 14.09.2021 | |
| 9. | Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB: | 23.09.2021 | |
| 10. | Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am: | 23.06.2021 | |
| 11. | Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt: | 23.09.2021 | |

Ausgefertigt:
Kirchberg, den 23.09.2021

.....
Stuber, Bürgermeister

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 23.09.2021

.....
Stuber, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 06.09.2021



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	10
6.	Geologie	10
7.	Bodenordnung	12
8.	Städtebauliche Daten	12
B.	Begründung zu den Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	13

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

Anlage 2: „Brutvogelerfassung und artenschutzrechtliche Einordnung“ vom 04.08.2021
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchberg benötigt in Sinnigen dringend die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Sinnigen 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 Sinnigen 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 Sinnigen ermöglichen.

Die Entwicklung des Baugebietes „Reute II“ im Außenbereich ist notwendig weil:

1. Es besteht in Kirchberg, wie auch in Sinnigen, eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. So haben sich für das Baugebiet mit 24 Bauplätzen bereits 77 Interessenten auf der gemeindlichen Bauplatzinteressentenliste vorgemerkt.
2. Alternative Flächen im Innenbereich sind mangels Grunderwerbsmöglichkeit (z. B. nördlich der Illerstraße) oder mangels Interesse der Eigentümer nicht verfügbar.
3. Andere alternative Innerortsflächen sind durch ausgewiesene Überflutungsflächen (im Osten und Norden von Sinnigen) nicht bebaubar.

4. Andere alternative Innerortsflächen sind durch die Belastung mit verkehrlichen (L 260), gewerblichen oder landwirtschaftlichen Immissionen nicht mit Wohngebäuden bebaubar.
5. Andere alternative Innerortsflächen liegen an durch den Badesee bereits hoch belasteten innerörtlichen Straßen. Eine weitere Belastung ist den Anwohnern dort nicht zu zumuten.
6. Andere alternative Innerortsflächen sind durch die Lärmimmissionen des Tennisplatzes belastet.
7. Die Fläche westliche des Gießens ist durch die Sondernutzung Streichelhof (Bebauungsplanes „Hainbach 2“) belegt und durch die L 260 mit Immissionen belastet.
8. Ein Bebauung nahe des Gießens ist aus ökologischen Gründen und aus Gründen des Hochwasserschutzes unerwünscht.
9. In Sinnigen hat die Gemeinde vor 10 Jahren eine städtebauliche Analyse zur baulichen Entwicklung im Innen- und Außenbereich durchgeführt und führt diese Analyse seither verwaltungsintern fort. An verschiedenen innerörtlichen Bereichen konnten zwischenzeitlich Wohngebäude erstellt werden. So wurden zwischenzeitlich im innerörtlichen Bereich bzw. hinter dem Dorf 14 Gebäude mit 24 Wohnungen errichtet und 6 Wohnungen in Altbauten geschaffen. Derzeit sind z. B. verschiedene Mehrfamilienhäuser projektiert bzw. in der Umsetzung. Die Gemeinde ist bemüht im innerörtlichen Bereich weitere private Bauobjekte, auch in verdichteter Bauweise, zu fördern. Die Gemeinde handelt seit Jahren nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung!
10. Der innerörtliche Bebauungsplan „Ortsteil Sinnigen“ wird derzeit fortgeführt um eine höhere Nachverdichtung der Bebauung zuzulassen. Damit werden weitere innerörtliche private Bauprojekte ermöglicht.

=> Das Baugebiet „Reute II“ stellt trotz der von der Gemeinde nachweislich durchgeführten Innenentwicklung unter Beachtung der obigen Gründe die derzeit einzige Möglichkeit dar um den Wohnraummangel in Sinnigen und Kirchberg zu mindern. Die Ausweisung des Baugebietes in der geplanten Größe ist deshalb dringend erforderlich. Trotz Außenentwicklung wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet.

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 Sinnigen 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 Sinnigen 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. Durch die Einfassung der Wohnbauflächen durch Grünstreifen und Feldwege sind zu den landwirtschaftlichen Flächen ausreichend Pufferflächen vorhanden. Im Westen 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 Sinnigen 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 Ortskern von Sinnigen angebunden. Im Schulweg wird der in „Reute“ vorhandene Gehweg bis zur geplanten „Straße A“ verlängert. Der Kindergarten ist fußläufig nach ca. 100m erreichbar. 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 Sinnigen 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. Eine verdichtete Bauweise mit Geschosswohnungsbauten oder Reihenhäusern ist für die geplante Siedlungsstruktur am Ortsrand von Sinnigen städtebaulich unangemessen.

Es ist eine abschnittsweise Erschließung des Baugebietes vorgesehen.

Die bebaubare Größe der Bauplätze liegt zwischen ca. 600 m² und ca. 840 m². Die durchschnittliche bebaubare Bauplatzgröße beträgt ca. 665 m². Die Bauplatzgrößen entsprechen dem Bedarf im ländlich geprägten Sinnigen und sind für den Ortsrand eine angemessene Größe. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist gewährleistet.

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. Eine Mischung der Wohnbebauung mit allgemein zulässigen, wohnverträglichen Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetrieben wird ermöglicht. 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. Sie muss aber mindestens über der Hochwasserhöhe des HQ100 bzw. des HQExtrem zu liegen kommen.

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. Ausgewiesene Sichtwinkel müssen dabei beachtet werden.

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 wurden zwei artenschutzfachliche Berichte erstellt. Die im Bericht von 2018 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. Um Eingriffe in den Boden, auch bei privaten Baumaßnahmen zu minimieren, werden in den Planungsrechtlichen Festsetzungen Bodenschutzmaßnahmen festgesetzt.

Durch Bebauungsplan werden teilweise besonders hochwertige landwirtschaftliche Flächen (Vorrangflur I) umgewidmet. Flächen der Vorrangflur I sind in der Fortschreibung des Regionalplanes als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit in Sinnigen bei der Böden mit geringerer Fruchtbarkeit oder bei der nur Flächen betroffen wären die nicht als landwirtschaftliche Vorrangflur I ausgewiesen sind ist nicht gegeben. Alle Böden rund um Sinnigen besitzen nach den offiziellen Bodenkarten die gleich hohe Fruchtbarkeit. Sinnigen ist von Vorrangflur I-Flächen umgeben. Zudem ist die bauliche Entwicklung in Sinnigen durch die Hochwassergefahrenkarte (HQExtrem) und durch gewerbliche Immissionen eingeschränkt. Zur Minderung des Wohnraummangels werden die wertvollen Böden nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt. 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.

Durch das Fachbüro „LARS consult“ wurde am 17.04.2018 eine Vor-Ort-Begehung für eine **„Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung“** durchgeführt. 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 ebenfalls aus zu schließen.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und des Naturschutzbeauftragten zu der vorgelegten Relevanzuntersuchung wurde im Frühjahr/Sommer 2021 von „Lars consult“ eine **„Brutvogelerfassung und artenschutzrechtliche Einordnung“** des Plangebietes und des angrenzenden Bereichs vorgenommen. Die Brutvögel wurden nun anhand von 6 Begehungen erfasst. Es wurden aber weiterhin keine planungsrelevanten Offenlandbrutvogelarten innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen Wirkungsbereich festgestellt. Die planungsrelevanten, aber störungstoleranten Brutvogelarten, wie Goldammer in den uferbegleitenden Gehölzen des Gießens und wie Haussperling im angrenzenden Baugebiet „Reute“ sowie die sog. „Allerweltvogelarten“, die im Umfeld des Vorhabens ihre Brutreviere besitzen, sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Sonstige im angrenzenden Bereich nachgewiesene Tierarten wie Biber und Zauneidechse werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der fehlenden Betroffenheit planungsrelevanter Brutvogelarten ist kein artenschutzfachlicher Ausgleich notwendig.

Sowohl durch die Relevanzbegehung von 2018 als auch durch die Brutvogelerfassung von 2021 konnten keine brütenden Vögel im Plangebiet nachgewiesen werden.

Ca. 50 Meter südlich des Geltungsbereichs liegt das kartierte gesetzlich geschützte Offenland Biotop „Ufer-Schilfröhricht am „Gießenbach“, südlich von Sinnigen“ (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. Ca. 120 m südwestlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Anlagen (Fahrsilos und Güllelager). Geruchsimmissionen im Planbereich die von diesen Anlagen ausgehen sind nicht bekannt. Die weitere Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes ist westlich von Sinnigen, westlich der L 260 geplant.

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 zulässige 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.

Ergänzend zu den obigen Beschreibungen sind keine erheblichen weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Kultur-/Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 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.

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 Sinnigen 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 ebene umliegende 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. Zur Versorgung des Wohngebietes ist im Bereich des Regenwasserversickerungsbeckens eine Umspannstation vorgesehen.

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 Baugruben Aushub 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 geotechnischen 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 eine 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“ zugeschlagen - ca.:	620 m ²	=	3 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Parkplätze, Gehwege) – ca.:	2.790 m ²	=	13 %
Versickerungsbecken, einschl. Umspannstation EnBW – ca.:	800 m ²	=	4 %
Eingrünung – ca.	880 m ²	=	4 %
Durchschnittliche bebaubare Bauplatzgröße der Bauplätze 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.