

Stadt Kirchberg an der Jagst

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„**OBERLOH I**“

Vorentwurf vom 14.07.2022

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadt Kirchberg an der Jagst stehen im Innenbereich nur noch wenige Flächen zur Entwicklung von Wohnflächen zur Verfügung. Besonders hoch ist die Nachfrage nach bebaubaren Flächen für familienfreundliche Wohnformen. Für die Stadt Kirchberg an der Jagst ist es ein großes Anliegen, jungen Familien die Möglichkeit zu eröffnen, in der Gemeinde bzw. in ihrer heimatlichen Umgebung wohnhaft zu bleiben. Die Schaffung neuer Wohnflächen soll jedoch auch die durch die Regionalplanung zugestandene Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus decken. Demzufolge wird auf ein Konzept mit unterschiedlichen Wohnformen und Gebäudetypologien einen besonderen Wert gelegt.

Durch vorhandene und für die Gemeinde zur Verfügung stehende Flächen im Innenbereich von Kirchberg an der Jagst, kann der hohe Bedarf an Wohnraum nicht kompensiert werden. Darüber hinaus strebt die Stadt an, ein in sich funktionierendes neues Wohnquartier in Kirchberg an der Jagst entstehen zu lassen und den Stadtteil Lendsiedel mit der Kernstadt nach und nach baulich zu verbinden, um dem Wohndruck nicht nur kurzfristig, sondern zukunftsorientiert zu begegnen.

Die städtebauliche Entwicklung des ca. 12 ha großen Gebietes Oberloh, zwischen dem Stadtteil Lendsiedel und Kirchberg an der Jagst, ist demnach für die langfristige Entwicklung von Kirchberg vorgesehen. Das Konzept ist so aufgebaut, dass es in Teilen entsprechend dem Bedarf entwickelt werden kann. Für die nächsten Jahre wird der Stadt Kirchberg von Seiten der Raumordnungsbehörden ein Bedarf von ca. 3 ha neuer Wohnbaufläche zugestanden. Zur Deckung dieses Bedarfs soll der Bereich Oberloh I anknüpfend an die bestehende Bebauung im Westen der Kernstadt realisiert werden. Die Erschließung erfolgt über einen neuen Kreisverkehr an der Lendsiedler Straße.

Ziel der Stadt ist es, an diesem Standort ein attraktives, innenstadtnahes und eigenständiges kleines Wohnquartier zu entwickeln und den Bestand besonders durch Rad- und Fußwegeverbindungen mit dem neuen Quartier zu verknüpfen, bzw. bereits bestehende Wegeverbindungen zu stärken.

Die Entwässerung wird auf das Gesamtkonzept ausgelegt und von den topographischen Gegebenheiten in Abschnitten geplant.

Die Stadt hat am 25.07.2022 beschlossen, für den ersten Bauanschnitt der Planung den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Oberloh I“ aufzustellen.

2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Um eine schlanke und effiziente Bauleitplanung zu erreichen, soll das Bebauungsplanverfahren gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen nur in das beschleunigte Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB einbezogen werden, wenn die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² beträgt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Oberloh I“ umfasst ein Plangebiet von ca. 32.000 m² und weist ein Allgemeines Wohngebiet in einer Größe von insgesamt ca. 20.625 m² aus. Die zulässige überbaubare Grundfläche umfasst, unter Annahme einer durchschnittlichen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, ca. 8.250 m² und liegt mit dieser Annahme unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB „(...) sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (...)“. Die Entwicklung des Gesamtgebietes Oberloh ist in der Vollaufsiedlung der langfristigen Bedarfsdeckung über mehrere Jahrzehnte vorbehalten. Die Unterteilung in Bauabschnitte erfolgte nicht um das §13 b Verfahren anwenden zu können. Mehr als die 3 ha des ersten Bereichs werden von Seiten der Raumordnungsbehörden in den nächsten Jahren nicht zugelassen. Da der Bereich Oberloh I der erste Bereich des Konzeptes ist und bisher keine weiteren Außenbereichsflächen in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zu Wohnbauzwecken erschlossen wurden, ist die Anwendbarkeit des §13b BauGB gegeben.

Das Verfahren muss gem. § 13b BauGB der Schaffung von Wohnraum dienen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Östlich und nordöstlich schließt das Gebiet an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an.

Zudem ist gem. § 13a Abs1 Satz 4 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Weder nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG noch nach Landesrecht ist im vorliegenden Fall jedoch eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung erforderlich.

Auch dürfen gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden und kein Störfallbetrieb in der Umgebung existiert.

Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann abgesehen werden von:

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB.

Zudem ist das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (*folgt zum Entwurf*).

Um die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen, hat sich die Stadt Kirchberg an der Jagst zudem entschieden, trotz eines vereinfachten Verfahrens eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Flächennutzungsplans Brettach/Jagst 2008 des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach/Jagst, 1. Änderung ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, nur ein kleiner Teilbereich, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird als Wohnbaufläche dargestellt. Da ein Wohngebiet ausgewiesen werden soll, ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben, da sich die Flächen jedoch bereits vollständig im Besitz der Kommune befinden und zukünftig keine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist, steht die städtebauliche Entwicklung nicht im Konflikt anderweitiger Nutzungen, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Um das §13 b Verfahren anwenden zu können, muss die Aufstellung des Bebauungsplans gem. der BauGB-Novelle 2021 bis zum 31.12.2022 eingeleitet und der Satzungsbeschluss bis 31.12.2024 gefasst werden. Diese Zeitschiene wird aller Voraussicht nach eingehalten.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Stadt Kirchberg an der Jagst als Kleinzentrum festgelegt und gehört zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Es wird eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha für die Wohnbauentwicklung zugrunde gelegt (P.S. 2.4.0 (5)). Als Kleinzentrum ist die Stadt für die Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht (Grundversorgung) im Verflechtungsbereich zuständig (PS. 2.3.0.2).

Das städtebauliche Konzept sieht circa 67 WE vor. Die Belegungsdichte der letzten 10 Jahre der Stadt Kirchberg liegt laut Regionaldatenbank des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zwischen 2,3 und 2,5 Einwohner pro Wohneinheit. Auch bei Ansatz des unteren Wertes von 2,3 ergeben sich bei einer Plangebietsgröße von circa 3,2 ha mindestens 48 EW pro ha, die regionalplanerische Vorgabe wird demnach erfüllt.

In der Raumnutzungskarte wird der Kernort von Kirchberg an der Jagst als Siedlungsbereich (Vorranggebiet) festgelegt. Das bedeutet, dass diese Gemeinden die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen sollen.

Der Planbereich Oberloh befindet sich im Außenbereich, angrenzend an den Siedlungsbereich. Die Raumnutzungskarte des Regionalplans stellt im Bereich des Plangebietes zudem ein Vorbehaltsgebiet für Erholung dar, welches großflächig über dem Jagsttal liegt.

Die Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt werden, sind mit den raumordnerischen Rahmenbedingungen vereinbar.

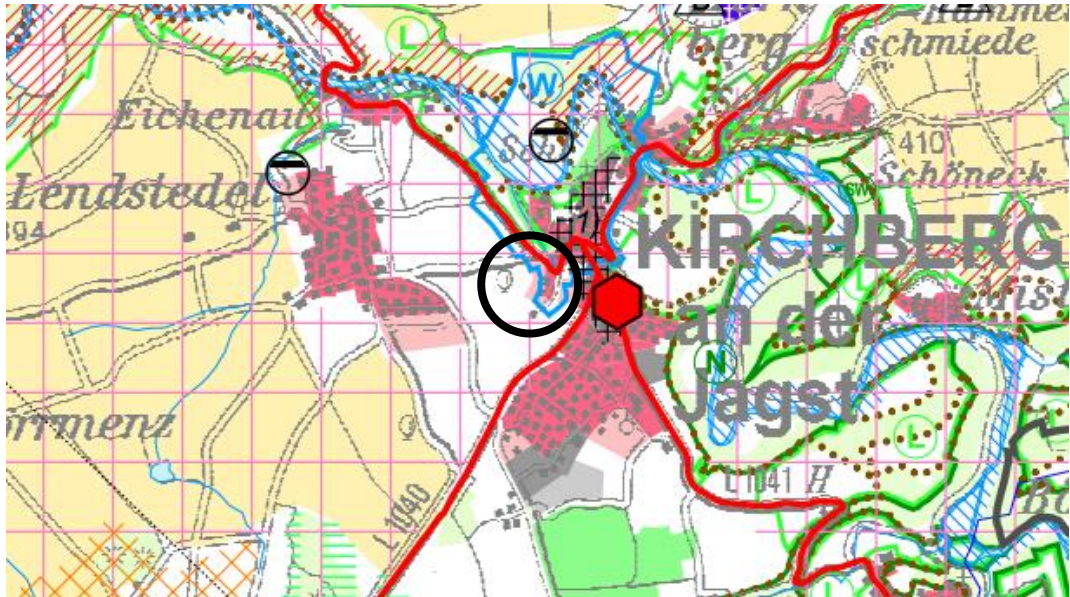


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken Satzungsbeschluss 24. März 2016

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan „Brettach/ Jagst 2008, 1. Änderung ist das Planungsgebiet „Oberloh“ vorwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, nur ein kleiner Teilbereich, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Da die Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) im vorwiegenden Außenbereich nicht zulässig wäre, kann der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gesehen werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Verträglichkeit des geplanten Wohngebiets mit den angrenzenden Flächen gewährleistet wird, ist die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht gefährdet. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

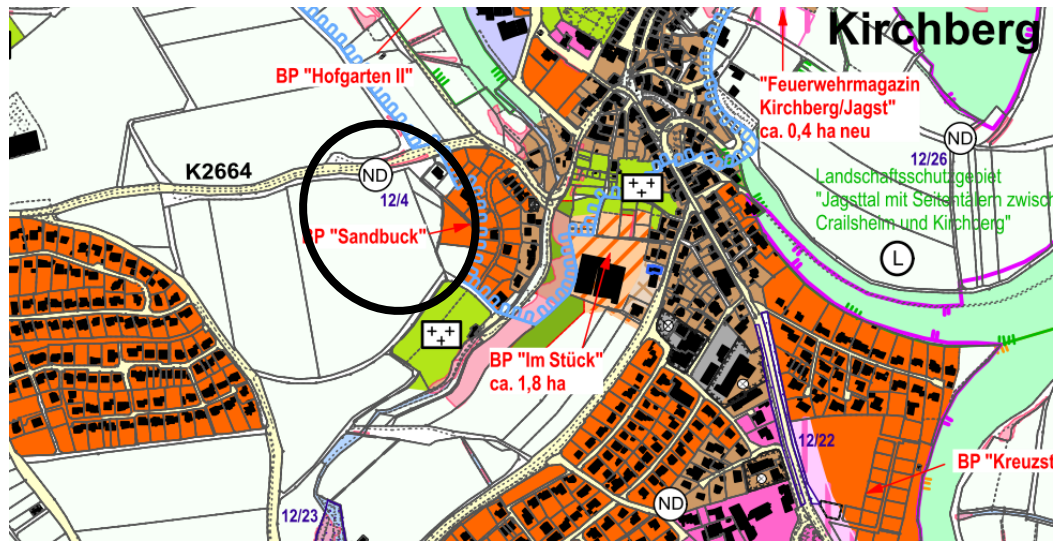


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, daher bestehen bislang keine rechtsgültigen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs. An den Geltungsbereich grenzt der rechtsgültige Bebauungsplan „Sandbuck“, rechtskräftig seit 15.05.2002, darüber hinaus gibt es keine gültigen Bebauungspläne, die direkt an das Plangebiet angrenzen.

Folgender Bebauungsplan befindet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- Bebauungsplan „Im Stück“, rechtskräftig seit 11.10.2019

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Kirchberg an der Jagst liegt in der Mitte des Landkreises Schwäbisch Hall. Es liegt auf etwa 390 m über Normalnull und hat eine Fläche von 40,93 km². Die Jagst durchzieht das Stadtgebiet in westnordwestlicher Richtung. Prägend ist das ausgewiesene Naturschutzgebiet „Jagsttal“ mit Seitentälern zwischen Crailsheim und Kirchberg.

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Das Gebiet zählt zum Naturraum der Neckar-Tauber-Gäuplatten. Die Hohenloher-Haller Ebene im Norden und Süden, bilden die leicht welligen Hochflächen, während das tiefe und strukturreiche Tal der Jagst den Raum von Südosten nach Nordwesten durchtrennt. In den engen Talmäandern bewegt sich das schmale, bis zu 100 Meter tief eingeschnittene Kastental durch den oberen Muschelkalk, welcher eine scharfe Talkante und beeindruckende Steilhänge bildet. Das Stadtgebiet von Kirchberg an der Jagst in der Mitte des Landkreises Schwäbisch Hall gehört naturräumlich weitgehend den vom Muschelkalk geprägten Kocher-Jagst-Ebenen an. Kirchberg an der Jagst hat einen Anteil von etwa 492,4 ha an dem großen, im

Jahr 2003 ausgewiesenen, Naturschutzgebiet Jagsttal, mit Seitentälern zwischen Crailsheim und Kirchberg.

4.3 Topographie

Die Gemarkung des Stadtgebiets liegt auf einer Höhe von 390 m ü. NN. Der längliche mittelalterliche Stadtkern liegt auf einen Hochflächensporn südlich der Jagst. Das Plangebiet selbst weist ein Gefälle auf. Innerhalb des Plangebietes steigt das Gelände von den Außenbereichen des Geltungsbereiches zu den zentraleren Bereichen des Quartiers und nach Südosten hin an. Somit hat das Plangebiet mit ca. 388 m ü. NN seinen höchsten Punkt im südöstlichen Bereich des Gebietes und fällt von dort nach Nordwesten auf ca. 384 m ü. NN und ebenso nach Osten wieder auf ca. 386 m ü. NN ab.

4.4 Bestehende Nutzung

Die Nutzungsstruktur in der Umgebung ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wiesenflächen geprägt. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Kreisstraße Lendsiedler Straße und schließt einen Teil davon zur Herstellung des Kreisverkehrs ein. Das von Landwirtschaft geprägte Landschaftsbild der Bestandssituation des Plangebietes spiegelt sich westlich, südwestlich sowie nördlich, auf gegenüberliegender Seite der Kreisstraße wieder. In südlicher Nachbarschaft befindet sich der Friedhof von Kirchberg und im Osten schließt das Plangebiet an eine lockere Einfamilienhaussiedlung an.



Abbildung 3: Lage im Raum mit Geltungsbereich in schwarz (LUBW, zugegriffen am 15.04.2022)

Entlang der Lendsiedler Straße im Bereich des neuen Kreisverkehrs befinden sich mehrere Bäume, die als Streuobstbestand eingeordnet werden sowie eine Linde, die als Naturdenkmal unter besonderem Schutz steht und erhalten bleibt. Östlich der unter Naturschutz stehenden Linde weiterführend, wird das Offenlandbiotop „Feldhecken Oberloh W Kirchberg, Nr. 167251270529“ vom Geltungsbereich tangiert, es wird an dieser Stelle durch die Planung jedoch nicht baulich in die Fläche eingegriffen.

Schutzgebiete

LUBW



Abbildung 4: Schutzgebiete gemäß Eintragung in LUBW (LUBW, zugegriffen am 15.04.2022)

4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 439, 440, 961, 962.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 130, 441, 434, 436, 445, 951

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4.6 Eingriff in landwirtschaftliche Flächen / Bedarfsdarlegung

Laut statistischem Landesamt ist für die Stadt Kirchberg an der Jagst eine Bevölkerungszunahme von ca. 150 Einwohner in den nächsten 10 Jahren zu erwarten. (Einwohnerstand 2022 4.418 und 2032 4.563¹). Für diese Entwicklung ist unter Betrachtung der für Kirchberg anzusetzenden Dichte von 45 Einwohner /ha eine Fläche von 3,3 ha erforderlich, um dem Zuwachs nachzukommen. Die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Fläche ist demnach aus der Stadtentwicklung heraus gerechtfertigt. Innenentwicklungsmaßnahmen, wie z. B. die Entwicklung des Lindenquartiers zum Ausgleich der Reduzierung der Belegungsdichte werden parallel betrieben und von der Verwaltung forciert.

Die Stadt hat die entsprechenden Flächen für den Teilbereich Oberloh I größtenteils bereits erworben. Landwirtschaftliche Betriebsgefährdungen sind nicht zu erwarten.

¹ Aus Regionaldatenbank des Statistischen Landesamts Baden – Württemberg, Abfrage Juli 2022

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Die großflächige städtebauliche Entwicklung soll wegweisender Maßstab für künftige Siedlungsentwicklung sein. Die 5 Bauabschnitte funktionieren in Ihrer Entwicklung eigenständig und bilden in sich geschlossene Quartiere. Addiert man alle Puzzlestücke der Quartiere ergibt sich das großräumige geschlossene Zukunftskonzept.

Beginnend mit Bauabschnitt 1 im Nordosten des Plangebiets, auf der Seite von Kirchberg an der Jagst, wird das Projekt über einen neuen Kreisverkehr an der Lendsiedler Straße erschlossen. Die Haupteinfahrtsstraße führt zum großen Quartiersplatz. Eine Ringverbindung mit Versatz macht den ersten Bauabschnitt komplett.

Die darauffolgenden Bauabschnitte werden immer über weitere Ringverbindungen ergänzt und bilden in sich geschlossene Systeme. Ein zusätzlicher neuer Kreisverkehr an der Crailsheimer Straße bildet bei Vollaufsiedlung die bauliche und verkehrliche Brücke nach Lendsiedel.

Das zentrale Herzstück der Gesamtkonzeption ist ein Multifunktionsplatz mit Spielplatz und Aufenthaltsmöglichkeiten. Geplant ist auch ein weiterer Quartiersplatz als Pendant zum ersten Bauabschnitt. An dieser Stelle ist auch die Sondernutzung einer neuen KiTa /KiGa vorgesehen.

5.2 Nutzung und Bebauung

Mit der Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen wie Mehrfamilienhäusern, Kettenhäusern, Doppelhäusern, sowie Einfamilienhäusern soll eine soziale Durchmischung im Quartier erzielt werden und auf behutsame Weise, die sonst hauptsächlich von Einfamilienhausbebauung geprägte Umgebung, ergänzen.

Zusätzlich sind die Typologien so im Quartier angeordnet, dass die Belegungsfrequenz von Straßen immer weiter abnimmt, je weiter man in das Quartier hineinfährt, so entstehen von ganz allein verkehrsberuhigte Bereiche mit Möglichkeit zum Spiel und Aufenthalt im öffentlichen Verkehrsraum. Gestärkt sind diese Bereiche noch durch Versätze im Straßenraum, die zur Geschwindigkeitsreduktion beitragen.

Um den Übergang zur angrenzenden Bebauung zu gewähren, ist eine zweigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss vorgesehen. Flachdächer der neuen, dichter Typologien und Satteldächer der kleinteiligeren Bebauung (Doppel-, Einfamilienhäuser und Kettenhäuser) fügen sich, unter Rücksichtnahme zum Bestand, gut und verträglich in die Umgebungsbebauung ein. Der erste Bauabschnitt wird zu einem Pilotprojekt für die weitere zukünftige Entwicklung.

Als Hauptbegegnungsfläche fungiert der Quartiersplatz als Treffpunkt, Aufenthaltsort und Ort der Kommunikation für die neuen Bewohner des Quartiers.

Das neue Quartier wertet so nicht nur den Umgebungsbestand auf, sondern stärkt das Plangebiet als Bindeglied zwischen den umliegenden Wohngebieten.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept „Oberloh“ vom 02.05.2022, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

5.3 Grünkonzep

Das Gebiet ist von einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt, der sich von den angrenzenden Wohngebieten ableitet, an welche die Neubebauung anknüpfen will.

Im Osten und entlang der Lendsiedler Straße werden großzügige Grünflächen vorbehalten, die als Flächen zur Entwässerung herangezogen werden, jedoch ebenso der Eingrünung des Quartiers dienen. Innerhalb der Grünflächen, insbesondere entlang der Lendsiedler Straße sollen Gehölzstrukturen erhalten bleiben und nur aufgrund zwingend notwendiger infrastruktureller Maßnahmen entfallen.

Innerhalb des Quartiers werden Bäumen allen voran an Orten des Aufenthalts vorgesehen sowie im Bereich potentieller Parkflächen. Darüber hinaus wird nicht nur im Straßenbereich und an den Rändern des Quartiers, die den Übergang zur freien Landschaft bilden, sondern auch auf den privaten Grundstücken ein hoher Wert auf die Begrünung unbebauter Flächen sowie Dachflächen gelegt und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen verankert.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Lendsiedler Straße und die Haller Straße sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Als Verbindung nach Schwäbisch Hall und Heilbronn ist nach Süden und Westen die A6 in kurzer Entfernung erreichbar sowie nach Norden und Osten die B290.

Die Haupteerschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) des Gebietes findet über die Lendsiedler Straße statt, über welche ein neu entstehender Kreisverkehr ins Plangebiet führt. Die innere Erschließung erfolgt im Ringsystem mit vorläufigen Stichstraßen im Westen und Süden, an denen sich die weiteren Ringstraßensysteme zukünftiger Bauabschnitte anknüpfen können.

Das Plangebiet ist über die Crailsheimer Straße und die Haller Straße sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr ist über den Kreisverkehr des Landkreises Schwäbisch Hall sowie den Regiobus, der Kirchberg an der Jagst mit Crailsheim und Weckelweiler / Gerabronn verbindet vorhanden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der topographischen Bedingungen werden die Retentionsflächen bereits bei der Entwicklung von Oberloh I vorbereitet, bieten jedoch ausreichend Kapazität für weitere, sich anschließende Entwicklungen.

Zusätzlich zur geplanten Entwässerung über die unterirdischen Retentionsbecken ist die Entwässerung der privaten Grundstücke über Zisternen oder Dachbegrünungen geplant, so dass das System von Spitzen entlastet wird.

7 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist. Die Stadt Kirchberg an der Jagst hat hierzu zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte des Artenschutzes zu prüfen.

Das erarbeitete Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

7.1 Artenschutz

Die Stadt Kirchberg hat das Büro GEKOPLAN mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Außenbereichsgebiet „Oberloh I“ beauftragt. Der Bericht liegt mit Datum vom 08.07.2020 vor und wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend dargelegt:

(Auszug S. 12)

„Die Stadt Kirchberg / Jagst plant die Ausweisung des Baugebietes „Oberloh I“ in einer Größe von ca. 3 ha im westlichen Anschluss an bestehende Wohnbebauung der Stadt. Aktuell wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Nach dem Naturschutzrecht sind für den Bebauungsplan die artenschutzrechtlichen Belange abzuklären.

Im Rahmen der saP wurde die Artengruppe der Brutvögel des Offenlandes untersucht. Die Erhebungen erfolgten vor Ort von Anfang April bis Ende Mai 2020.

Innerhalb des Plangebietes und des erweiterten Untersuchungsraumes wurden drei Brutplätze der Feldlerche nachgewiesen. Insofern ist der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr.3 ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfüllt. Als

vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind die Einrichtung von Lerchenfenstern, Buntbrachestreifen oder die Extensivierung von Intensivgrünland im räumlichen Zusammenhang notwendig. Gleichzeitig werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezüglich des Zeitfensters der Baufeldfreimachung notwendig.

Fazit:

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kann für die Artengruppe der Brutvögel nur durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Bei Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist bei dem Vorhaben mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu rechnen.“

[Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „Oberloh I“ in Kirchberg / Jagst, GEKOPLAN, Kupferhof, den 08.07.2020]

Die Zeiträume der Baufeldfreimachung werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Die Einbeziehung des Verkehrlichen Anschlusses an die Lendsiedler Straße erfordert eine Ausdehnung der artenschutzrechtlichen Begutachtung, welche derzeit in Bearbeitung ist. Die Ergebnisse liegen zur Offenlage vor.

Gegebenenfalls erforderliche **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** sowie **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** außerhalb des Plangebietes werden vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde gesichert.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13b BauGB keines Umweltberichtes dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Folgt im weiteren Verfahren.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Ziel und Zweck des vereinfachten Verfahrens im Außenbereich ist es zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen, um den hohen Bedarf an Wohnraum zu

entschärfen. Durch die Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes sollen hierfür die Voraussetzungen geschaffen werden. Eine punktuelle Belebung des Gebiets soll durch die Zulässigkeit der allgemein zulässigen Nutzungskategorien ermöglicht werden.

Um vorbeugend Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden und den Vorrang der Wohnnutzung zu sichern, werden **ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen**. Zudem sind **Gartenbau** und **Tankstellen** nicht zulässig, da sie nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes entsprechen, sehr flächenintensiv und an anderer Stelle des Gemeindegebietes besser situiert sind. Des Weiteren werden hiermit die Vorgaben des § 13b BauGB eingehalten sowie dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs München, Urteil vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382 gefolgt.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

A2.1 Grundflächenzahl

Bei der Grundflächenzahl werden die Orientierungswerte gemäß der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete für die Quartiere A, B und D geringfügig unterschritten. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl entspricht dem Wunsch eines möglichst hohen Durchgrünungsgrads innerhalb der neuen Wohnbebauung. Dadurch können die natürlichen Bodenfunktionen erhalten und ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden. Darüber hinaus dient sie dazu die gewünschte räumliche und städtebauliche Struktur realisieren zu können und gleichzeitig so wenig Fläche, wie möglich zu versiegeln.

Für die Quartiere mit der Bezeichnung C werden die Orientierungswerte gemäß BauNVO geringfügig überschritten. Dies dient dazu, insbesondere im Eingangsbereich sowie in Bereichen zentraler Begegnungsorte eine verdichtete Bebauung realisieren zu können, um die jeweiligen Bereiche zu beleben und zu bespielen.

Die mögliche Überschreitung begründet sich zudem aufgrund der Festsetzung zur Herstellung wasserdurchlässiger Stellplätze (siehe A9.2), wodurch Auswirkungen auf die Bodenfunktion verringert werden.

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,8 soll die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen unterstützt und hierfür ausreichend Spielraum geschaffen werden.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit vorwiegend zwei Vollgeschossen. Dies entspricht dem Maß der Bebauung, an den das Plangebiet anschließt sowie der gewünschten Gebäude Typologie unter Berücksichtigung der angrenzenden freien Landschaft. Durch die getroffenen Festsetzungen (FH max., TH max.) kann ein Dachgeschoss optisch als drittes Geschoss entstehen, jedoch nicht als Vollgeschoss realisiert werden. Als Raumkante im Eingangsbereich sowie am Quartiersplatz soll ermöglicht werden, die Mehrfamilienhäuser als größer

dimensionierte Baukörper im Vergleich zu den weiteren vorgesehenen Gebäudetypologien im Plangebiet optional mit bis zu drei Vollgeschossen zu realisieren.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien und sind je nach Dachform (Satteldach: First- und Traufhöhe; Flachdach: Gebäudehöhe) differenziert festgesetzt.

Insgesamt wird darauf geachtet, dass die Höhenfestsetzungen der verschiedenen Typologien miteinander verträglich sind. Die Bezugshöhen über NN dienen als Bezug für die Bemessung der Gebäudehöhen und orientieren sich an den geplanten Geländehöhen der Erschließungsstraßen (*folgt zum Entwurf*).


Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, First- und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhen, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und Neigungsbereich und der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen. Zudem soll gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in städtebaulich verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügt, jedoch auch die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können.


Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das großzügige Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A3 Bauweise

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ dargelegt, soll innerhalb des Plangebiets ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Wohnformen ermöglicht werden, um somit eine Durchmischung und Belebung des Quartiers zu erzielen.

Mit der Bauweise  im Sinne der offenen Bauweise wird die Bebauung auf den Teilflächen definiert, auf denen eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen ist. Diese sowohl für die Einfamilienhäuser im Bereich der Quartiersbezeichnung A sowie der Mehrfamilienhäuser mit der Quartiersbezeichnung C.

Mit der Bauweise  im Sinne der offenen Bauweise werden die Flächen definiert, auf denen eine Doppelhausbebauung vorgesehen ist. Die städtebaulich gewünschten Gebäudetypologien werden in Zusammenhang mit der Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten für die Bereiche des individuellen Wohnungsbaus (Nutzungsschablone A, B und D) sichergestellt.

In der Nutzungsschablone D wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die eine Kettenhausbebauung vorsieht. Im Gegensatz zu klassischen Reihenhäusern findet auf der einen Gebäudeseite ein Grenzbau nur im Erdgeschoss statt, mit Grenzabstand in den darüberliegenden Geschossen, sodass der Erdgeschosssockel als Terrasse genutzt werden kann.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Die Baufenster wurden dennoch ausreichend groß festgesetzt, sodass den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks gegeben ist.

Die Möglichkeit, Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichten zu können, soll das planerische Ziel unterstützen, die Stellplatzversorgung vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser in einer Tiefgarage vorzusehen.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf dem privaten Grundstück in ausreichender Form gewährleisten, auch für Besucher des Gebietes, und ein „Zustellen“ des öffentlichen Straßenraums vermeiden. Darüber hinaus beeinträchtigen Stellplätze die Gestalt des Straßenraums im Vergleich zu oberirdischen Garagen weniger stark und sollen daher flexibel angeordnet werden können. Aufgrund des Anspruchs einen möglichst großen Teil der Fläche des Grundstücks zu begrünen, sowie aus gestalterischen und verkehrlichen Aspekten, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der separat festgesetzten Flächen für Garagen („Ga“) zulässig.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes.

A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Bereichen mit den Nutzungsschablonen **A** und **B** soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des Gebiets wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise auch die gestalterische Qualität des Gebiets gesichert und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfs, vermieden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Parkplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. Da im Bereich mit der Nutzungsschablone **D** die geringsten Flächen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen, gilt die Festsetzung auch für diesen Bereich. Für die Nutzungsschablonen **C** wird keine maximale Anzahl an Wohnungen festgesetzt.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die **öffentliche Verkehrsfläche** dient der Erschließung des Wohngebietes. Bereiche zum Aufenthalt sind insbesondere in den Ausbuchtungen der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

Um einen Durchgangsverkehr zu vermeiden und kein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Wohngebieten zu erzeugen, werden Wegeverbindungen ausschließlich als **Fuß- und Radweg** vorgesehen.

Am neu entstehenden Kreisverkehr zweigt nördlich ein Wirtschaftsweg ab. Dieser dient der Sicherung der bestehenden Erschließung der nördlichen Landwirtschaftsflächen und wird leicht nach Osten versetzt wird.

A8 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Durch die Abgrenzung und Bestimmung der Zweckbestimmung sollen die unterschiedlichen Nutzungen, Beschaffenheiten und Qualitäten der öffentlichen Grünflächen zum Ausdruck gebracht werden.

Aufgrund der notwendigen Dimensionierung der Flächen zur Entwässerung, sollen **öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Retentionsfläche** für Anlagen und Ausgestaltungen der Retention- und Oberflächenentwässerung vorbehalten werden.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sowie **Ökologischer Ausgleich / Quartiersgestaltung** sollen neben ortsnahen Versickerungsbereichen in erster Linie als Spiel- und Aufenthaltsflächen dienen und zur Naherholung beitragen.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahe Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

A9.3 Unbebaute Flächen

Neben dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas trägt die Regelung zu einer ansprechenden Gestaltung des Gebietes bei. Ziel ist ein durchgrüntes Quartier. Daher sollen alle unbebauten Flächen, sofern sie keine bestimmte Funktion wie Erschließung oder Aufenthalt übernehmen, als Grünflächen angelegt werden. Zudem wird die Wirkung des öffentlichen Straßenraums durch die Gestaltung der angrenzenden Vorgartenzonen bestimmt. Um hier monotonwirkende Übergänge der versiegelten Flächen in Schotterflächen zu vermeiden ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig. Das Verbot entspricht auch dem § 21a NatSchG Baden-Württemberg, der im Dezember 2020 in das Gesetz aufgenommen wurde.

A9.4 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A9.5 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380 nm und 400 nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A9.6 Rodungszeiträume und Baufeldfreimachung

Die Festsetzung basiert auf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros GEKOPLAN, die Anlage zum Bebauungsplan ist, und dient dem Schutz der Brutvögel. Abbruch- und Fällarbeiten dürfen demnach nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit getätigt werden.

A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf, binden sie in den Landschaftsraum ein.

Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z. B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Pflanzbindung (pb 1): Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil entlang der Lendsiedler Straße gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Die als Naturdenkmal gekennzeichnete Linde an der Lendsiedler Straße genießt aufgrund ihres hohen Alters und ihrer Beschaffenheit einen besonderen Schutz zur Erhaltung. Auch dies soll durch die Festsetzung gewürdigt werden.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform / -neigung

Durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung soll eine harmonische Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden, die dem Quartier einen besonderen Charakter verleiht. Das Gebiet soll über die Dachgestaltung zusammengebunden werden und in seiner Identität gestärkt und die Ausbildung von Nachbarschaften unterstützt werden.

Die Anforderungen der verschiedenen Wohntypologien (Geschosswohnungsbau, individuelle Typologien) sowie die Lage im Gebiet werden bei der Festsetzung der Dachform / -neigung berücksichtigt.

Durch die vorgeschriebenen Flachdächer für die Bereiche des Geschosswohnungsbaus können vollwertige Geschosse mit verhältnismäßig niedrigen Firsthöhen erreicht werden, was einerseits der Belichtung und Besonnung von

benachbarten Gebäuden und Grundstücken dient, andererseits kostengünstiges Bauen ermöglicht.

Für die Bereiche der Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäuser werden Satteldächer festgelegt, da diese zu einer gestalterisch qualitätsvollen Dachlandschaft beitragen und dies dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild entspricht. Diese Festlegung entspricht dem Ortsbild und fügt sich der Umgebung positiv ein.

B1.1.2 Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung für geneigte Dachflächen orientiert sich am Bestand der angrenzenden Wohngebiete und an der charakteristischen Farbgebung.

Die Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Es ist jedoch ebenso technisch möglich Satteldächer zu begrünen, wodurch auch diese Form der Dachdeckung möglich und erwünscht ist. Eine Dachdeckung aus Solarmodulen entspricht dem derzeitigen Zeitgeist und trägt zum Klimaschutz bei.

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität, ökologische Aspekte sowie die nachbarlichen Belange.

B1.1.3 Dachaufbauten

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten / Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich harmonischen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist, die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

B1.1.4 Dacheinschnitte

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild. Zielsetzung ist, die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

Gerade im Bereich der Kettenhäuser ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich, um das gewünschte städtebauliche Bild zu erzielen.



Abbildung 6: Beispielhafte Darstellung einer Kettenhaus Anordnung, Baldauf Architekten & Stadtplaner GmbH.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o. ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen. Ebenso sollen Kleintiere die Möglichkeit haben, Grundstücke zu queren.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

B3 Stellplatzverpflichtung

Gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) je Wohnung erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberloh I“ Gebrauch gemacht, da im Gegensatz zu anderen Baugebieten hier die Voraussetzungen dafür vorliegen. Gemäß der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung ist zu erwarten, dass je Haushalt in der Regel nicht nur ein Kfz vorhanden ist. Die öffentliche Nahverkehrsversorgung ist nicht in dem Maße gegeben, dass davon ausgegangen werden kann, dass der öffentliche Nahverkehr die gesamte Richtungspalette der zukünftigen Bewohner des Plangebietes bedient.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca.3,23 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet:		ca. 19.776 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca.	8.275 qm

Verkehrsfläche:			ca. 5.936 qm
davon	Straßenfläche:	ca.	5.565 qm
	Fuß- und Radwege:	ca.	168 qm
	Wirtschaftsweg	ca.	203 qm
Öffentliche Grünfläche gesamt:		ca.	6575 qm

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt. Für die noch zu erwerbenden Grundstücke ist eine Bodenordnung/ ein Folgeverfahren erforderlich.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden neue Entwicklungsflächen für Wohnraum erschlossen. Dies wirkt sich positiv auf die Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Kirchberg an der Jagst aus. Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Entwicklung geordnet verläuft.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Kirchberg an der Jagst, den

.....

Stefan Ohr, Bürgermeister