

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	2
2.	Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, Raumordnung	2
3.	Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	3
4.	Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	3
5.	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	3
	5.1 Verkehrerschließung	3
	5.2 Abwasserbeseitigung	4
	5.3 Wasser- und Stromversorgung	4
6.	Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung	5
7.	Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz	5
8.	Abwägungsgebot	7
9.	Kosten	7

Aufgestellt:

Ellwangen, den 10-05-2007

INGENIEURBÜRO GRIMM + PARTNER

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

Ausgefertigt:

Kirchheim a.R., den

GEMEINDE KIRCHHEIM A.R.

WILLI FEIGE
Bürgermeister

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordwesten von Dirgenheim, einem Teilort der Gemeinde Kirchheim am Ries.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise:
423 und 186
und wird begrenzt:

im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 187/17

im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 422/1

im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 422

im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 420.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, Raumordnung

In dem genehmigten und rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen, Kirchheim a.R. und Riesbürg ist der vorliegende Bebauungsplan als geplante Wohnbaufläche nicht enthalten. Aufgrund der geringen Ausmaße des vorliegenden Bebauungsplanes soll eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erst im Zusammenhang mit weiteren Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplanes erfolgen. Eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht vorgesehen.

Raumplanungen sind nicht betroffen.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Im Fall des Baugebietes „Hinteres Greut – 2. Erweiterung“ liegt für die ausgewiesenen Baugrundstücke eine konkrete Bauabsicht einer jungen Familie vor, die ihr Eigenheim in Dirgenheim errichten wollen. Die Gemeinde Kirchheim a.R. ist bestrebt, jungen Familien in der Gemeinde - und insbesondere in den kleineren Teilorten - geeignetes Bauland zur Verfügung zu stellen und damit einer Überalterung der ländlich geprägten Ortsteile entgegenzuwirken.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsanlagen sowie der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Oberen Straße gesichert.

4. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Innerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit keine Bebauung vorhanden; die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Plangrundlage ist ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Das Plangebiet fällt relativ stetig von Nord nach Süd mit ca. 5 %. Die im Zuge des Bebauungsplanes festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich sowohl an der vorhandenen Topografie und der benachbarten Bebauung als auch an den vorhandenen Verkehrsanlagen und der Tiefenlage des bestehenden Mischwasserkanals in der Oberen Straße.

5. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Erschließungsstraße (Obere Straße). Die Herstellung von

weiteren Anlagen zu Verkehrserschließung sind nicht notwendig und nicht vorgesehen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Der Bereich des Bebauungsplanes „Hinteres Greut - 2. Erweiterung“ ist im Allgemeinen Kanalisationsplan Dirgenheim nicht berücksichtigt.

Aufgrund der ringsum bestehenden Kanalhaltungen und der großen Entfernung zum nächstgelegenen Vorfluter, wäre eine getrennte Ableitung von Regenwasser von den Dachflächen nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand durchführbar. Das Plangebiet wird deshalb wie die umgebende Bebauung im Mischsystem entwässert. Der Kanalhausanschluss wird an den nächstgelegenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Oberen Straße angeschlossen.

Durch die vorgesehene Regenwasserrückhaltung des Dachwassers über private Regenwasserzisternen sowie durch die wasserdurchlässige Befestigung der privaten Hofflächen und Zufahrten wird eine weitgehende Reduzierung der Spitzenabflüsse bewirkt. Außerdem wird damit die zusätzliche hydraulische Beaufschlagung der Kanäle möglichst reduziert.

Durch die Tiefenlage des vorhandenen Kanals ist eine Entwässerung des Kellergeschosses im Freispiegel nur unter bestimmten Randbedingungen möglich (Geschosshöhe des Kellers, etc.). Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass ggf. eine Druckentwässerung des Kellers notwendig werden kann. Auf die entsprechend der örtlichen Abwassersatzung und den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführende Rückstausicherung des privaten Hausanschlusskanals wird hingewiesen.

5.3 Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung des Neubaugebiets mit ausreichendem Trinkwasser ist über das bestehende Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie wird von der EnBW ODR sichergestellt.

6. Bauliche und sonstige Nutzung, Bodenordnung

Der Zielsetzung und dem Bedarf entsprechend ist das Bebauungsplangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen.

Es ist ein Baugrundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 720 m² vorgesehen. Damit soll eine lockere Bebauung am endgültigen Ortsrand von Dirgenheim realisiert werden, die bezüglich Maß und Art der baulichen Nutzung der umgebenen Wohnbebauung angepasst ist.

Bodenordnung

Das im Geltungsbereich befindliche Grundstück befindet sich im Eigentum des privaten Bauinteressenten.

7. Grünordnung, Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz

Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Wiesenfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete und besonders geschützte Biotope sind im Bebauungsplangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht ausgewiesen; ebenso sind keine Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens bekannt.

Grünordnerische Konzeption - Maßnahmen

Am westlichen Rand zur freien Landschaft verbleibt ein ca. 2,5 m breiter Grünstreifen, der mit standortgerechten Obstgehölzen bepflanzt wird.

Damit wird eine umschließende Randeingrünung geschaffen, die einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicherstellt. Die geplanten Maßnahmen sind im Bebauungsplan durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen verbindlich festgesetzt.

Durch die Bebauung wird zwangsläufig das Strahlenpotenzial erhöht. Die im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ geringe Versiegelung und die zahlreichen Pflanzungen im nördlich, westlich und südlichen Grünstreifen und in den Hausgärten kompensieren diesen Eingriff jedoch weitestgehend.

B o d e n s c h u t z

Im Zuge der Baugebieterschließung ist auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten und gemäß Landesbodenschutzgesetz gefordert. Folgemaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen, mit denen dem Bodenschutz Rechnung getragen wird:

- Das gesamte Baugebiet wird für maximal 2-geschossige Bebauung ausgewiesen.
- Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, d.h. es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung durch die Herstellung von Straßen und Wegen.
- Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen der Gebäude wurden über das anstehende Gelände angehoben, so dass der im Zuge der Bebauung anfallende Erdaushub zur Auffüllung der Baugrundstücke verwendet werden und somit im Baugebiet selbst verbleiben kann.
- Eventuell verbleibendes, überschüssiges Erdmaterial wird im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen einer Verwertung zugeführt bzw. auf eine genehmigte Erddeponie verbracht.

8. Abwägungsgebot

Es hat bislang bereits eine intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Erörterungen im Ortschaftsrat und Gemeinderat sowie mit den Grundstückseigentümern stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis von Bauflächen für Einfamilien- und Doppelwohnhäuser;
- Belange des Landverbrauchs;
- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Bodenschutzes;
- Belange der verkehrlichen Erschließung und der Verkehrsberuhigung;
- Belange der Zersiedelung und des Städtebaus;
- private Interessen.

Die Abwägung wird fortgesetzt, wenn weitere Bedenken und Anregungen dies erforderlich machen sollten.

9. Kosten

Die Kosten zur Erschließung des Baugrundstückes gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan (insbesondere Hausanschlüsse, Katastervermessung, etc.) werden vom Bauinteressenten getragen.