

Gemeinde Igersheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

„Kirchberg gesamt“

Begründung

zum Bebauungsplan
und
den Örtlichen Bauvorschriften

22.09.2016

Städtebauliche Planung:
Architektur + Städtebau
Mathias Friederich
Dipl. Ing. freier Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	5
3.2 Regionalplan Heilbronn – Franken 2020	5
4. Allgemeines zur Gemeinde Igersheim	5
5. Verwaltungsraum Bad Mergentheim	5
6. Flächennutzungsplan VG Bad Mergentheim	6
7. Landschaftsplan	7
8. Frühere Planungen / Bestehende Bebauungspläne „Kirchberg“	7
8.1 Bebauungsplan „Kirchberg“	7
8.2 Bebauungsplan „Kirchberg“, 1. Änderung	9
8.3 Bebauungsplan „Kirchberg“, 2. Änderung	10
8.4 Bebauungsplan „Kirchberg“, 3. Änderung	11
8.5 Bebauungsplan „Kirchberg“, 4. Änderung	12
8.6 Bebauungsplan „Kirchberg II“	12
8.7 Bebauungsplan „Kirchberg II“, 1. Änderung	14
9. Abgrenzung des Plangebiets "Kirchberg gesamt"	15
10. Angabe zum Bestand	16
10.1 Lage / Bestand zum Plangebiet	16
10.2 Umgebungssituation	16
11. Planungsbericht	16
11.1 Städtebauliche Konzeption	16
11.2 Verkehrliche Erschließung des Gebiets	17
11.3 Ver- und Entsorgung	18
12. Planungsinhalte und Festsetzungen	18
12.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	18
12.2 Höhe der baulichen Anlagen	18
12.3 Bauweise	19



12.4	Garagen / Stellplätze	19
12.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	19
12.6	Grünordnung	19
12.7	Örtliche Bauvorschriften	19
	a) Erforderlichkeit	
	b) Dächer	
	c) Werbeanlagen	
	d) Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	
13.	Immissionsschutz	20
14.	Umweltbericht / Umweltverträglichkeit	20
15.	Planverwirklichung / Vereinfachtes Verfahren.....	20
16.	Verzeichnis der Anlagen.....	21



1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Westlich der gewachsenen Ortslage der Gemeinde Igersheim ist zwischen 1960 und 1985 das Baugebiet „Igersheim – West“ entstanden. Mitte der 80 – iger Jahre war dieses Baugebiet bereits vollständig belegt; die Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere für eine Einzelhausbebauung, in Igersheim unvermindert hoch. In der Ortslage selbst standen keine geeigneten Flächen für eine Wohnbebauung mehr zur Verfügung.

Um dieser Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden, wurde zukunftsweisend im Flächennutzungsplan der VG Bad Mergentheim das Baugebiet „Kirchberg“ ausgewiesen und mit Beschluss des Gemeinderats 1986, hervorgehend aus einem städtebaulichen Wettbewerb, zunächst der Bebauungsplan „Kirchberg“ mit einer Gesamtfläche von ca. 23 ha ausgewiesen. Die Erschließung des Baugebiets erfolgte bedarfsgerecht in mehreren Abschnitten. Für den Bebauungsplan „Kirchberg“ waren aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen insgesamt 4 Änderungen - siehe VIII - des qualifizierten Bebauungsplans zwischen 1986 und 1992 erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchberg II“ 1996 wurde der bisher nicht geänderte Teil des Bebauungsplangebiets „Kirchberg“ zum einen den bisherigen Änderungen angepasst, aber auch die notwendigen Erweiterungsflächen in die Planung einbezogen. Das Baugebiet „Kirchberg II“ wird derzeit in Abschnitten erschlossen; der 1. Abschnitt ist nahezu bebaut; die Erschließung des 2. Bauabschnitts bereits in Gange. Auch für den Bebauungsplan „Kirchberg II“ war bereits 2001 wieder eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Igersheim hat ab Mitte der 60 – iger Jahre eine enorme Entwicklung auf dem Wohnungsbausektor genommen. Das Baugebiet „Igersheim – West“ war bis Mitte der 80 – iger Jahre vollständig bebaut. Um der enormen Nachfrage, insbesondere nach Einfamilienhausplätzen gerecht zu werden, war die Ausweisung des Baugebiets „Kirchberg“ für eine geordnete und zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung und Ordnung dringend geboten.

Das Bebauungsplangebiet „Kirchberg“ wurde in mehreren Abschnitten erschlossen, der Bebauungsplan selbst, den geänderten städtebaulichen, erschließungs- und versorgungstechnischen Anforderungen in mehreren Änderungsverfahren – siehe Ziff. VIII – angepasst.

Der Bebauungsplan „Kirchberg II“ stellt die Entwicklung der Gemeinde Igersheim auf dem Wohnungsbausektor mittelfristig sicher.

Mit dem Bebauungsplan „Kirchberg gesamt“ wird der gesamte Planbereich „Kirchberg“ in einem qualifizierten Bebauungsplan zusammengefasst. Die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Bebauungsplanänderungen erschweren den Überblick über das bestehende Bauplanungsrecht. Daher soll der Bebauungsplan „Kirchberg gesamt“ Klarheit verschaffen. Der Bestand des „Allgemeinen Wohngebiets“ wird festgeschrieben, Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand selbst bzw. durch den Bereich „Kirchberg II“ eröffnet.



Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden den veränderten Vorstellungen, insbesondere im Bezug auf Gestaltung und Bauform der baulichen Anlagen, angepasst.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Igersheim gehört innerhalb der Region Heilbronn – Franken zum Main – Tauber – Kreis. Das Ziel der Landesplanung ist im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 in Plankapitel III.3. formuliert und begründet. Igersheim zählt zum ländlichen Raum i.S. des LEP und liegt an der Entwicklungsachse Wertheim – Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim – Crailsheim.

3.2 Regionalplan Heilbronn – Franken 2020

Der Regionalplan 2020 weist dem Nahbereich Bad Mergentheim / Igersheim Ordnungs- und verstärkte Entwicklungsaufgaben zu. Igersheim (Kernort) ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungsentwicklung (Siedlungsbereiche) eingestuft, in der sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll (Vorranggebiete) und bildet mit dem Gewerbegebiet im Teilort Harthausen einen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen. Mit dem Baugebiet „Kirchberg gesamt“ wird die Gemeinde Igersheim seinen Zielvorstellungen auf dem Wohnbausektor gerecht und stärkt auch den gewerblichen Sektor für eine zukunftsweisende Entwicklung nachdrücklich.

4. Allgemeines zur Gemeinde Igersheim

Igersheim liegt in der Mitte des „Lieblichen Taubertales“ an der Romantischen Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mittelzentrum Bad Mergentheim. Mit Stand vom 31.12.2014 zählt Igersheim 5.496 Einwohner. Zu der Gemeinde rechnen seit der Gemeindereform 1972 auch die Ortschaften Bernsfelden, Harthausen, Neuses und Simmringen. Über die B 19 ist Igersheim gut an das überörtliche Straßennetz auch zur A 6 und A 81 angebunden und liegt an der Bundesbahnstrecke Crailsheim – Lauda. Industrieller und gewerblicher Schwerpunkt bildet das Gewerbegebiet „Rotwiesen“ im Teilort Harthausen. Hier sind noch ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

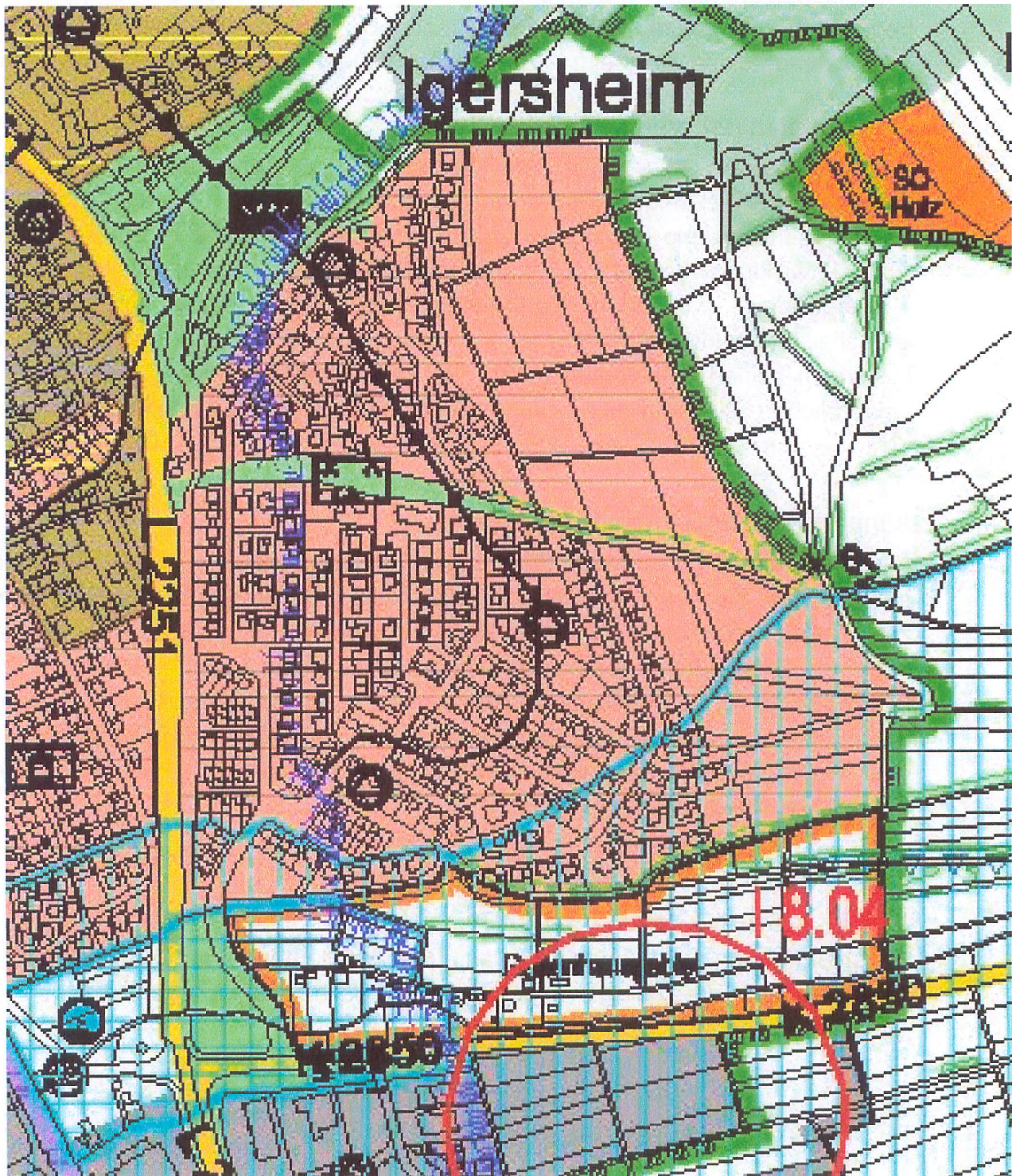
5. Verwaltungsraum Bad Mergentheim

Igersheim gehört zum Verwaltungsraum Bad Mergentheim und bildet mit Bad Mergentheim und Assamstadt die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim.



6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde mit Erlass der Regierungspräsidiums Stuttgart vom 19.10.1983 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 23.12.1983 verbindlich. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der 8. Änderung. Im Flächennutzungsplan der VG ist das Baugebiet „Kirchberg“ als Bestand nachgewiesen.





7. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Igersheim wurde vom Gemeinderat am 02.07.1992 beschlossen.

Das geplante Wohnbaugebiet „Kirchberg gesamt“ wird als ein weit ins Taubertal hineinwirkender Hangbereich, überwiegend ackerbaulich genutzt, klassifiziert. Quer durch das Gebiet verläuft ein Hohlweg mit markanten Bäumen und Sträuchern von hohem ökologischen und landschaftsgestalterischem Wert. Das Gelände ist ein Kalt- und Frischluft – Entstehungsgebiet. Auf eine landschaftliche Einbindung und Gliederung des Baugebiets sollte besonders großen Wert gelegt werden. Für die Durchgrünung des Gebiets ist die vorhandene Gehölzstruktur von besonderer Bedeutung und sollte deshalb bei allen Baumaßnahmen gesichert und in ihren Randbereichen zur besseren ökologischen Wirksamkeit verbreitert werden. Weiter sind im Gebiet Flächen zur Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen vorzusehen.

Der Bebauungsplan trägt den Vorgaben des Landschaftsplanes durch die getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Rechnung.

8. Frühere Planungen

8.1 Bebauungsplan „Kirchberg“

Die Ausweisung des Baugebiets „Kirchberg“ und die Aufstellung des Bebauungsplans waren erforderlich, weil die freien Bauflächen in der Kerngemeinde Igersheim erschöpft waren und auch in der alten Ortslage keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung standen. Für den gesamten Planbereich östlich der Ortslage und der L 2251 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, in der auch die L 2251 einbezogen wurde. Vorgabe war dabei insbesondere, die verkehrliche Anbindung des Baugebiets an das überörtliche Straßennetz und auch die fußläufige Verbindung an den Altort sicher zu stellen. Für das Allgemeine Wohngebiet wurde von ca. 250 WE und einer Einwohnerzahl von ca.750 Personen ausgegangen. Das Baugebiet „Kirchberg“ wurde in Abschnitten erschlossen und ist durchweg bebaut.

Aufstellungsbeschluss Gemeinderat am 25.04.1985.

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 23.01.1986.

Inkrafttreten durch Bekanntmachung am 02.05.1986

Begründung vom 14.11.1985



Bebauungsplan „Kirchberg“





8.2 Bebauungsplan „Kirchberg“, 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ umfasste im Wesentlichen den 1. Erschließungsabschnitt mit einer Gesamtfläche von ca. 6,5 ha. Nach dem gültigen Bebauungsplan „Kirchberg“ war im 1. BA vorwiegend eine verdichtete Bauweise mit Gartenhofhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen. Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern überwog aber diese Ausweisung im Plan selbst, resp. es war kaum Nachfrage für eine verdichtete Bauweise (Reihen- und Doppelhäuser) vorhanden. Aus wirtschaftlichen Gründen (die Erschließung weiterer Flächen war für die Gemeinde finanziell nicht tragbar) und um der gezielten Nachfrage nach Einzelhausplätzen gerecht zu werden, war der Bebauungsplan zu ändern.

Aufstellungsbeschluss Gemeinderat 22.05.1986

Satzungsbeschluss Gemeinderat 04.09.1986

Inkrafttreten durch Bekanntmachung am 24.10.1986

Begründung vom 22.05.1986



Bebauungsplan „Kirchberg“ 1. Änderung



8.3 Bebauungsplan „Kirchberg“, 2. Änderung

Die Bauplätze im 1. Bauabschnitt „Kirchberg“, 1. Änderung, waren rasch vergriffen. Die Nachfrage lag dabei primär auf der Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern. Mit der 2. Bebauungsplanänderung wurden die folgenden Bauabschnitte an den mit der 1. Bebauungsplanänderung erfassten Bereich städtebaulich angepasst und die Bauplätze bedarfsgerecht gestaltet. Für Geschossbauten waren keine Investoren zu finden. Vielmehr bestand verstärkte Nachfrage für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Im Übrigen waren die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Aufstellungsbeschluss Gemeinderat 16.11.1987

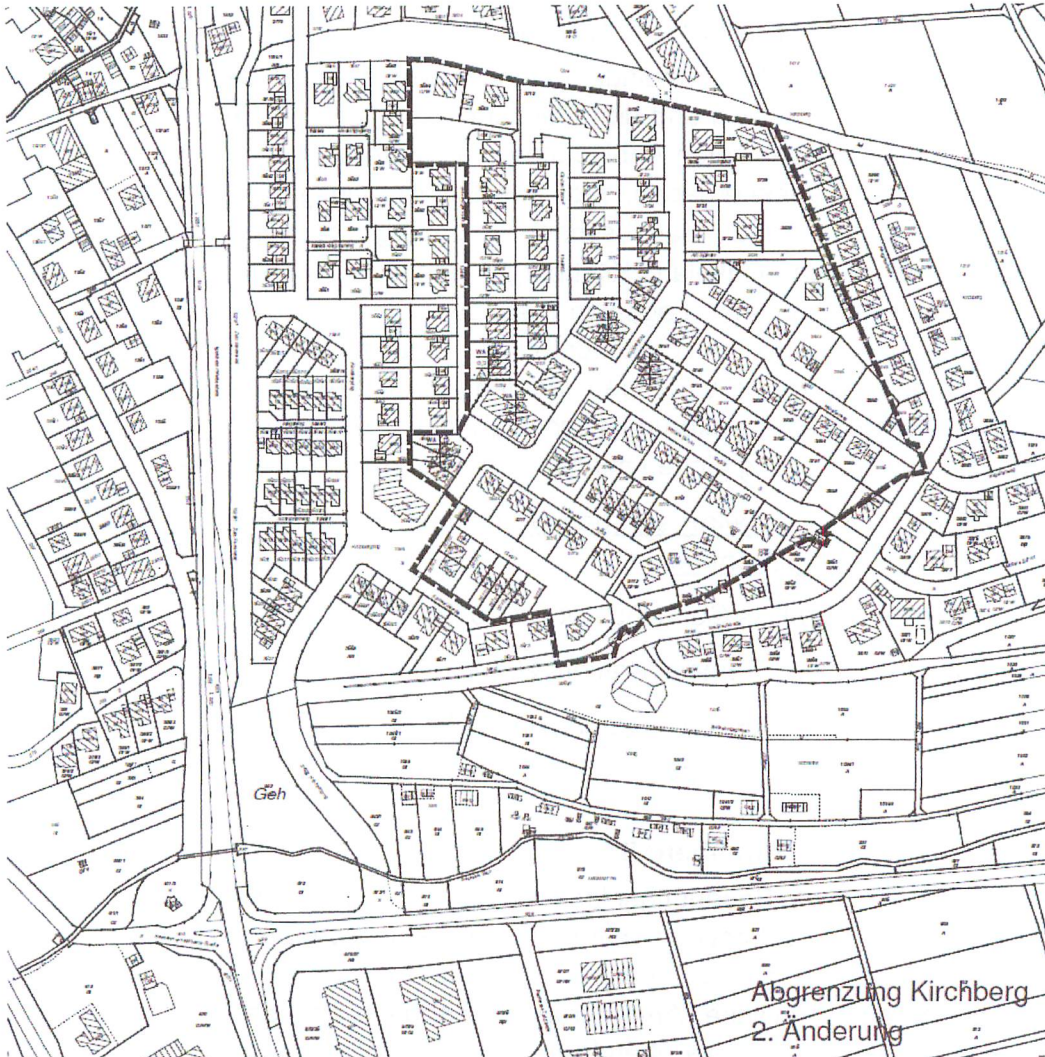
Satzungsbeschluss Gemeinderat 21.04.1988

Inkrafttreten durch Bekanntmachung am 17.03.1989

Begründung vom 11.02.1988



Bebauungsplan „Kirchberg“, 2. Änderung



8.4 Bebauungsplan „Kirchberg“, 3. Änderung

Um der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum in Igersheim Rechnung zu tragen, war der Bebauungsplan „Kirchberg“ für die Zulassung von Gebäuden für Miet- und Eigentumswohnungen gezielt zu ändern. Dabei wurde darauf geachtet, die geordnete städtebauliche Entwicklung zu wahren, auf der anderen Seite aber die geänderten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Auch bei dieser Änderung des Bebauungsplanes waren die textlichen Festsetzungen anzupassen. Die überplanten Flächen sind mit der 2. Änderung deckungsgleich.

Auf den vorstehenden Ausschnitt Bebauungsplan „Kirchberg“, 2. Änderung wird Bezug genommen.

Aufstellungsbeschluss Gemeinderat 11.04.1990

Satzungsbeschluss Gemeinderat 25.10.1990

Inkrafttreten durch Bekanntmachung am 25.01.1991



Begründung vom 17.02.1990

8.5 Bebauungsplan „Kirchberg“, 4. Änderung

Vom Gemeinderat der Gemeinde Igersheim wurde am 11.04.1990 beschlossen, das Baugebiet „Kirchberg“ zu erweitern und den Flächennutzungsplan in der 2. Änderung fortzuschreiben. Die Überprüfung der geplanten Anbindung der Erweiterungsflächen an das bestehende Wohngebiet „Kirchberg“ hat dabei ergeben, dass das Erweiterungsgebiet „Kirchberg II“ aus topographischen Gründen aus dem 2. Bauabschnitt „Kirchberg“ heraus erschlossen und demzufolge der bestehende Bebauungsplan „Kirchberg“ angepasst werden muss. Die Planänderung umfasst nur Änderungen im Lageplan selbst. Eine bisher als Wohnstraße vorgesehene Erschließungsstraße im süd-östlichen Planbereich musste um ca. 50 m zur Bebauungsgrenzlinie verlängert werden. Über diese Straße hat zukünftig die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsflächen „Kirchberg II“ zu erfolgen. Geringfügige Änderungen in der Bauplatzeinteilung gingen mit der Straßenverlängerung einher.

Auch diesbezüglich wird auf den vorstehenden Ausschnitt Bebauungsplan „Kirchberg“, 2. Änderung Bezug genommen.

Aufstellungsbeschluss Gemeinderat am 18.04.1991

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 26.09.1991

Inkrafttreten durch Bekanntmachung am 07.02.1992

Begründung vom 05.04.1991

8.6 Bebauungsplan „Kirchberg II“

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Kirchberg“ – siehe VIII.1 – , hervorgegangen aus einem städtebaulichen Wettbewerb, wurde in 4 Änderungsverfahren – siehe VIII 2 – VIII.5 – aufgrund veränderter Nachfrage nach Wohnraum bzw. neuer städtebaulicher und erschließungstechnischer Anforderungen mehrfach angepasst. Seit 1986 wurden im Baugebiet „Kirchberg“ rd. 150 Wohngebäude mit über 250 Wohnungen errichtet und damit Wohnraum für ca. 750 Personen geschaffen. Die Nachfrage nach Wohnraum in Igersheim hielt auch in den 90 – iger Jahren unvermindert an. Im Zuge der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Bad Mergentheim wurde die Voraussetzung für die Erweiterung des Baugebiets „Kirchberg“ geschaffen. Mit der Erweiterung des Wohngebiets „Kirchberg II“ in nordöstliche Richtung soll der Wohnraumbedarf in Igersheim mittelfristig gedeckt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchberg II“ war für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die besondere topographische Lage im Hangbereich bei nur einer Baugebietszufahrt machte eine Überplanung der gesamten Erweiterungsfläche erforderlich. Die Erschließung selbst soll in 4 Abschnitten erfolgen. Die Gesamtfläche umfasst ca. 20 ha, die Gesamtwohnbaufäche ca. 14 ha. Insgesamt werden 239 Einfamilienhausplätze und 39 Reihenhausplätze ausgewiesen.

Aufstellungsbeschluss Gemeinderat am 06.10.1994

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 14.05.1996

Inkrafttreten durch Bekanntmachung am 20.09.1996



Begründung vom 15.02.1996

Bebauungsplan „Kirchberg II“





8.7 Bebauungsplan „Kirchberg II“, 1. Änderung

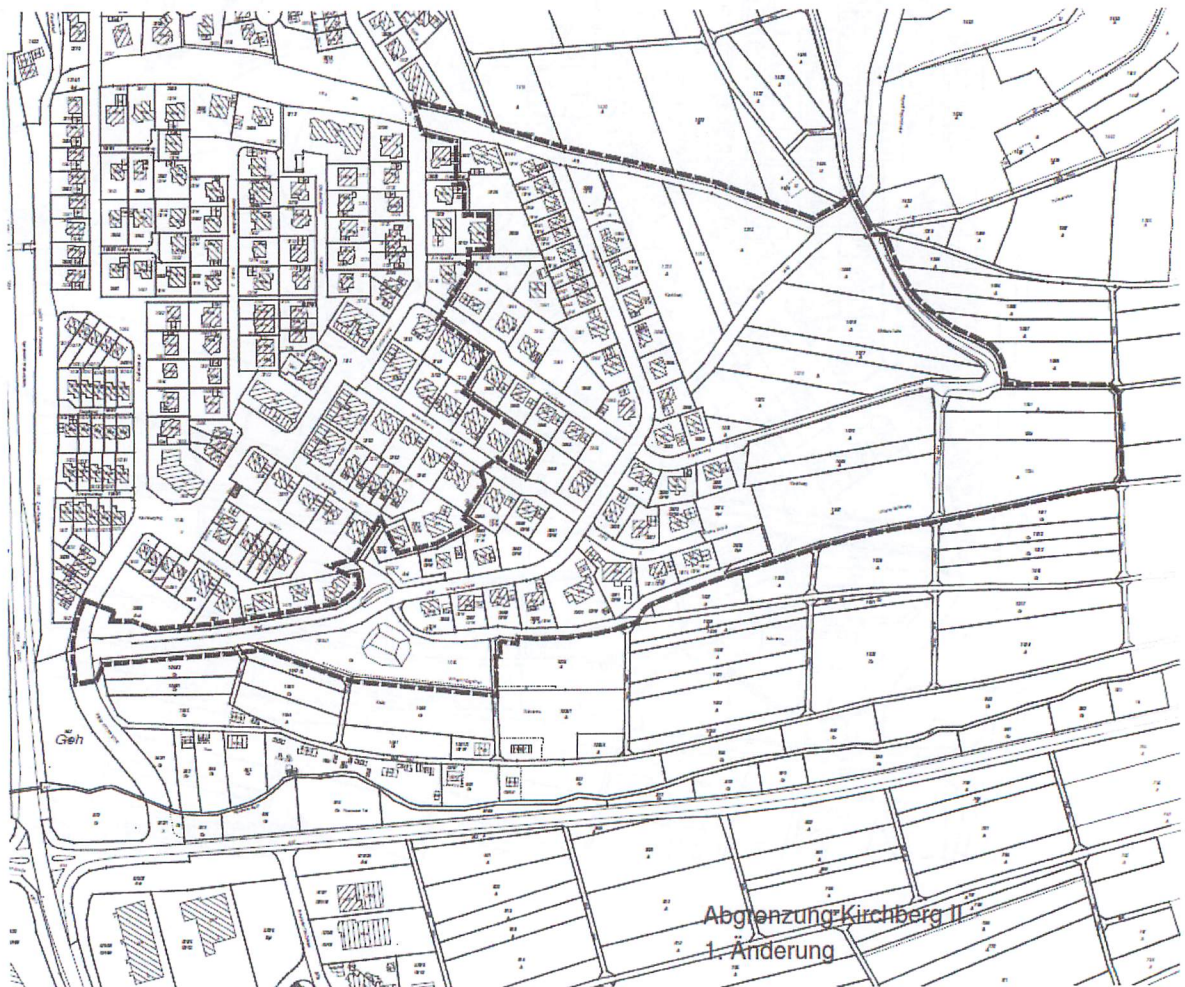
Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg II“ vom 20.09.1996 hat zum wesentlichen Inhalt: Verbesserte Anbindung des landw. Weges Flst. 1580 an das örtlichen Straßennetz; Änderung der Abwasserkonzeption; Änderung der Straßenführung der im südwestlichen Planbereich gelegenen neuen Zufahrtsstraße zwischen dem „Kirchbergring“ und der bestehenden Bebauung nordl. des landw. Feldweges Flst. 1580; Verbesserung des Lärmschutzes für Flst. 3771. Mit diesen Änderungen und der hierfür benötigten Flächen ging eine Anpassung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchberg II“ einher. Wesentlicher Inhalt der Änderung ist die Verpflichtung auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit 10 cbm Inhalt zu errichten und davon 4 cbm als Puffer bereit zu stellen. Durch den Bau dieser privater Regenwasserzisternen wird der Regenwasserabfluss verlangsamt und der Hochwasserschutz verbessert.

Aufstellungsbeschluss Gemeinderat am 15.06.2000

Satzungsbeschluss Gemeinderat am 22.05.2001

Inkrafttreten durch Bekanntmachung am 30.08.2001

Begründung vom 20.02.2001





9. Abgrenzung des Plangebiets „Kirchberg gesamt“

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

im **Westen** durch die Straße „Zum Farrenstall“ Flst. 1529/1,

im **Norden** durch die Flst. 1537/1, 1538/1, 1540/2, 1540/1, 1540, 1541, 1542, 1805, 1544

im **Osten** durch die Flst. 1423, 1425, 1431, 1432, 1303, 1193, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1096, 1103.

im **Süden** durch die Flst. 842/2, 852, 1046/2, 1047, 1041/1, 1040, 1037, 1035, 1005, 994.

Maßgeblich ist im Einzelnen der Bebauungsplan „Kirchberg gesamt“ vom 22.09.2016 im Maßstab 1:1000, gefertigt vom Büro Architektur + Städtebau Dipl.-Ing. Mathias Friederich.





10. Angabe zum Bestand

10.1 Lage / Bestand des Plangebiets

Das Plangebiet „Kirchberg gesamt“ umfasst eine Größe von $323.267 \text{ m}^2 = 32,33 \text{ ha}$. Es liegt östlich der Ortslage der Kerngemeinde Igersheim und unmittelbar östlich der L 2251. Der massiv eingegrünte Lärmschutz entlang der L 2251 (Ostseite) schirmt das Wohngebiet wirksam ab. Über mehrere Fußwege und die Brücke über die L 2551 ist das Baugebiet fußläufig nah an den alten Ortskern angebunden. Die verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche und örtliche Straßensetz ist primär über die Straße „Kirchbergring“, Flst. 1049, und die Neugreutstraße, Flst. 3865, sicher gestellt. Der Kirchbergring hat Anschluss an die K 2850 Igersheim – Neuses und damit an die L 2251.

Von den Haupteerschließungsstraßen „Kirchbergring“ und „Neugreutstraße“ zweigen die internen Wohnstraßen ab. Das Allgemeine Wohngebiet „Kirchberg“ ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans –siehe VIII – vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Hausgruppen, Reihen- und Doppelhäuser, sowie Mehrfamilienhäuser mit bis 3 Vollgeschossen runden das Wohngebiet städtebaulich gelungen ab. Das Wohngebiet ist auf den Privatgrundstücken mit heimischen Laubgehölzen stark durchgrünt. Straßenbegleitend sind Verkehrsgrünflächen mit heimischen Bäumen angeordnet. Die Klinge in der Mitte des Baugebiets ist als Grünzug erhalten. Im östlichen Randbereich wird eine großzügige Obstbaumwiese angelegt. Öffentliche Spielplätze und ein Bolzplatz sind vorhanden. Ein mehrzügiger Kindergarten ist in der Straße „Ob der Tannen“ angesiedelt. Die Erweiterungsfläche „Kirchberg II“ wird in Abschnitten erschlossen.

10.2 Umgebungssituation

Das Baugebiet „Kirchberg gesamt“ wird hangseits östlich durch landwirtschaftliche Grundstücke begrenzt. Östlich und südlich schließt sich das landschaftlich idyllische Neuseser Tal an. Nördlich besteht Anschluss an das Gewann „Spießle“ mit Blick in das harmonische Harthäuser Tal und das an der B 19 / L 2251 gelegene Mischgebiet „Harthäuser Tal“. Westlich begrenzt die L 2251 das Baugebiet und hat über eine Brücke bzw. die Straße „Zum Farrenstall“ fußläufigen Anschluss an den alten Ortskern von Igersheim. Über den „Kirchbergring“, die K 2850 Igersheim – Neuses und den Kreisel an der L 2251 besteht Anbindung an das Gewerbegebiet „Neuseser Tal“, den alten Ortskern und an die zentrale Einkaufsmöglichkeit „Kaufland“.

11. Planungsbericht

11.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan „Kirchberg“ geht auf das Jahr 1986 zurück, also auf städtebauliche, architektonische resp. gestalterische Vorstellungen vor ca. 30 Jahren. Die notwendigen Anpassungen des Bebauungsplans im Rahmen der Änderungsverfahren von 1986 – 2001 haben sich hiervon nicht grundlegend unterschieden.

In diesem Zeitraum hat sich aber die Baukultur gerade auf dem Hochbausektor, aber auch im Bezug auf die Erschließung, die gärtnerische Gestaltung sowie die Ver- und Entsorgung



teilweise grundlegend verändert. Dem gilt es auch in der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan, Rechnung zu tragen.

Der Innenentwicklung, der verstärkten Nutzung innerörtlich vorhandener Ressourcen und damit der Reduzierung / Vermeidung großzügiger Wohnbaugebiete in den Randlagen, losgelöst von den innerörtlichen Strukturen, wird in der Zukunft vermehrt Vorrang einzuräumen sein. Zwar kann auf neue Wohngebiete auch in der Zukunft nicht verzichtet werden, jedoch muss in diesen Gebieten selbst, einer flächenschonenden Bebauung, einer verdichteten Bebauung und der Verwendung zeitgemäßer Materialien Priorität eingeräumt werden.

Baumaterialien haben sich erweitert, Baustile verändert. War vor 30 Jahren noch das Satteldach vorherrschend, besteht heute die Forderung nach alternativen Dachformen vom Flachdach bis hin zum versetzten Pultdach. Unterschiedlichste Dachaufbauten und Dacheinschnitte erweitern die Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoss deutlich.

Für die Erschließungsanlagen, die Ver- und Entsorgung und die Verwendung erneuerbarer Energien gilt dieser fortschreitende Entwicklungsprozess gleichermaßen.

Auf diese geänderten Vorstellungen im Hoch- und Tiefbausektor, in der Ver- und Entsorgung, muss in der Bauleitplanung durch angepasste, auch vereinfachte textliche klare Festsetzungen reagiert werden. Besonders gilt dies für die gestalterischen Vorgaben, um den Bauwilligen ein breites Spektrum an Möglichkeiten zu eröffnen, ohne die Grundzüge der Planung zu beeinträchtigen.

Dieser Weg wird durch die Überplanung des gesamten Gebiets „Kirchberg“ durch einen Bebauungsplan dem Bebauungsplan „Kirchberg gesamt“ eröffnet. Der Bestand als „Allgemeines Wohngebiet“ wird sichergestellt, neue Perspektiven im vorbeschriebenen Umfang werden bis hin zur Erweiterung der überbaubaren Grundstückfläche eröffnet.

Durch eine Modifizierung der Erschließungsanlagen nördlich der Klinge wird das Erschließungskonzept an die Planungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Kirchberg II“ angepasst, wobei die Verbindungsstraßen ein Ringsystem bilden, das dem abfließenden Verkehr zu Gute kommt. Aufwendige Wendeanlagen im Hangbereich werden dadurch eingespart.

Die Klinge wird durchgängig als prägende Grünzäsur erhalten und dauerhaft unter Schutz gestellt. Die Durchgrünung des Baugebiets wird insgesamt sichergestellt. Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Verkehrliche Erschließung des Gebiets

Die Straße „Kirchbergring“ bindet an die K 2850 Igersheim – Neuses und über die westlich verlaufende L 2251 an den alten Ortskern und das überörtliche Straßennetz an.

Innerhalb des Baugebiets „Kirchberg gesamt“ bilden der Kirchbergring und die Neugreutstraße die Hapterschließungsachsen. Über diese werden durch Stich- und Ringstraßen die einzelnen Wohnquartiere erschlossen.



Mehrere Fußwege durchziehen das Wohngebiet von Ost nach West und stellen damit die fußläufige Anbindung an die einzelnen Wohnquartiere und insbesondere an die gewachsene alte Ortslage sicher.

Für die außerhalb des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist die geordnete Andienung sicher gestellt.

Entlang der Erschließungsstraßen, insbesondere Kirchbergring und Neugreutstraße, sind öffentliche Stellplätze angeordnet. Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

11.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets ist über die ENBW (Strom), das Stadtwerk Tauberfanken Bad Mergentheim (Gas), die Unitymedia (Kabel) und die Eigenwasserversorgung der Gemeinde Igersheim sicher gestellt. Die Abwässer werden der Sammelkläranlage Bad Mergentheim zugeführt.

12. Planungsinhalte und Festsetzungen

12.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet „Kirchberg gesamt“ wird nach wie vor als Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO festgelegt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO bleiben bestehen. Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser haben Vorrang vor einer verdichteten und mehrgeschossigen Bauweise, was gerade auch für die Erweiterungsfläche im östlichen Planbereich gilt. Der Geschosswohnungsbau im Bereich des südlichen Kirchbergrings trägt dem erweiterten Wohnraumbedarf Rechnung.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der zulässigen Bauweise unter Berücksichtigung des Bestandes und den bisherigen Vorgaben festgelegt. Die Grundflächenzahl wird im gesamten Gebiet auf Grundlage der Baunutzungsverordnung auf 0,4 festgesetzt. Eine Ausnahme bildet im Bereich Geschosswohnungsbau -Ziffer 6 der Nutzungsschablone- die Festsetzung mit einer Grundflächenzahl von 0,5. Hier soll die Absicht des Bebauungsplans zur möglichen Nachverdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Auch die Zahl der Vollgeschosse trägt dem Bestand Rechnung und wird auf den Erweiterungsflächen „Kirchberg II“ auf max. II begrenzt.

12.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude (Erdgeschossfußbodenhöhe) wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens anhand vorzulegender Geländeschnitte festgelegt.

Die Höhen der Gebäude selbst werden je nach zugelassener Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung durch Trauf- und Firsthöhen bestimmt.



12.3 Bauweise

Die festgesetzte Bauweise trägt sowohl dem Bestand, der städtebaulichen Zielvorstellung in der Erweiterungsfläche, als auch dem Bedarf resp. der Nachfrage Rechnung. Vorrang hat dabei die Zulassung von Einzelhäusern in der offenen Bauweise.

12.4 Garagen und Stellplätze

Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen und müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum mit 5,00 m einhalten.

12.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf 3 pro Gebäude beschränkt. Durch die Beschränkungen sollen extrem massive Baukörper vermieden werden. Ausnahme hiervon bilden dreigeschossige Gebäude in der verdichteten Bauweise.

12.6 Grünordnung

Die in den bisherigen Bebauungsplänen festgelegten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Spielplätze sind in die Planung übernommen und dauerhaft sichergestellt. Sie sind von jeder Bebauung frei zu halten und zu begrünen. Zugelassen sind nur heimische Bäume und Sträucher.

Die vorhandene Klinge zwischen Altort und Kapelle ist mit dem Fußweg und der Bepflanzung dauerhaft zu erhalten. Dieser Grünzug wurde deshalb als Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgeschrieben. Auf den Flst. 1093, 1094 und 1095 entsteht angrenzend an die vorhandenen Heckenstrukturen eine heimische Obstbaumwiese.

12.7 Örtliche Bauvorschriften

a) Erforderlichkeit

Wegen der exponierten Lage des Baugebiets sind neben den Vorschriften nach § 9 BauGB auch weitergehende gestalterische Vorgaben nach § 74 LBO erforderlich. Dadurch sollen störende Entwicklungen bei der Gestaltung der baulichen Anlagen vermieden werden. Nach wie vor ist aber ein breites Spektrum an baugestalterischer und architektonischen Elementen zugelassen.

b) Dächer

Für moderne Architekturformen und eine optimale Ausrichtung von Gebäuden sind Satteldächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer, Krüppelwalmdächer, Flachdächer und Pultdächer zugelassen und unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt. Die zugelassene Dachdeckung in den Farben rot – rotbraun, grau und schwarz – anthrazit trägt der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie dem Bestand Rechnung. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit geringen Vorgaben an Gestaltung, Anordnung und Größe zulässig. Beim Geschosswohnungsbau sind zur Begrenzung der Höhenentwicklung nur Pultdächer und Flachdächer zugelassen.



c) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich und nur bis auf eine Größe von max. 1 qm zugelassen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

d) Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und soweit möglich auch von befestigten Flächen ist über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem Baugrundstück zuzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mind. 10 cbm betragen. Davon sind 4 cbm als Rückhaltevolumen bereit zu halten. Dadurch werden die vorhandenen Entwässerungssysteme entlastet und dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.

13. Immissionsschutz

Das Baugebiet „Kirchberg“ wird gegenüber dem vorhandenen Gewerbegebiet an der Harthäuser Straße gegen mögliche Lärmbelastigungen durch einen Lärmschutzwall / Lärmschutzwand begrenzt. Entlang der Neugreutstraße (Flst. 3855) ist bis Flst. 3864 ebenfalls ein Lärmschutzwand und eine Lärmschutzwand zum Schutze der sich anschließenden nördlichen Bebauung vorgesehen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Igersheim einen Lärmaktionsplan für die L2251 bzw. B19 erstellt. Daraus resultiert u.a. die Aufbringung eines Flüsterasphalts auf die L 2251 und B 19. Die Lärmrichtwerte zum Baugebiet „Kirchberg“ werden eingehalten. Dies gilt gleichermaßen auch für Immissionen aus den Gewerbegebieten an der Harthäuser Straße bzw. im Neuseser Tal.

14. Umweltbericht / Umweltverträglichkeit

§ 13 Abs. 3 BauGB bestimmt: Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4 c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Bebauungsplan „Kirchberg gesamt“, der die Planungen nach vorstehender RandNr. VIII umfasst, wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit sind Umweltprüfung und Umweltbericht nicht erforderlich.

15. Planverwirklichung / Vereinfachtes Verfahren

a) Das Baugebiet „Kirchberg gesamt“ ist überwiegend bebaut und erschlossen. Die Erweiterungsflächen „Kirchberg II“ werden in Abschnitten bedarfsgerecht erschlossen.

b) Die Gemeinde Igersheim erwarb bereits alle im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen und veräußert dann die Baugrundstücke nach Erschließung an die Bauinteressenten. Eine freiwillige oder förmliche Bodenordnung findet nicht statt.

c) Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchberg gesamt“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung bzw. Ergänzung der Bebauungspläne nach Ziff. 8 nicht berührt.



16. Verzeichnis der Anlagen

Igersheim, den 23.09.2018

gez.

Frank Menikheim

Bürgermeister

