

**Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße,
Ortsteil Großsachsen**

Außenbereichssatzung für den Bereich "Am Kohlbach"

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
Oktober 2017

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

**Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße,
Ortsteil Großsachsen**

Außenbereichssatzung für den Bereich "Am Kohlbach"

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (RgBm.)

Hannes Trietsch (M.Sc.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Hirschberg a.d.B.
Oktober 2017

Inhalt

Teil A **Bestandteile**

- A - 1 Textliche Bestimmungen
- A - 2 Zeichnerische Bestimmungen
- A - 3 Hinweise

Teil B **Begründung**

- B - 1 Begründung
- B - 2 Umweltbelange

Anlagen

- B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke,
Satzungstext

Teil A - 1 Textliche Bestimmungen

1. Textliche Bestimmungen zur Zulässigkeit

Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB kann im Geltungsbereich der Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Voraussetzung dafür ist, dass die folgenden näheren Bestimmungen auf dem Baugrundstück eingehalten werden:

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Hauptnutzung auf dem Baugrundstück ist die Wohnnutzung. Auf dem Baugrundstück darf das Wohnen in maximal einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und in keinem weiteren Gebäude stattfinden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung nach §§ 18-20 BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,15 ist einzuhalten (Höchstmaß).

Sie darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen außer solche in Form von Gebäuden sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 0,15 und bei Ausführung als Teilversiegelung um weitere 0,1 der Grundstücksfläche überschritten werden. Dabei ist die Überschreitung durch oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze jedoch auf max. 0,05 der Grundstücksfläche begrenzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß zeichnerischem Teil auf maximal ein oder zwei Vollgeschoss begrenzt. Auf dem Flurstück Nr. 4252 ist das zweite Vollgeschoss jedoch nur zulässig, wenn der Baubereich mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss nicht beansprucht wird.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die trauf- und attika- sowie bei Pultdächern auch firstseitigen Wandhöhen dürfen (auch bei Staffelgeschossen)

- ▶ bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss 4,5 m sowie
- ▶ bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen 6 m bzw. - bei Wahrung einer Gebäudehöhe von 6,5 m über der Geländehöhe am Hauseingang - 6,5 m,

über der Fertig-Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses, maximal jedoch der Geländehöhe am Hauseingang zzgl. 0,5 m, nicht überschreiten. Die mittlere Wandhöhe über Gelände darf für die einzelnen Fassadenabschnitte zudem 7,5 m nicht überschreiten.

Oberer Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand ohne Berücksichtigung von untergeordneten Dachgauben.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise nach §§ 22-23 BauNVO

Wohngebäude sind in ihrer Lage und unbenommen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen eingeschränkt. § 23 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 5 BauNVO gelten analog.

Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser zulässig.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

1.4.1 Nebenanlagen

Auf dem Baugrundstück sind freistehende Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 30 m² pro Gebäude und insgesamt maximal 50 m² begrenzt.

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen sind in den Flächen für oberirdische Garagen zulässig. Stellplätze sind nur nicht überdacht in der Fläche für Stellplätze zulässig.

Darüber hinaus sind auf dem Baugrundstück dem Wohnhaus dienende oberirdische Garagen oder Carports mit insgesamt maximal vier PKW-Stellplätzen am Baufenster zulässig, jedoch nur auf dem Baugrundstück selber und innerhalb der um 6 m parallel vergrößerten Fläche des Baufensters. Vor jedem oberirdischen Garagenstellplatz darf ein nicht überdachter PKW-Stellplatz liegen.

1.5 Erschließung

Neubauvorhaben setzen das Vorhandensein einer geordneten Grundstückszufahrt sowie die geordnete Schmutzwasserbeseitigung durch Kanalanschluss an der Kanalisation voraus.

Teil A - 2 Zeichnerische Bestimmungen

Teil A - 3 Hinweise

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich gemäß der am LGRB vorhandenen (groben) Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss und holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.

Grundwasser

Bau- und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis.

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Abwasser

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden

Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

- ▶ Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- ▶ befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- ▶ öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen,
- ▶ beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis zu beantragen.

Flora, Fauna und Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Landschaftsbild und aus artenschutzrechtlichen Gründen sollte die vorhandenen gewachsenen Baumstrukturen erhalten und bei Abgang durch neue große einheimische standortgerechte Bäume ersetzt werden. Gerade aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Waldrand und zum grünen Offenland der westlichen Abhänge ist z.B. ein hohes Aufkommen geschützter Vogelarten zu erwarten (weitere geschützte Arten, z.B. Fledermäuse, sind ebenfalls nicht ausgeschlossen).

Bei Gehölzrodungen und Bauvorhaben sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht (insbesondere § 44 BNatSchG) zu beachten. Die Rodung von Gehölzen darf daher im Allgemeinen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Insbesondere bei großen Fensterflächen sollte auf eine vogelfreundliche Gestaltung geachtet werden.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen. Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

In Bezug auf das Landschaftsbild empfiehlt sich, die Dachform des Hauptgebäudes ortstypisch als Satteldach zu gestalten. Die Gestaltung der Außenwände und Dächer sollte im Hinblick auf das Landschaftsbild mit gedeckten Farben erfolgen.

Energie

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Kriminalprävention

Der Einbau von Sicherungstechnik zum Schutz vor Einbrüchen ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Informationen zur Sicherungsmöglichkeiten werden bereitgestellt durch

- ▶ die Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2-4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de,
- ▶ eine Broschüre im Internet: www.polizeiberatung.de,
- ▶ zur Förderung der KfW im Zusammenhang mit energetischen Programmen und der Förderung altersgerechten Wohnraums:
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote>

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine kostenlose Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an.

Um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren ist es für den Einzelaspekt der Kriminalprävention von Vorteil, Parkplätze „offen“ einsehbar zu gestalten, nicht mit Hecken und Büschen einzufassen und ausreichend zu beleuchten.

Des Weiteren wird eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr empfohlen sowie die Nutzung der Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention „Stadtplanung und Kriminalprävention“.

Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention sind auf Wunsch per Email erhältlich (praevention.ma@polizei.bwl.de).

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	17
1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung	17
2. Räumlicher Geltungsbereich	18
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	18
3.1 Landesentwicklungsplanung	18
3.2 Regionalplanung	18
3.3 Flächennutzungsplanung	19
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	19
3.5 Schutzgebiete	19
4. Bestandsanalyse	20
4.1 Gelände	20
4.2 Erschließungssituation	20
4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	20
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	21
5. Ziele der Planung	21
5.1 Grundzüge der Planung	21
5.2 Nutzungskonzept	21
5.3 Erschließung	21
5.4 Landwirtschaft	21
5.5 Grünordnung	22
5.6 Begründung der näheren Bestimmungen	22
B - 2: Umweltbelange	26

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

Der Gemeinderat von Hirschberg an der Bergstraße hat am 14.12.2016 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für das Plangebiet der Außenbereichssatzung im Bereich "Am Kohlbach" beschlossen.

Bei dem Bereich "Am Kohlbach" handelt es sich um einen bebauten Teil des Außenbereichs nach § 35 BauGB, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden ist. Diese vermittelt den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit, ist jedoch noch nicht als Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten. Landwirtschaftliche Betriebe bestehen im Geltungsbereich nicht.

Hintergrund der Planung ist die Rechtslage, dass im gesamten Geltungsbereich die Teilprivilegierung der Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle nach § 34 Abs. 4 BauGB voraussetzt, dass das Bestandsgebäude bereits über einen längeren mehrjährigen Zeitraum vom künftigen Eigentümer selbst genutzt worden ist.

Teilprivilegierung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass Vorhaben hinsichtlich Ihrer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit im Außenbereich nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, wenn Sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind.

Anlass der Planung ist ein Gebäudeleerstand und das Ziel, die gewachsene, kompakte Bebauungsstruktur im Außenbereich städtebaulich zu steuern, den Bestand zu erhalten und zukünftige Leerstände zu vermeiden. Dabei soll es ermöglicht werden, die vorhandenen Siedlungsansätze im Außenbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begrenzt fortzuentwickeln und Ersatzbauten mit Wohnfunktion an gleicher Stelle zuzulassen, auch wenn das vorhandene Gebäude nicht seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird.

Aufgrund § 35 Abs. 6 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben (im Sinne § 35 Abs. 2 BauGB) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspre-

chen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Der Erhalt und der Schutz der in den getroffenen "näheren Bestimmungen" konkretisierten städtebaulichen Struktur gemäß der Außenbereichssatzung stellen einen öffentlichen Belang dar, der bei einem Abweichen von diesen regelmäßig beeinträchtigt würde.

Die Planung begründet nutzungs- und größenbedingt nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch die Planung.

Entsprechend dem vereinfachten Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans ist für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Von der Möglichkeit, die Beteiligungsfrist angemessen auf weniger als einen Monat zu verkürzen oder die Beteiligung der Öffentlichkeit nur auf die konkret betroffene Öffentlichkeit zu begrenzen, wird abgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Straße "Am Kohlbach" im Ortsteil Großsachsen an der nördlichen Gemeindegrenze Hirschbergs zum Weinheimer Ortsteil Hohensachsen. Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke Nr. 4243, 4244, 4244/1, 4245, 4246, 4247, 4250, 4250/1, 4251, 4252, und 4253 (teilweise). Seine genaue zeichnerische Abgrenzung ergibt sich aus seiner Abgrenzung im zeichnerischen Teil A-2.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Hirschberg a.d.B. befindet sich im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar im Mittelbereich des Mittelzentrums Weinheim an der Landesentwicklungsachse (Heppenheim-) Weinheim-Heidelberg-Wiesloch (-Bruchsal).

3.2 Regionalplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Stand 2014) ist die Gemeinde Hirschberg a.d.B. ohne zentralörtliche Funktion. Der Ortsteil Großsachsen ist als

Siedlungsfläche Wohnen festgelegt. Er befindet sich im Einzugsbereich von regionalen und großräumigen Schienen- und Straßenverbindungen.

Das Plangebiet ist im nicht gebietsscharfen Regionalplan als weiße Fläche zwischen einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft, einem regionalen Grünzug, einer Grünzäsur und einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der für den Geltungsbereich maßgebliche Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Teil einer großräumigen Fläche für Landwirtschaft dar. Diese Nutzung bleibt auch mit der Außenbereichssatzung, welche zusätzlich dem Gewicht der bereits vorhandenen Wohnbebauung Rechnung trägt, privilegiert. Die langjährig gewachsene und bestehende Wohnbebauung steht nicht in Konflikt zu einem landwirtschaftlichen Betrieb sondern ist seit langem städtebaulich verträglich in das landwirtschaftliche Umfeld eingebettet.

Nördlich schließt der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim mit Flächen für die Landwirtschaft bzw. Rebanbaufläche/weiterer Ausgleichsraum. Östlich außerhalb des Plangebiets ist ein Bereich für das Kulturdenkmal Bergwerk "Kohlberg" (Schutzobjekt der Archäologie des Mittelalters) nachrichtlich übernommen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die vorhandene Bebauung verfügt nicht über ein ausreichendes Gewicht, um einen Ortsteil darzustellen und befindet sich somit nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB sondern ebenso wie die angrenzenden Flächen im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im großräumigen Naturpark Neckartal-Odenwald. Die Privatgrundstücke des Plangebiets werden allseitig vom Landschaftsschutzgebiet Bergstraße Nord umgeben. Östlich grenzt das Plangebiet an Wald.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das zu überplanende Gelände liegt an der Straße "Am Kohlbach". Es ist ca. 240 Meter von der Ortslage des Hirschberger Ortsteils Großsachsen bzw. ca. 200 Meter vom Weinheimer Ortsteils Hohensachsen entfernt. Das Gebiet liegt am Hang und steigt von West nach Ost insgesamt um etwa 20 m an.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße "Am Kohlbach" erschlossen und an die Ortslagen von Großsachsen und Hohensachsen angebunden. Östlich und südlich des Gebiets verläuft ein landwirtschaftlicher Weg mit Anschluss an die Straße und das landwirtschaftliche Wegenetz.

Zwecks Erschließung des süd-östlichsten Grundstücks besteht eine Dienstbarkeit über das nördliche Nachbargrundstück. Es wird allerdings über den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg angefahren.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden und liegt im Bereich des VRN (Verkehrsverbund Rhein-Neckar). Westlich liegt in ca. 500 m Luftlinie die Bus- und Ruftaxi-Haltestelle Hohensachsen Rathaus auf dem Stadtgebiet Weinheims. Auf dem Gemeindegebiet Hirschberg a.d.B. im Ortsteil Großsachsen liegt in ca. 700 m Luftlinie die Ruftaxi-Haltestelle Ahornstraße und in ca. 1 km Luftlinie der OEG-Bahnhof Großsachsen. Von diesem fährt die RNV-Stadtbahnlinie 5 (Weinheim- Heidelberg-Mannheim) sowie Busse und Ruftaxis.

Über das öffentliche Straßennetz und landwirtschaftliche Wege können Fußgänger und Radfahrer die Ortsteile Großsachsen und Hohensachsen erreichen.

4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Bestehende Hauptgebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Plangebiet dienen der Wohnnutzung. Nebenanlagen sind insbesondere Gartenhütten und ein -pavillon, Gartenmöblierungen wie Spiel- und Sportgeräte bzw. Swimmingpool oder Teich im Garten, Zuwegungen, Stützwände und Einfriedungen sowie freistehende Satellittenschüsseln, Beleuchtungseinrichtungen, Strommasten und ein Stromverteiler.

4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, vorrangig mit Weinanbau, nördlich auch Garten-Flächen sowie Wald im Osten.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB soll im durch diese Nutzung geprägten Geltungsbereich eine einfacherer Zulässigkeit zu Teil werden. Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz des Wohnens und der Landwirtschaft werden weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmt.

5.2 Nutzungskonzept

Bestandsorientiert werden Baufenster in erster oder zweiter Reihe ausgewiesen für Wohnhäuser in Einzelhaus-Bauweise. Garagen und Stellplätze werden die Bestandsstruktur aufgreifend und weiterführend an der Straße und am Haus zugelassen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße "Am Kohlbach". Für das Flurstück Nr. 4252 besteht ein Überfahrtsrecht über das Flurstück Nr. 4251.

Die Erbringung des Stellplatzbedarfs ist im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen und erfolgt heute auf den Privatgrundstücken.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Der Leitungsanschluss soll über bestehende Versorgungsleitungen erfolgen.

5.4 Landwirtschaft

Die Wohn-Nutzung besteht bereits städtebaulich verträglich direkt neben landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Planung wird an der Lage im Außenbereich nichts verändert.

Landwirtschaftliche Nutzungen bleiben im Plangebiet zulässig. Die stärkere Zulässigkeit des Wohnens aufgrund der Planung schafft aber keinen zusätzlichen Nutzungskonflikt. Vielmehr wird bestandsorientiert langfristige Rechtssicherheit für die Eigentümer geschaffen und damit die homogene Gebietsnutzung mit Wohnbebauung begünstigt.

5.5 Grünordnung

Die Wohnbebauung fügt sich hinsichtlich der zulässigen Bauvolumina in das Landschaftsbild ein. Grünflächen lassen sich in einer Außenbereichssatzung nicht festsetzen.

Da die Stärke des Plangebiets aber gerade in der Landschaftsnähe liegt, wird auch nicht erwartet, dass diese besondere Standortqualität von den Eigentümern aufgegeben wird. Zudem ist die GRZ entsprechend begrenzt und für die unbenutzten Grundstücksflächen schreibt die LBO die Ausbildung von Grünflächen vor.

5.6 Begründung der näheren Bestimmungen

5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Begünstigung durch die Außenbereichssatzung ist bestandsorientiert auf die Wohnnutzung ausgerichtet. Zum Schutz vor Zersiedelung, der gewachsenen Baustruktur und der Landschaft wird die Begünstigung daran geknüpft, dass dann das Wohnen Hauptnutzung sein soll in maximal einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten. In diesem Sinne soll Wohnen auch in keinem weiteren Gebäude stattfinden.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl unterschreitet entsprechend dem durchgrünten Gebietscharakter und der Lage im Außenbereich die Obergrenze nach § 17 BauNVO und erlaubt die Überschreitung bis max. 0,3 zzgl. 0,1 bei Teilversiegelung (aufgrund deren geringeren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser). Zum Schutz der Landschaft werden insbesondere (oberirdische) Gebäude in ihrem Umfang begrenzt. Zu den Gebäuden zählen auch Garagen und Carports, die selber keine Nebenanlagen sind. Durch diese wird bereits heute die GRZ von 0,15 in Teilen geringfügig überschritten; ihre Überschreitungsmöglichkeit der GRZ wird daher auf 0,05 der Grundstücksfläche begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse von Neubauvorhaben ist entsprechend der Ortstypik und zum Schutz des Landschaftsbildes im Regelfall harmonisierend auf ein bestandsorientiert begrenzt. Für das Flurstück 4252 werden aufgrund der Hanglage und des eher kleinen Baufensters zwei Vollgeschosse in einem Teilbereich oder im erweiterten Baufenster eine Eingeschossigkeit nicht ausgeschlossen. Auf dem Flurstück 4244 werden zudem aufgrund des im Vergleich kleinen Baufensters zwei Vollgeschosse zugelassen.

Zwecks Begrenzung der Höhenentwicklung und um Überschreitungen der angestrebten Höhenentwicklung durch Staffelgeschosse entgegenzuwirken, werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes maximale Wandhöhen festgelegt. Diese gelten nicht für Giebelseiten und untergeordnete Dachgauben.

Die Begriffe Wandhöhe und Geländehöhe referieren auf den aktuellen § 5 Abs. 4 der Landesbauordnung, der analog Anwendung findet. Ergeben sich demnach bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage an den Eckpunkten der baulichen Anlage; liegen bei einer Wand die Schnittpunkte mit der Dachhaut oder die oberen Abschlüsse verschieden hoch, gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt. Für die Geländehöhe ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens maßgebend, soweit sie nicht zur Verringerung der Abstandsflächen angelegt wird oder wurde.

5.6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Baustruktur sichernd - intern und abgrenzend zur Landschaft hin - sind Baufenster festgelegt, die gleichzeitig einen gewissen Spielraum für Anpassungen und Erweiterung eröffnen. Einzelhäuser sind bereits im Bestand ortstypisch. Die Baubereiche neben dem Waldrand sind heute bereits durch genehmigte Bebauung mit Bestandsschutz realisiert, wobei das größere Gebäude heute leersteht und mittelfristig der Verfall droht. Es ist zwecks Schaffung/Erhalt von hochwertigem Wohnraum und dem Erhalt bzw. der Fortentwicklung der gewachsenen Baustruktur grundsätzlich öffentliches Interesse der Gemeinde, dass dort (weiterhin) die Möglichkeit zu Wohnen besteht.

5.6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um das Landschaftsbild sowie die Gliederung in Hauptgebäude und Gartenflächen der Bebauungsstruktur zu schützen und die bestehenden Garagen- und

Stellplatzstruktur aufgreifend werden Nebenanlagen, oberirdische Garagen und Stellplätze in Lage und Größe begrenzt. Die um 6 m parallele Vergrößerung der Fläche des Baufensters bedeutet, dass an der Ecke des Baufensters im Maximum eine 6m x 6m große Garage ermöglicht wird (die Parallelen werden an den Ecken verschnitten).

5.6.5 Erschließung

Das Vorhandensein einer geordneten Grundstückszufahrt sowie die geordnete Schmutzwasserbeseitigung durch Kanalanschluss ist eine wichtige Voraussetzung für das hochwertige Wohnen vor Ort.

Teil B - 2 Umweltbelange

B - 2: Umweltbelange

Durch die Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Aufgrund der starken Bestandsorientierung der Planung im bebauten Plangebiet wird von keinen entgegenstehenden Umweltauswirkungen aufgrund der Planung ausgegangen.

Ein Umweltbericht ist für eine Außenbereichssatzung rechtlich nicht vorgesehen. Die Belange der Umwelt und eine evtl. Kompensation sind im Außenbereich in Zusammenhang mit der Baugenehmigung zu untersuchen bzw. zu regeln. Gleiches gilt für die Bewertung von Neubauvorhaben am Waldrand. Der Realisierbarkeit der Planung steht letzteres aufgrund des vorhandenen baulichen Bestands nicht entgegen.

Die Außenbereichssatzung schafft keine generelle Zulässigkeit, sondern entbindet lediglich von der Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" und dem Entgegenhalten der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung. Sie liegt außerhalb des im FNP als Wald dargestellten Bereichs.

Teil B - 3 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015 (GBl. S.585)

Wasserhaushaltsgesetz

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

vom 03.12.2013 (GBl. 2013, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002 (erschieden im Beuth Verlag)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

Verfahrensablauf und -vermerke zur Außenbereichssatzung für den Bereich "Am Kohlbach"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	am 14.12.2016
2	Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf der Außenbereichssatzung	am 25.07.2017
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 25.07.2017
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung § 3 Abs. 2 BauGB	am 25.07.2017
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 28.07.2017
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 28.07.2017 bis 18.09.2017
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 07.08.2017 bis 18.09.2017
3	Satzungsbeschluss	
3.1	Abwägungsentscheidungen	am
3.2	Satzungsbeschluss der Außenbereichssatzung nach § 36 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 4 GemO	am
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
4	Inkrafttreten der Außenbereichssatzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zur Außenbereichssatzung für den Bereich "Am Kohlbach"

Aufgrund

§ 10 i.V.m. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom die Außenbereichssatzung für den Bereich "Am Kohlbach" als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung für den Bereich "Am Kohlbach" umfasst die Flurstücke Nr. 4243, 4244, 4244/1, 4245, 4246, 4247, 4250, 4250/1, 4251, 4252 und 4253 (teilweise). Der genaue räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus seiner Abgrenzung im zeichnerischen Teil A-2.

§2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Textliche Bestimmungen
- A - 2 Zeichnerische Bestimmungen vom 26.09.2017
- A - 3 Hinweise

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung
- B - 2 Umweltbelange

Anlagen

- B - 3 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzungen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße

Hirschberg a.d.B., den

Just, Bürgermeister