

GEMEINDE HIRSCHBERG

**BEBAUUNGSPLAN
„BREITGASSE/DRITTELGASSE“**

**BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 3. September 2012

Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn

Projektzeichnung: Horst Schulzki
Projekt - Nr.: 11 KEP 939/01a

MVV Energiedienstleitungen GmbH
REGIOPLAN
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
E-Mail mannheim@regioplan.com
Internet <http://www.regioplan.com>

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Wahl des Verfahrens	4
3	Lage im Raum und Geltungsbereich	6
4	Planungsvorgaben	7
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
4.2	Planungsrechtliche Vorgaben	7
5	Bestandssituation	8
5.1	Bau- und Freiraumstruktur	8
5.2	Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	9
5.3	Natur, Umwelt und Artenschutz	9
6	Planungsinhalte des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes	12
6.1	Vorhabensbeschreibung	12
6.2	Verkehr und Ver- und Entsorgung	12
6.3	Natur und Umwelt	13
6.4	Begründung der schriftlichen Festsetzungen	14
6.5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	17
7	Flächenbilanz	19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage im Raum (Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW)	6
Abb. 2:	Flächennutzungen des NV Heidelberg – Mannheim für die Gemarkung Großsachsen (Auszug aus dem FNP)	8
Abb. 3:	Ansicht Bau- und Freiraumstruktur (Quelle: www.heidelberg-ballon.de)	9
Abb. 4:	Flächenbilanz	19

ANLAGE

**Bebauungsplan – Rechtsplan mit textlichen Festsetzungen
Vorhaben- und Erschließungsplan**

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg hat am 29.11.2011 die Aufstellung eines Vorhabensbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Breitgasse 41 mit der Bezeichnung „Breitgasse/Drittsgasse“ in Hirschberg – Großsachsen beschlossen. Die Fa. Treugrund GmbH aus Heddesheim als Vorhabensträger beabsichtigt dort Wohngebäude zu errichten.

Das Vorhaben folgt dem Ziel, das vorhandene Nachverdichtungspotential im Ortskern von Großsachsen zu nutzen. Um Baurecht für die beabsichtigte Bebauung zu schaffen wird der vorhabensbezogene Bebauungsplan „Breitgasse/Drittsgasse“ aufgestellt.

2 Wahl des Verfahrens

Am 01. Januar 2007 trat das novellierte Baugesetzbuch in Kraft. Bebauungspläne, die dem Wiedernutzbarmachen von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können seitdem als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfällt. Ergänzend wird hierzu bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet. Die Anpassung erfolgt nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder ein Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt und nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehenen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin Abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Breitgasse/Drittelsgasse“ umfasst Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge, die bereits teilweise bebaut sind (Anteil der baulich genutzten Grundstücksfläche beträgt ca. 960 qm). Der Bebauungsplan soll regeln, in welchem Maß und welcher Form eine Nachverdichtung möglich ist. Es handelt sich somit um einen typischen Fall des Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich umfasst 3109 m². Als Bauflächen für das Wohnen verbleiben nach festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) 1.244 m² bzw. einschließlich der zugelassenen Überschreitungen maximal 1.865 m². Damit verbleibt die festgesetzte überbaubare Grundfläche unter dem vorgegebenen Wert von 20.000 m².

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor. Ein Ausgleich eines evtl. entstehenden Eingriffs ist nicht notwendig, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Demnach kann der vorhabensbezogene Bebauungsplan „Breitgasse/Drittelsgasse“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3 Lage im Raum und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flst.-Nr. 203 und 203/1 mit einer Fläche von rund 0,31 ha und liegt in dem Ortskern Hirschberg Großsachsen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Flst.-Nr. 201 und 202 (teilweise),
- im Norden durch die Bebauung an der Kantstraße Flst.-Nr. 5020, 5021 und 5022,
- im Westen durch die Drittelsgasse und das Flst.-Nr. 204
- und im Süden durch die Breitgasse

Die genaue Lage ist der Abbildung 1 zu entnehmen.



Abb. 1: Lage im Raum (Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW)

4 Planungsvorgaben

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
- ▶ **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. 65,68)
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche von Hirschberg/Großsachsen und als Wohnbaufläche (W) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg Mannheim dargestellt.

Die Ziele des Flächennutzungsplans werden mit der Festlegung von Wohnbauflächen im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

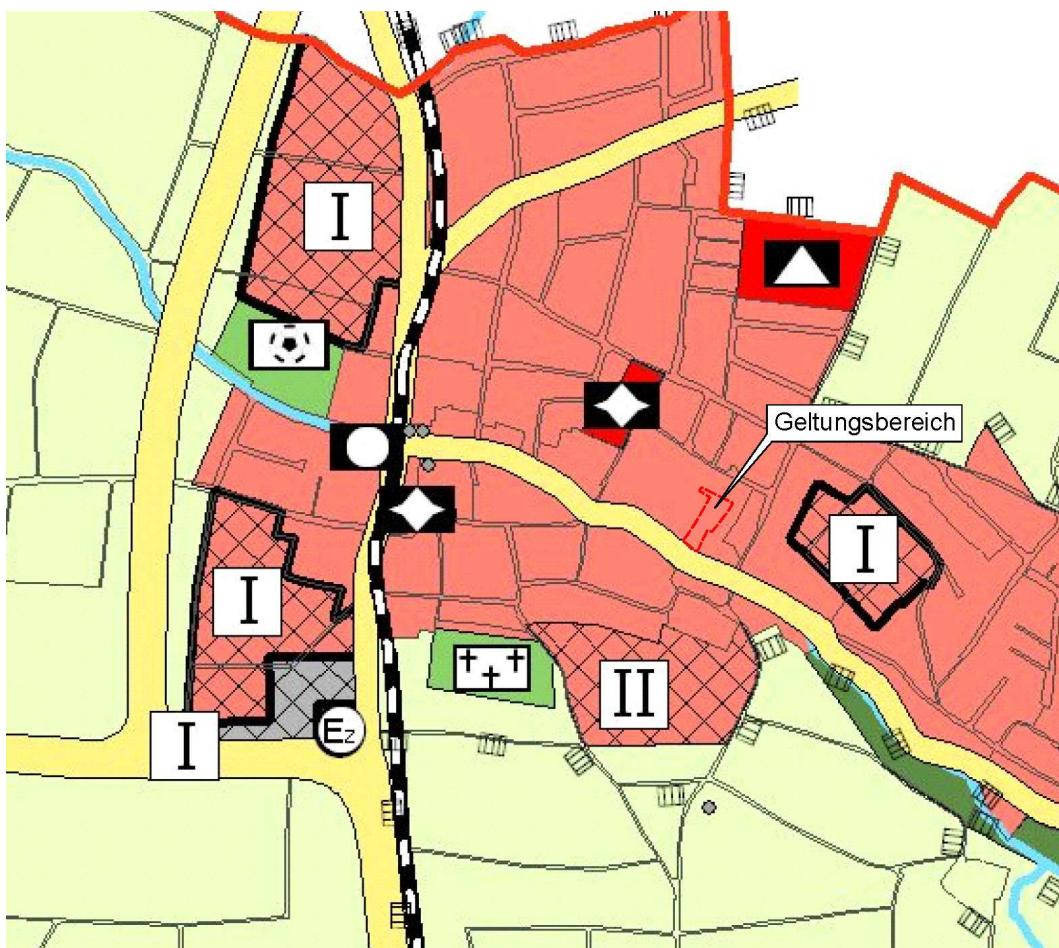


Abb. 2: Flächennutzungen des NV Heidelberg – Mannheim für die Gemarkung Großsachsen (Auszug aus dem FNP)

4.2.2 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt im bestehenden Siedlungsgefüge Großsachsens. Der Geltungsbereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist für dieses Gebiet bisher nicht vorhanden.

5 Bestandssituation

5.1 Bau- und Freiraumstruktur

Der Ortskern von Großsachsen ist geprägt durch großteils zweigeschossige Wohngebäude mit steilen Satteldächern, die häufig in parallelen Baufluchten zu den Straßen aufgereiht stehen. Teilweise werden durch traufständige Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereiche Hofstrukturen ausgebildet. Hierbei sind auch traufständige Nebengebäude in zweiter oder dritter Baureihe zu finden. Auf der Südseite der Breitgasse finden sich traufständige Wohngebäude.

Im Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ist folgender Gebäude- und Nutzungsbestand zu finden:



Abb. 3: Ansicht Bau- und Freiraumstruktur (Quelle: www.heidelberg-ballon.de)

- ▶ Giebelständiges Wohngebäude und traufständiges Nebengebäude in zweiter Reihe. Weitere Nebengebäude als Grenzbebauung.
- ▶ Weitgehend versiegelte Hoffläche und überdachte Nebenanlagen.
- ▶ Nutzgarten und Rasenflächen.

5.2 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Breitgasse im Süden und die Drittsgasse im Westen erschlossen und ist über diese Straßen an das Straßennetz angebunden. In den bestehenden Straßen liegen die Medien zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

5.3 Natur, Umwelt und Artenschutz

Natur und Umwelt

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der intensiven baulichen und gärtnerischen Nutzung sind die bestehenden Freiflächen nur von geringer ökologischer Bedeutung.

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG (i. V. m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen dort nicht einmal gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Auch die FFH-Richtlinie besagt, dass bei Tierarten, die große Lebensräume beanspruchen, die Ausweisung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zum Schutz dieser Arten auf die Orte beschränkt bleibt, welche die für ihr Leben und ihre Fortpflanzung ausschlaggebenden physischen und biologischen Elemente aufweist. Zudem liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Bei der sehr geringen ökologischen Funktion des hier betroffenen Siedlungsgrüns ist dies der Fall.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt.

Es wurden keine besonders geschützten oder gar streng geschützten Tierarten festgestellt. Aufgrund der bereits heute bestehenden Nutzungen sind die Flächen für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet. Im vorliegenden Fall sind durch die Baufenster keine Bäume oder Gehölze betroffen, die als Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten in Frage kommen. Das einzige Großgehölz im Geltungsbereich ist ein mehrstämmiger Nussbaum, der jedoch aufgrund der artspezifischen Situation (Schnittunverträglichkeit) und der baulichen Eingriffe nicht erhalten werden kann. Darüber hinaus wurde von einem Baumgutachter die Standsicherheit des Gehölzes im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung in Frage gestellt, so dass eine Ersatzpflanzung sinnvoll erscheint. Die ansonsten beanspruchten Flächen können nicht als schutzwürdiger Lebensraum zur Arterhaltung eingestuft werden. Nach baulicher Nutzung verbleiben zudem noch Garten- und Grünflächen, die weiterhin Lebensräume für ggf. vorkommende Arten darstellen können.

Jedoch ist unabhängig von dieser Einschätzung beim vorgesehenen Abriss von baulichen Anlagen zu prüfen, ob geschützte Arten betroffen sind, so dass die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG beachtet werden.

6 Planungsinhalte des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Vorhabensbeschreibung

Der Vorhabensträger, die Fa. Treugrund GmbH, Heddesheim beabsichtigt auf dem Grundstück Breitgasse 41 zwei Gebäude als Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 11 Wohneinheiten sowie im hinteren Grundstücksbereich ein Einzel- und ein Doppelhaus mit insgesamt 3 Wohneinheiten zu errichten. Die Mehrfamilienhäuser werden weitgehend barrierefrei gestaltet. Hierzu erhalten Sie unter anderem Aufzugsanlagen.

Im Erd- bzw. Untergeschoss des südlichen Mehrfamilienhauses sind gebäudeintegrierte Garagen vorgesehen. Die für die Mehrfamilienhäuser erforderlichen Stellplatzanlagen sind im südlichen Hof untergebracht. Hierdurch werden die mittleren Grundstücksflächen nicht durch Kfz-Verkehr belastet.

Mit der beabsichtigten Bebauung wird das Grundstück durch mehrere Baukörper intensiver als bisher genutzt. Dies ist eine grundlegende Herangehensweise bei der Innenentwicklung. Dem Grundstück, der topografischen Situation, der Lage an der Straße, den Anforderungen an Stellplätze und verkehrsgerechte Zufahrten ist geschuldet, dass eine bauliche Nutzung für Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen auf maximal 60% der Grundstücksflächen zugelassen werden muss. Dies steht im Einklang mit der Baunutzungsverordnung. Dabei nehmen die reinen Gebäude wie im angrenzenden Bestand jedoch nur ca. 35 % der Grundstücksflächen ein.

Weiterhin stellen die neu geplanten Gebäude mit dem Bestand korrespondierende Bauweisen dar. Anbauten an vorhandene Gebäude und ein geschlossener Hof verweisen auf vorhandene Strukturen. An der Straße entsteht eine Hofsituation, die durch die auf beiden Seiten angeordneten, überdachten Stellplätze und das zurückgesetzten Wohnhaus gebildet wird. Eine durchgängige giebel- oder traufständige Bebauung ist entlang der Breitgasse nicht zu finden. Da es keine „typische“ Situation gibt, wurde die Festlegung der Baukörper vor dem Hintergrund der angrenzenden Gebäude und dem Grundstückszuschnitt getroffen. Die Giebelständigkeit der beiden zurückversetzten ersten Einzelhäuser führt zu einer besseren Einbindung in das Ortsbild. Insgesamt finden sich im Umfeld vergleichbare Bauvolumen. Da die vorhandene Bebauung weder von ihrer Grundstruktur noch von ihrer Bausubstanz als erhaltenswert eingestuft wird – wie auch von der Denkmalbehörde im Vorfeld bestätigt – sollen auf dem Grundstück neue Baustrukturen geschaffen werden.

6.2 Verkehr und Ver- und Entsorgung

Für das Vorhaben ist keine neue oder geänderte öffentliche Erschließung notwendig. Das Grundstück wird über die Breitgasse und untergeordnet die Drittelsgasse erschlossen.

Das Vorhabensgebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbestand mit den Medien zur Versorgung und Entsorgung erschlossen. Das Grundstück wird an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Für Bewohner sind auf dem Grundstück 26 Stellplätze in als nicht überdachte Abstellplätze, Carports und Garagen vorgesehen.

6.3 Natur und Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung im Innenbereich zugunsten einer Wohnnutzung mit der Ausrichtung Wohnen und ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Festzustellen ist, dass die tiefen Grundstücke entlang der Breitgasse auf beiden Straßenseiten mit teilweise vierreihiger Wohn- und Nebengebäuden bestanden sind. Entlang der Gassen, wie auch der Drittsgasse sind fast durchgängig Wohn- und Nebengebäude oder erschlossene Baugrundstücke entstanden. Eingestreut finden sich im Umfeld zusammenhängende Gartenbereiche. Die konkrete Situation der unbebauten Grundstücksteile ist Teilfläche einer dieser Garten/ Grüninseln. Mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima) ist durch die Planung nicht zu rechnen, da auch bereits bebaute Flächen umgenutzt werden, für unsensible, intensiv als Nutzgarten genutzte Flächen eine Nachverdichtung ermöglicht wird und im Plangebiet sowie im Umfeld zusammenhängende Grünflächen erhalten bleiben. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer, vielleicht sensibleren Stelle, kann vermieden werden.

Für die Durchlüftung der Ortslage und den klimatischen Ausgleich verbleiben bei der geplanten aufgelockerten Bebauung Frei- und Gartenflächen in ausreichender Größe. Eine stadtclimatiscche Detailuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine gravierende Beeinträchtigung des örtlichen Kaltluftvolumenstromes entsteht (Errechnete Reduzierung um 6,6 % im „Worst-Case“). Eine siedlungsklimatisch relevante Abschwächung des Talabwindes (nach VDI Richtlinie 3787- Blatt 5 – 2003 ab einer Größe von über 10%) ist in Großsachsen nicht zu erwarten. Durch die Anordnung der Gebäude wurde auf die Erhaltung zusammenhängender Gartenflächen Wert gelegt, die Baufenster daher entsprechend aufgeteilt. Die Abschwächung der bodennahen Belüftung bleibt ebenso räumlich weitgehend auf das unmittelbare Planungsgebiet beschränkt, wie die rein thermische Zusatzbelastung durch die Bebauung. Die Neubebauung führt insgesamt zu keinem über den Geltungsbereich hinausgehenden klimatischen Negativeffekt.

Die Erhaltung des einzigen größeren Gehölzes auf dem Grundstück, eines Nussbaumes wurde geprüft und ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich. Im Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung vorgesehen (vgl. Festsetzung 6.5). Zusätzlich ist die Neupflanzung von 10 Laubbäumen, die Anlage einer Mindestbegrünung (vgl. Festsetzung 6.3) und Fassadenbegrünung (Festsetzung 6.4) in den Gartenflächen vorgegeben. Die intensive Begrünung der Freiflächen wird zudem einen klimatischen Ausgleich der Bebauung ermöglichen.

Künftig müssen die festgesetzten Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Damit stellt die Planung eine Verbesserung gegenüber der bestehenden (Rechts-)Situation dar.

6.4 Begründung der schriftlichen Festsetzungen

6.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die zulässige Nutzung ergibt sich aus der BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen nutzungen werden ausgeschlossen, um Störungen für die angestrebte Wohnnutzung auszuschließen. Die tatsächlich zulässige Nutzung wird, wie im § 12 Abs. 3a BauGB bestimmt, im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Dieser wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

6.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Wand- (WH max.) und Firsthöhe (FH max.) bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an den im Vorhaben tatsächlich vorgeesehenen bzw. erreichten Werten. Die Festlegung eines Bezugspunktes erübriggt sich, da die Höhenentwicklung auf die vorhandene Topographie bzw. NN Höhen ausgelegt wird.

Die GRZ wird auf maximal 0,4 festgelegt. Die mögliche GRZ bleibt damit innerhalb der Grenzen für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs.1 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (Garagen und Stellplätze, Fahrrad- und Müllabstellflächen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass die für den Betrieb der Wohnanlage notwendige Anzahl an Stellplätzen, ihre Zufahrten und sonstige Nebenanlagen realisiert werden können.

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen wurden in Anpassung an die topographische Situation als auch an der Umgebungsbebauung für die einzelnen Bauernster differenziert gewählt. Damit orientieren sich die geplanten Gebäude auch an der Bebauung in der östlich angrenzenden Brunnengasse. Im Bereich des angrenzenden Grundstücks in der Breitgasse 43 sind ca. 12,00 bis 13,00 Meter hohe Einzelgebäude anzutreffen. Die Neubauung mit Mehrfamilienhäusern innerhalb des WA 3.1 und 3.2 bewegt sich damit in einer vergleichbaren Dimension. Zudem werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Nachbarbebauung vermieden.

Um eine ortstypische Bebauung zu erreichen, eine maßvolle und umfeldverträgliche Nachverdichtung der nördlichen Grundstücksflächen zu erzielen und das Verkehrsaufkommen in der schmale Drittengasse zu begrenzen, wird die Anzahl der höchstzulässigen Zahl von Wohnung in Wohngebäuden im WA 1 und WA 2 auf jeweils 1 Wohneinheit (WE) pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt.

6.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt und orientiert sich in ihrer Ausformung an dem geplanten Vorhaben. Getrennte Baufenster werden festgelegt um zusammenhängende Gartenbereiche zwischen den Einzelgebäuden zu erhalten. Für die Bebauung wird einerseits im Bereich der WA 1 und WA 2 sowie WA 3.1- Flächen offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung festgelegt. Andererseits wird für das WA 3.2 abweichende Bauweise festgelegt, um hier insbesondere im schmalen Grundstücksbereich Gebäude mit verringertem Grenzabstand sowie einseitige Grenzbebauung zu ermöglichen. Die festgesetzten Abstandsflächen sowie die innerhalb der Baugrenzen wiederum zurückpringenden eigentlichen Baukörper stellen sicher, dass sich keine Beeinträchtigungen für die ebenfalls grenznah bebauten Nachbargrundstücke ergeben. Weiterhin kann so insgesamt eine an das historische Ortsbild angepasste verdichtete Bebauung realisiert werden.

6.4.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Stellplatzanlagen und Nebenanlagen sowie ihre Zufahrten werden als Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten übernommen. Außerhalb dieser Flächen sind keine Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten zulässig. Durch die Festlegung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit sowie für Bereich der Mehrfamilienhäuser von 20 Stellplätzen insgesamt soll sichergestellt werden, dass die absehbare Zahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken hergestellt wird. Ebenso sind andere bauliche Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhäuser) außerhalb der festgelegten Flächen nicht zulässig um sicherzustellen, dass in ausreichendem Umfang zusammenhängende Gartenflächen bestehen bleiben.

6.4.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Für die geplanten Gebäude ist eine getrennte Fassung bzw. Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Zur Minderung und zeitlichen Pufferung der Regenwasserbelastung im Mischwasserkanal werden für den Geltungsbereich Speicherzisternen vorgeschrieben. Da weder ein Trennsystem in der Ortslage vorhanden ist noch der verdohlte Bachlauf weitere Einleitungen zulässt, ist die Festsetzung von Speicherzisternen die einzige Möglichkeit, die Vorgaben, des Wassergesetzes für Baden-Württemberg umzusetzen. Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke werden daher Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) vorgeschrieben. Die Anlagen müssen in Anlehnung an die in Hirschberg üblichen Vorgaben und die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ein zwangsentleertes spezifisches Volumen im Bereich WA 1 und WA 2 von mindestens 1 m^3 je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälf-

te und im Bereich WA 3 von mindestens 5 m³ auf dem Grundstück insgesamt aufweisen

6.4.6 Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Minderungsmaßnahmen müssen berücksichtigt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts der Durchgrünung. Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sowie Parkflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern kann (z.B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen). Bei der Herstellung der Oberflächenbeläge ist eine Versickerungsleistung von mindestens 250 Liter pro Sekunde und Hektar nachzuweisen.

Die Festlegungen zum Bodenschutz übernehmen weitgehend die rechtlichen Rahmensexzenzen des BodSchG. Sie stellen sicher, dass bei der Umsetzung des Bauvorhabens, schonend mit Boden umgegangen wird.

Als Ersatzpflanzung für den artspezifisch schwierig in die bauliche Entwicklung integrierbaren Nussbaum (Schnittunverträglichkeit und mangelnde Standsicherheit) werden 4 standortheimische Laubbäume festgelegt. Damit soll im Zusammenhang mit den übrigen Begrünungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass ausreichend neue Strukturen in den Grünflächen entstehen.

6.4.7 Hinweise

In die planungsrechtlichen Festsetzungen sind Hinweise zur

- ▶ Vegetationsauswahl,
- ▶ zum Umgang mit Bodenverunreinigungen und
- ▶ den Denkmalschutz

integriert. Diese Hinweise sollen sicherstellen, dass bei der Umsetzung des Bauvorhabens, für die Mindestbegrünung geeignete Gehölze ausgewählt werden. Weiterhin dass im bereits bebauten historischen Innenbereich nicht vollständig auszuschließende anthropogene Bodenveränderungen oder denkmalrechtlich relevante Sachverhalte rechtskonform behandelt werden.

6.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen, können im Bebauungsplan gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) Anforderungen unter anderem an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen gestellt werden.

6.5.1 Gebäude- und Dachgestaltung

Entsprechend des Ortsbildes sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Als Ausnahmen von der Festlegung der Dachform und Dachneigung sind bei untergeordneten Dachflächen (Treppenhäuser, Gauben, Dachaufbauten, Vordächer und Nebenanlagen) auch Flachdächer, flachgeneigte Dächer zulässig. Dachaufbauten sind in die Dachlandschaft einzufügen. Die Festsetzungen zur Breite, Gesamtlänge und Höhe sowie zum Abstand zur Giebelwand werden entsprechend der in Hirschberg für die bebaute Ortslage geltenden Festlegungen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich die Neubauvorhaben in das historische Ortsbild der zentralen Ortslage von Großsachsen einfügen.

Zur Dacheindeckung sind rote bis braunrote Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden. Zur Eindeckung von Gauben ist entweder das Material des Hauptdaches zu verwenden oder ein Material zu wählen, dass in seinem Farbton auf das Hauptdach abgestimmt ist. Flachdächer von Nebenanlagen sind zu begrünen. Diese Festlegung dient zur Minde rung der Eingriffe in den Naturhaushalt sowie zur verzögerten Ableitung anfallender Niederschlagswasser.

Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung der Einfassungsmauer entlang der Breitgasse werden gemacht um die Einheitlichkeit des Ortsbildes im historischen Ortskern von Großsachsen zu gewährleisten. Weitere Ausnahmen der Höhenvorgaben der LBO für die Böschungssicherung und die Grenzmauern an der Grenze zum Anwesen Breitgasse 39 werden zugelassen, um entsprechend der Abstimmung mit den Anliegern die Beeinträchtigung zu minimieren.

6.5.2 Ausschluss von Werbeanlagen

Um eine Störung der angrenzenden Bau- und Gartenflächen zu vermeiden werden größere Werbeanlagen an den Gebäuden und den Grundstücken ausgeschlossen. Die als Ausnahme an der Stelle der Leistung zulässigen kleinen Werbeschilder, sollen Hinweise auf freiberuflich in den Wohnung tätige Nutzer ermöglichen und eine diesbezügliche Einschränkung der Berufsfreiheit vermeiden.

6.5.3 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Um eine ansprechende Gestaltung der Grundstücksfreifläche zu gewährleisten sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu wahren, sind die Grundstückfreiflächen als Garten anzulegen.

6.5.4 Abweichende Abstandsflächen

Um eine an das Ortsbild angepasste und verdichtete bauliche Nutzung zu erreichen, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 abweichend von § 5 LBO Unterschreitungen der seitlichen Grenzabstände auf einen Wert bis zu 2,50 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.

7 Flächenbilanz

Bauflächen	3.109 m ²	100 %
Davon baulich nutzbar (GRZ 0,4 - + 0,20 Ü- berschreitung für Ne- benanlagen etc)	1.865 m ²	60 %
Geltungsbereich ge- samt	3.109 m²	100 %

Abb. 4: Flächenbilanz