



GEMEINDE HIRSCHBERG

**BEBAUUNGSPLAN
„BREITGASSE/DRITTELSGASSE“**

**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>



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 Drittelsgasse 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

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.

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 zurückspringenden 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 Nebenlagen 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. Doppelhaushälfte

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 Rahmenseetzungen 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.

