

**Örtliche Bauvorschriften
zum
Bebauungsplanentwurf „Häuselberg, Änderungsplan V“**

(§ 74 LBO) Landesbauordnung für Baden-Württemberg zuletzt geändert am 28. Juli 2005 (GBl. S. 578)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18° und maximal 30° zulässig.

2. Dachgauben und Zwerchgiebel

Einzelne Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) dürfen eine Breite von 3,0 m - außen gemessen - nicht überschreiten; Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 4,5 m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf maximal 40% der Gebäudebreite betragen. Bei geschwungenen Dachgauben wird der Außenmesspunkt für die Bemessung der Gaubenbreite bei der Hälfte der zulässigen maximalen Dachgaubenhöhe festgesetzt.

Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,2 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen. Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten.

Bei einer Dachneigung zwischen 18° und 25° muss der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel mindestens 0,50 m – senkrecht gemessen- unter dem First des Hauptdaches liegen.

Bei einer Dachneigung zwischen 26° und 30° muss der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel mindestens 0,70 m – senkrecht gemessen- unter dem First des Hauptdaches liegen.

Hirschberg a.d.B., den 28.06.2006




Werner Oeldorf
Bürgermeister

Satzung

über den Bebauungsplan "Häuselberg Änderungsplan V"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818 und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) und § 74 Abs.1 Nr. 1 der Landesbauordnung i.d.F. vom 08. August 1995 zuletzt geändert am 28 Juli 2005 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg a.d.B. am 27.06.2006 den Änderungsbebauungsplan "Häuselberg, Änderungsplan V" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung. Er ist durch entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Häuselberg“ sowie den dazu ergangenen Änderungen I – IV werden ergänzt.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Der Änderungsbebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1: 500 vom 13.04.2006
2. Begründung vom 13.04.2006 (Beigabe zum Bebauungsplan)
3. Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 13.04.2006

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hirschberg a.d.B., den 28.06.2006



Werner Oeldorf
Bürgermeister

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf „Häuselberg, Änderungsplan V“

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Hirschberg beabsichtigt den Bebauungsplan (BP) „Häuselberg“, genehmigt am 11. Mai 1959 und zuletzt in einer IV. Teiländerung geändert (rechtsverbindlich seit dem 11. Februar 1983) ein weiteres mal zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Teiländerung des Bebauungsplanes „Häuselberg“ erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 28. März 2006.

Die Änderung hat das Ziel, die nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen den heutigen Anforderungen anzupassen und im diesem Sinne an den „Grundsatzbeschluss über Dachgauben“ der Gemeinde Hirschberg anzupassen.

Die Änderungen beschränken sich auf die oben genannten Punkte. Die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird nicht tangiert. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Das vorliegende Verfahren wird daher gemäß § 13 BauGB als einfaches Verfahren durchgeführt.

2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 5. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Häuselberg, Änderungsplan II“.

Das Wohngebiet „Häuselberg“ liegt in der Gemeinde Hirschberg auf der Gemarkung Leutershausen, nordöstlich des Ortskernes mit den Straßen „Unterer Häuselberg“, „Oberer Häuselberg“ und „Am Schlossgarten“.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25 März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2005 (GBl. S. 578)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in der Fassung vom 29. März 1995 (GBl. S. 386) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.03.2005 (GBl. S. 206).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

3.1 Regionalplan Unterer Neckar

Das seit den 1960er Jahren bestehende Wohngebiet „Häuselberg“ ist Bestandteil der Siedlungsfläche von Hirschberg und als solche auch im Regionalplan dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes 2015/2020 wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehendes Baurecht innerhalb des Geltungsbereichs

Der vorliegende Bebauungsplan ist die V. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Häuselberg“ aus dem Jahre 1959, in dem allerdings nur Bau- und Straßenfluchten festgelegt waren. Inhaltlich basiert die vorliegende Teiländerung auf der zweiten bis vierten Teiländerung des Bebauungsplanes.

Im Folgenden wird das Konzept kurz erläutert und die wichtigsten Festsetzungen zusammengefasst.

Nach dem damalig geltendem Recht wurde für den Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,7 sowie durch die Festsetzung von zwingend 2-geschossig bzw. 1- bis 2-geschossig (hangseitig 1-geschossig, talseitig 2-geschossig) im bewegten Gelände. Die Festsetzungen für den Geltungsbereich der vierten Teiländerung weichen unwesentlich ab (GFZ 0,8, nur Einzelhäuser zulässig, Untergeschoss als anrechenbares Vollgeschoss zulässig).

Die Traufhöhe darf bei Hangtypen hangseits 3,5 m, talseitig 6,5 m nicht überschreiten. Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 18° zu versehen. Flachdächer sind in einem Teilbereich ausnahmsweise zulässig. Gauben und Kniestöcke sind nicht zulässig. Zulässig ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude.

Weiter werden Festsetzungen zu Nebengebäude und Garagen und Einfriedungen getroffen.

3.4 Durchführung als einfaches Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die formellen Verfahrensvorschriften des BauGB und die materiellrechtlichen Anforderungen an den Planinhalt grundsätzlich auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Nur wenn durch die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, sofern

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung bleiben die im BP „Häuselberg“, Teiländerung II - IV getroffenen Festsetzungen bestehen, lediglich die Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden gemäß der Zielsetzung angepasst. Damit werden die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

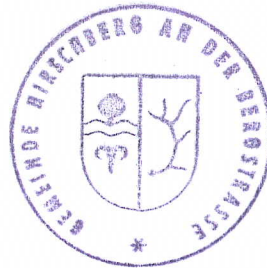
Die Änderung betrifft zudem weder Vorhaben, die gem. Anlage 1 des UVPG zu prüfen wären noch beeinträchtigt sie die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*).

Demzufolge wird die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes „Häuselberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Da für die vorliegende Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren angewendet wird, ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB

- die Durchführung der Umweltprüfung,
- die Erstellung eines Umweltberichts sowie
- die Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind nicht erforderlich.

Hirschberg a.d.B. , den 28.06.2006




Werner Oeldorf
Bürgermeister