

Hirschberg an der Bergstraße Ortsteil Großsachsen

Bebauungsplan „Nördlich der Breitgasse I“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

**Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße
durch**



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Dipl.-Ing. Peter Riedel

Dipl. Biogeograph Matthias Broschart

Nico Lorsch, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

INHALTSVERZEICHNIS

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB.....	1
A Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	1
B Aufstellungsbeschluss	1
C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.....	1
D Grundlagen	3
1 Planungsgrundlagen.....	3
2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	4
3 Bestandssituation	4
E Vorgaben Übergeordneter Planungen.....	6
1 Einheitlicher Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar	6
2 Flächennutzungsplan.....	6
F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	7
1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen	7
2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	7
3 Altablagerungen/ Altlasten.....	7
4 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	7
5 Bestehende Leitungstrassen	8
6 Erschließung.....	8
7 Sonstiges	8
G Überlagerung mit bestehenden Satzungen	8
H Landespflegerische Bewertung der Planung	9
1 Bestandssituation	9
1.1 Schutzgebiete und -objekte.....	9
1.2 Schutzgut Fläche.....	10
1.3 Boden	10
1.4 Wasser.....	10
1.5 Luft/Klima.....	11
1.6 Orts- und Landschaftsbild/Erholung.....	11
1.7 Arten und Biotope	11

1.8 Mensch	12
1.9 Kultur- und Sachgüter.....	12
2 Bewertung des Plangebietes.....	12
3 Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet	12
I Darlegung zum städtebaulichen Konzept	13
1 Städtebauliche Zielvorgaben.....	13
2 Erläuterung der Planung.....	13
3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	13
J Begründung der Festsetzungen	13
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	13
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO).....	15
1.4 Flächen für Nebenanlagen.....	15
1.5 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: verschiedene Gemeindeeinrichtungen	16
1.6 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kindergarten.....	16
1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg	17
1.8 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafoanlage	17
1.9 Private Grünfläche	17
1.10 Abflussmindernde Maßnahmen	17
1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
1.12 Insektenfreundliche Beleuchtung	17
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
3 Nachrichtliche Übernahme anderweitiger Festsetzungen / Vermerke	19
3.1 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße gem. § 172 BauGB und § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO.	19
3.2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Baden-Württemberg,	19
4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter	19
K Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)	19

2	Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB).....	19
3	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	19
4	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)	20
5	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	20
6	Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB).....	20
7	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)	20
8	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	20
L	Planverwirklichung	20
1	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans	20
2	Kosten der Bauleitplanung.....	20

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

Anm. d. Verw.: Die in Gelb hinterlegten Abschnitte sind als Ergänzungen/ Änderungen gegenüber der Fassung vom Mai 2021 zu verstehen.

A ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße weist im Ortskern des Ortsteils Großsachsen eine historische Bebauung mit straßenseitigen Wohngebäuden und hinterliegenden ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzgebäuden und Gärten auf. Aufgrund des generellen Rückgangs der landwirtschaftlichen Nutzung in Großsachsen und der gesamten Region und des gleichzeitigen Aufkommens von Nachverdichtungen und Umnutzung ehemaliger Scheunen und Schuppen zu Wohnräumen beabsichtigt die Gemeinde diese Entwicklung bauplanungsrechtlich zu koordinieren und im Sinne einer verträglichen Entwicklung zu steuern.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Stärkung der bestehenden Attraktivität des historisch gewachsenen Ortskerns. Dabei liegt der Fokus in der Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des historisch sowie baukulturell wertvollen Bestandes (vgl. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB).

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Breitgasse I“ am 26.11.2019 beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Gem. § 13 a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Kriterien beachtet bzw. eingehalten werden:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Wertes von 20.000 m² liegen.

- b) Die mit der Planung beabsichtigten Vorhaben erfüllen den Tatbestand einer Maßnahme zur Innenentwicklung.
- c) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht darf weder vorbereitet noch begründet werden.
- d) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- e) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- f) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

Zu a) Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt deutlich unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m².

Zu b): Die Planung sichert eine verträgliche städtebauliche Entwicklung innerhalb des historisch geprägten Ortskerns des Ortsteils Großsachsen.

Zu c) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

Zu d) Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen. Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

Zu e) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium kann somit vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Zu f) Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

Nachdem somit festgestellt werden konnte, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Stand 2019,
- ein Auszug aus dem einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar, Stand 2014
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatastersystem des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung,
- Abfragen des Geoportal BW, www.geoportal-bw.de, Stand 2020,
- eine Ortsbegehung durch BBP Kaiserslautern im Februar 2020

Eine Berücksichtigung von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern vom März 2020. Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Hirschberg an der Bergstraße, Fachbereich Bauen und Umwelt, Großsachsener Straße 14, 69493 Hirschberg eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Großsachsen entlang der Breitgasse, welche als Hauptverbindung den Ort in Ost-West-Richtung durchläuft. Das Gebiet wird östlich von der Brunnengasse, nördlich von der Kantstraße und deren südlicher Bebauung und westlich von der Hönigstraße begrenzt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet nachfolgende Flurstücke in der Gemarkung Hirschberg an der Bergstraße vollständig oder teilweise (tlw.):

Teilungsbereich 1

200 201 202 209 209/1 209/2 209/3 209/4

Teilungsbereich 2

118 119 122/1 122/2 (tlw.) 123 124 125 126/1 126 127 128
129 130 130/1 131 132 137 147 147/4 148 149 150 151
152 153 154 155 156 (tlw.) 205 205/1 204 4779 (tlw.)
4779/1 (tlw.)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,3 ha und teilt sich in zwei Bereiche auf. Zudem entspricht dieser zum überwiegenden Teil der Abgrenzung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße für die Ortskerne der beiden Ortsteile Großsachsen und Leutershausen vom 08.05.2019. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 Bestandssituation

Die bestehende Nutzungsstruktur der Flächen insbesondere innerhalb des Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplans stellt sich als typisch für einen historisch geprägten Ortskern in dieser Region dar. Der überwiegende Teil der Wohngebäude erstreckt sich unmittelbar entlang der Breitgasse. Dahinter bilden sich häufig Hofstrukturen mit noch intakten oder ehemaligen Wirtschaftsgebäuden, Schuppen und Scheunen sowie zum Teil langgezogenen Gartengrundstücken aus. Zudem findet sich im Plangebiet die alte Schule, welche als Dorfgemeinschaftshaus genutzt wird, sowie der Freibereich des Kindergartens.

Baugrundstücke, welche nicht unmittelbar über die Breitgasse erschlossen sind, weisen nur noch teilweise diesen historisch geprägten Charakter auf. Dennoch sind auch diese durch eine dichte Bebauung mit hinterliegenden Gartengrundstücken geprägt.

Das Gelände verläuft entlang der Breitgasse auf einer Höhe zwischen 115 m ü. NHN im Westen und 117 m ü. NHN im Osten. Parallel zur Breitgasse steigt das Areal moderat nach Nordosten hin bis auf eine Höhe von rd. 126 m ü. NHN an.

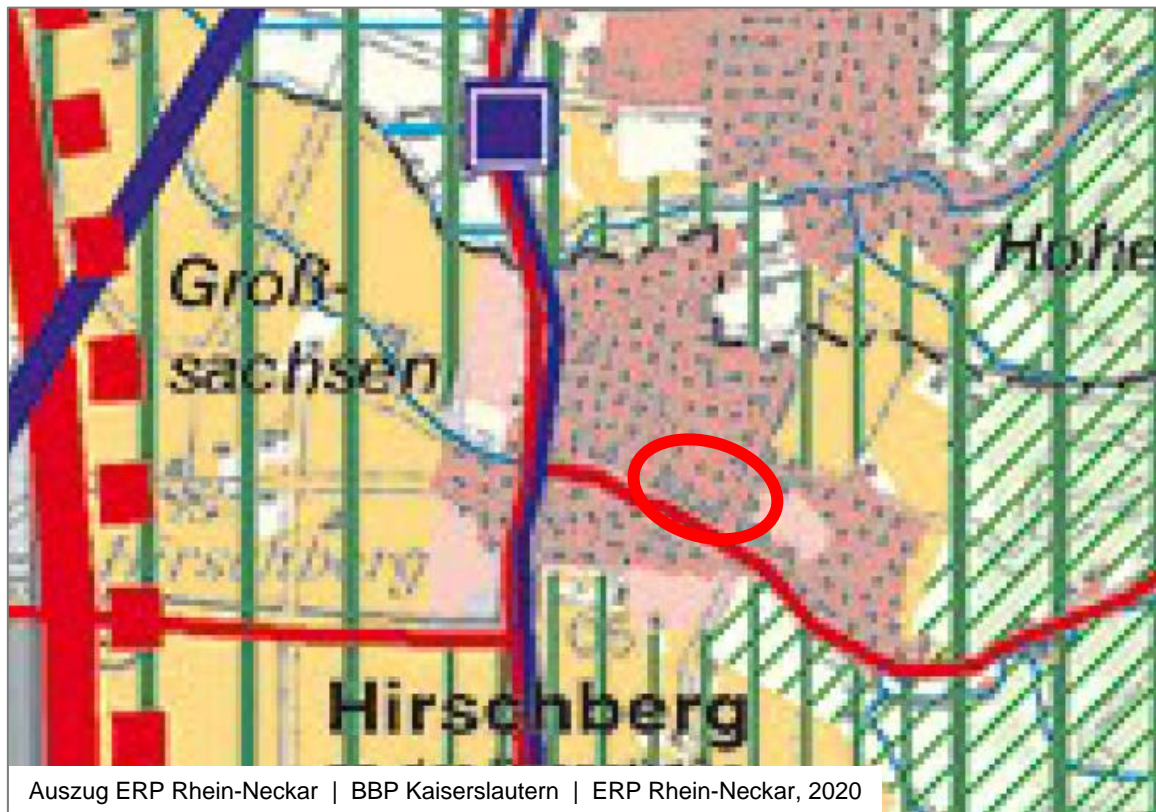


E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. In diesem Fall gilt dies wie nachfolgend aufgeführt.

1 Einheitlicher Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar

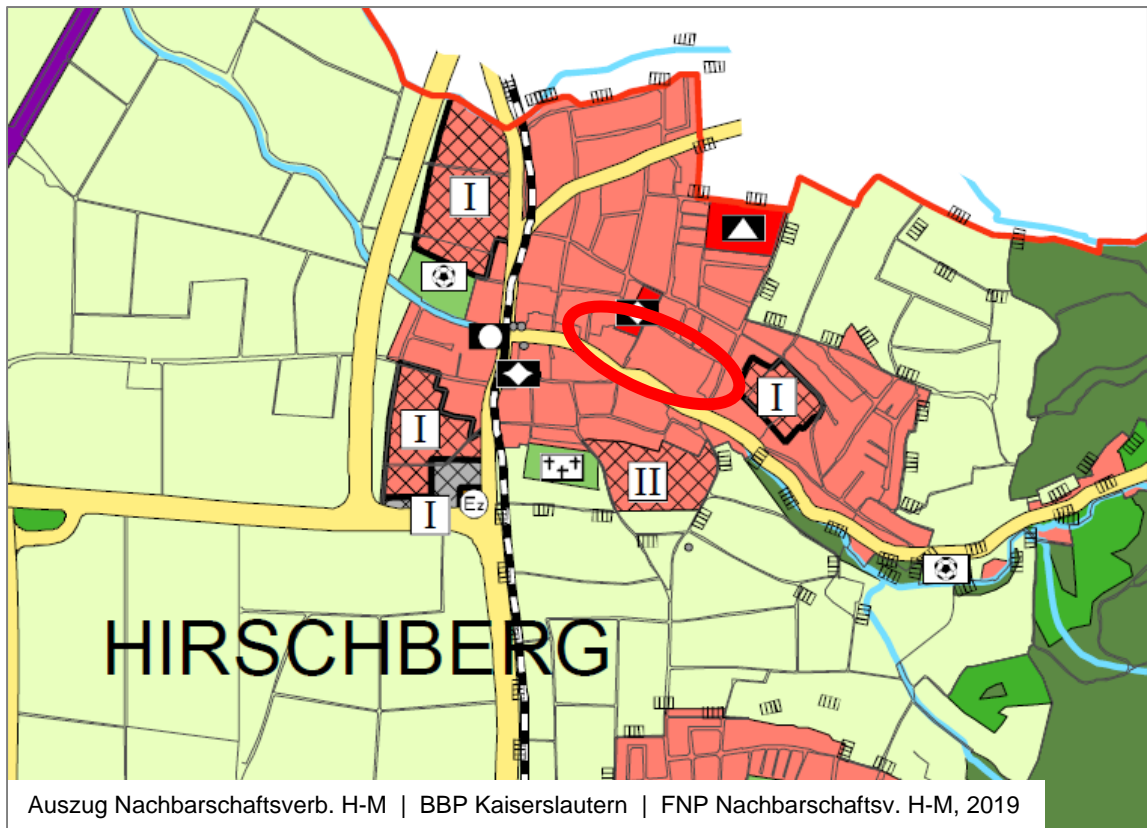
Der einheitliche Regionalplan (ERP) „Rhein-Neckar“ (Stand 07/2020) stellt das Plangebiet als *Siedlungsfläche Wohnen* im Bestand dar. Demzufolge widerspricht die Planung den Vorgaben der Raumordnung nicht.



2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (Stand 07/2020) weist sämtliche Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Wohnbaufläche aus.

Mit Stellungnahme vom 03.12.2020 hat der Nachbarschaftsverband mitgeteilt, dass eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans aufgrund seiner jetzigen Darstellung nicht notwendig sei. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen anderer Fachplanungen dargelegt und erläutert.

1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht innerhalb naturschutzrechtlich geschützter Gebiete. Auch finden sich im Gebiet selbst keine derartigen Flächenausweisungen.

2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Plangebiet befinden sich keinerlei Gewässer.

3 Altablagerungen/ Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

4 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die drei gem. § 2 DSchG denkmalgeschützten Anlagen „Bergstraße 21“, „Bergstraße 31“ und „Bergstraße 43“. Weitere Informationen zu Sach- oder Kulturgütern im Plangebiet bestehen nicht.

5 Bestehende Leitungstrassen

Bestehende Leitungstrassen, die planungsrechtliche Belange tangieren, sind für das Plangebiet nicht bekannt.

6 Erschließung

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Verkehr, Energie, Wasser) ist über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

7 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der Bebauungsplan „Nördlich der Breitgasse I“ überlagert teilweise den Bebauungsplan „Änderungs- und Erweiterungsplan I“ zum Bebauungsplan „Hauptschwell“ (siehe Planzeichnung). Im Überlagerungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Breitgasse I“. Allerdings entsprechen diese überwiegend denen des Bebauungsplans „Änderungs- und Erweiterungsplan I“ zum Bebauungsplan „Hauptschwell“.

Des Weiteren überlagert der überwiegende Teil des Bebauungsplans die Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße vom 08.05.2019 für die Ortskerne Leutershausen und Großsachsen. Im Überlagerungsbereich gelten zusätzlich zu den in der hier vorliegenden Planung getroffenen Festsetzungen die Inhalte der Gestaltungssatzung.

Ebenfalls überlagert der überwiegende Teil des Bebauungsplans die Erhaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße vom 08.05.2019 für den Ortskern Großsachsen. Im Überlagerungsbereich gelten zusätzlich zu den in der hier vorliegenden Planung getroffenen Festsetzungen die Inhalte der Gestaltungssatzung.

H LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG

1 Bestandsituation

1.1 Schutzgebiete und -objekte¹

Internationale Schutzgebiete

- Natura 2000-Gebiete
 - Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet): für den Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung **nicht** ausgewiesen.
 - Vogelschutzgebiete (VSG): für den Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung **nicht** ausgewiesen.
- Gebiete der Ramsar-Konvention

Ramsar-Gebiete sind für den Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung **nicht** ausgewiesen.

Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG

NSG sind für den Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung **nicht** ausgewiesen.
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG

Nationalparke oder Nationale Naturmonumente sind für den Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung **nicht** ausgewiesen.
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG
- Ein Biosphärenreservat ist für den Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung **nicht** ausgewiesen.
- Landschaftsschutzgebiete (LSG) nach § 26 BNatSchG

LSG sind für den Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung **nicht** ausgewiesen.
- Naturparke nach § 27 BNatSchG

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Naturparks „Neckartal-Odenwald“.
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG

ND sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

Geschützte und schutzwürdige Biotope

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 33 LNatSchG

Gesetzlich geschützte Biotope sind für den Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen und auch nicht vorhanden.

¹ Daten- und Kartendienst UDO (Umwelt-Daten und -Karten Online) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) Karlsruhe, unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, abgerufen 07/2020

Wasserrechtliche Schutzgebiete

- Überflutungsflächen

Hochwassergefährdete Bereiche (HQ100 u. HQ-Extrem) sind für den südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Breitgasse ausgewiesen.

- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG)

- Trinkwasserschutzgebiete sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

- Mineralwasserschutzgebiete

Mineralwasserschutzgebiete sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

- Heilquellenschutzgebiete

Heilquellenschutzgebiete sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

1.2 Schutzgut Fläche

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Versiegelung auf das minimal mögliche Maß begrenzt.

1.3 Boden²

Gemäß Bodenübersichtskarte im Maßstab 1:200.000 (BÜK200) liegt das Plangebiet in der bodenkundlichen Einheit „Pararendzinen aus Löss“. Die Bodenkarte von Baden-Württemberg im Maßstab 1:50 000 (BK50) gibt für das Plangebiet aufgrund seiner innerörtlichen Lage keine bodenkundliche Einheit an. Diese Bereiche gelten als anthropogen veränderte Böden des Siedlungskörpers.

Da durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Flächenversiegelung vorgesehen ist, als ohnehin schon möglich wäre, kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt und dessen Funktionen.

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

1.4 Wasser³

Das Plangebiet liegt innerhalb der Hydrogeologischen Einheit „Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“.

Quellenschutzgebiete sind für den Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht ausgewiesen.

² Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg unter https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_bod, abgerufen 07/2020

³ Daten- und Kartendienst UDO (Umwelt-Daten und -Karten Online) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) Karlsruhe, unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, abgerufen 07/2020

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. In einer Entfernung von ca. 90 m westlich des Plangebiets beginnt die Zone III B des Wasserschutzgebietes „WSG-039-Mannheim-Käfertal“ (Nr. 222.039).

Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft unter der Breitgasse der Apfelbach (Gewässer-ID: 12238). Auf der gesamten Länge des Plangebiets ist der Bach verdolt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes zu erwarten.

1.5 Luft/Klima

Durch Bebauung versiegelte Bereiche heizen sich schneller auf und halten die Wärme länger. Da durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht wird, die gemäß § 34 BauGB nicht ohnehin schon möglich wäre, führt die Planung nicht zu einer erhöhten thermischen Belastung im Plangebiet.

1.6 Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Durch die vorliegende Planung wird das Orts- und Landschaftsbild in seiner jetzigen Form gewahrt. Einer übermäßigen und unkontrollierten zusätzlichen Bebauung und damit einhergehenden erheblichen Veränderung des Ortsbildes wird vorgebeugt. Dazu dienen die festgesetzten Baulinien und -grenzen sowie weitere Festsetzungen.

1.7 Arten und Biotope

Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Zahlreiche Gebäude im Plangebiet weisen potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten – insbesondere für Vögel und Fledermäuse – auf. Bei jeglichen Sanierungs-, Um-, Ausbau oder Abbrucharbeiten, aber auch bei der Vorbereitung eines Baufelds, können Verbotstatbestände gemäß des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst werden. Daher ist das diesbezügliche Vorgehen vor Beantragung der Baugenehmigung mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen. Gegebenenfalls sind die betroffenen Gebäude oder Freiflächen vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme durch eine unabhängige, fachkundige Person auf das Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu überprüfen.

Das Fällen oder auf den Stock setzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht gestattet. Hierbei können die Verbotstatbestände gemäß des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst werden. Ist eine solche Maßnahme innerhalb des genannten Zeitraums erforderlich, ist diese zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen. Gegebenenfalls sind die betroffenen Gehölze vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme durch eine unabhängige, fachkundige Person auf das Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu überprüfen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind dauerhaft als Gartenflächen und somit Lebensraum und Vegetationsstandort zu erhalten.

1.8 Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

Lärmeinwirkungen sind im Planungsgebiet durch die innerörtliche Lage gegeben.

Erkenntnisse über **Altablagerungen/Altlasten** oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

Erhebliche Vorbelastungen durch **Lichtverschmutzung** oder auch **thermische** Belastung, die über das innerörtliche Maß hinausgehen, bestehen für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht. Solche sind auch durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

1.9 Kultur- und Sachgüter

Gemäß § 2 DSchG genießen die Kulturdenkmäler Breitgasse 21, Breitgasse 31 und Breitgasse 65 Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Bauliche Maßnahmen, welche in unmittelbarer Nähe dieses Kulturdenkmals stattfinden sollen bedürfen gemäß § 15 Abs. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

2 Bewertung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers. Da es zu keiner weiteren nennenswerten Flächenversiegelung kommt, sind die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter nicht relevant oder als gering zu bewerten. Zahlreiche Gebäude und Freiflächen im Plangebiet weisen jedoch potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für besonders bzw. streng geschützte Tierarten auf. Bei jeglichen Sanierungs-, Um-, Ausbau oder Abbrucharbeiten, aber auch bei der Vorbereitung eines Baufelds, können daher Verbotstatbestände gemäß des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst werden. Während der Planung solcher Baumaßnahmen ist daher rechtzeitig Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein Neckar Kreises aufzunehmen.

3 Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

Nicht bebaubare Grundstücksflächen sollen nach Möglichkeit begrünt werden. Die vegetationslose Gestaltung mit Kies- oder Schotterflächen soll vermieden werden. Denn gerade Vorgärten und innerörtliche Grünflächen stellen wichtige siedlungsnahen Lebensräume für verschiedene Tierarten dar, fungieren aber auch als Staubbinder sowie Abkühlungsflächen und wirken sich somit positiv auf das Ortsklima aus. Daher soll auch der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleiben.

I DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

In diesem Abschnitt wird die städtebauliche Zielkonzeption erläutert.

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Nördlich der Breitgasse I“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die städtebauliche Gestalt und das kulturhistorische Ortsbild zu sichern und zu entwickeln.

Konflikte mit benachbarten Gebieten und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- Die Baukultur, das Straßen- und Ortsbild sowie die denkmalgeschützten Bereiche sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

2 Erläuterung der Planung

Die Planung sieht den überwiegenden Erhalt und die behutsame Fortentwicklung des Großsachsener Ortskerns vor. Dies betrifft nicht nur den Gebäudebestand, sondern auch die aktuell besonders in den rückwärtigen Bereichen der Baugrundstücke entlang der Breitgasse bestehenden Hof-, Brach- und Freiflächen. Ziel ist die Transformation von einer landwirtschaftlich geprägten Baustruktur mit zahlreichen weitläufigen Nebengebäuden hin zu einer belebten und modernen, aber dennoch das Ortsbild erhaltenden Nutzungsstruktur zu vollführen, was mithilfe des Bebauungsplanes sowie der bestehenden Gestaltungssatzung erreicht werden soll. Die Nutzungsstruktur wird künftig ein Nebeneinander von Wohnen und den mit dem Wohnen verträglichen Erwerbstätigkeiten sowie landwirtschaftlichen Nutzungen ermöglichen.

3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Aufgrund der zu erwartenden geringen Bautätigkeit, welche sich voraussichtlich ausschließlich auf Umbauten, Abriss und anschließender Neubau oder sehr bedingte Nachverdichtungen konzentrieren wird ist nicht von zusätzlichen verkehrsplanerischen oder erschließungstechnischen Maßnahmen auszugehen, die über die aktuelle Situation hinausgehen. Das gesamte Plangebiet kann durch die bestehenden Straßen und Erschließungsanlagen vollständig ver- und entsorgt werden.

J BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird für den Großteil des Plangebietes die Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet **MD** festgesetzt. Dieses entspricht mit seinen inhaltlichen Rahmenbedingungen und den darin möglichen Nutzungsarten der Bestandssituation im dicht bebauten und historisch gewachsenen Großsachener Ortskern nördlich der Breitgasse. Zur Unterscheidung von Gebieten unterschiedlicher Festsetzungen, aber gleicher Nutzungsarten wird im Bebauungsplan zusätzlich eine Differenzierung in **MD 1** und **MD 2** vorgenommen.

Für kleinere Teilbereiche des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet **WA** festgesetzt. Dieser Bereich liegt entlang der Brunnengasse und unterscheidet sich speziell aufgrund der Baustruktur und der Vorprägung durch die Bestandsgebäude von der Bebauung entlang der Breitgasse. Dennoch ist das Baugebiet im räumlich engen Zusammenhang mit dieser zu betrachten und wird im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert. Dies dient auch dazu, eine ungewollte und ortsuntypische Nachverdichtung zu unterbinden.

Für den Bereich des Dorfgebietes **MD** wird ergänzend bestimmt, dass

- Vergnügungsstätten unzulässig sind. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt zum einen aufgrund der Tatsache, dass diese Nutzungsarten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können und zum anderen, dass eine Ansiedlung von solchen Nutzungen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus im direkten Umfeld führen können. Dies kann insgesamt dazu führen, dass die Wahrung der in dem angrenzenden Gebiet bestehenden Wohnumfeldqualität gefährdet wird.

Für die Bereiche des Dorfgebietes **MD** und des Allgemeinen Wohngebietes **WA** wird ergänzend bestimmt, dass

- Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass mit diesen Nutzungen ein erhöhtes Lärmaufkommen einhergeht.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in die durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für die genannten Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes **WA** wird ergänzend bestimmt, dass

- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird daher durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Festlegung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe geregelt. Die getroffenen Festsetzungen unterstützen in erster Linie die behutsame Entwicklung im dicht bebauten Ortskern mit unterschiedlichen Bautypen der Klassifizierung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße vom 08.05.2019 und fördern eine sich in die baukulturell wertvolle Umgebung einfügende bauliche Ergänzung. Die Festlegung einer Bezugshöhe, welche sich in erster Linie auf die maßgebliche Erschließungsstraße bezieht, aber je nach Höhenunterschied (Gefälle/ Steigung) zu dieser anpasst, sichert eine ortsbildverträgliche Kubatur möglicher Neubauten. Dies unterbindet u.a. ein mögliches „Eingraben“ des Kellergeschosses in die Hanglage und die daraus resultierende unmaßstäbliche Fassadenhöhe des Gebäudes. Ebenerdig zugängliche Kellergeschosse können so zu einer optischen Überformung und nicht erwünschten Gestaltung von Hauptgebäuden beitragen. Dies wird durch die Regelung unterbunden.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Bauweise und Stellung baulicher Anlagen dienen der Sicherung des prägenden Charakters des teils historischen Straßen- und Ortsbildes. Dieses ist durch eine sehr dichte Bebauung dominiert und Gebäude sind unmittelbar an die Straße herangebaut. Um diese städtebauliche Besonderheit zu sichern, wird für die unterschiedlichen Baugebiete und deren Unterarten eine derartige Bauweise ermöglicht, welche der umgebenden Eigenart entspricht und über die grundsätzlichen bauordnungsrechtlichen Vorgaben insbesondere bzgl. Abstandsflächen hinaus geht.

Die für das Dorfgebiet festgesetzte abweichende Bauweise soll die bestehende typische Bauweise des Ortskerns planungsrechtlich sichern und zudem künftige Entwicklungen derart steuern, als dass sich diese an die vorherrschende besondere Bauweise anpassen. Somit soll das typische Orts- und Erscheinungsbild auch für künftige Generationen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Zusätzlich wird mit der Festsetzung einer Baulinie der „Dorfstraßencharakter“ mit unmittelbar angrenzenden Gebäuden und Hofeinfahrten gesichert. Die Festsetzung zur Überbauung von Hofeinfahrten dient in erster Linie der Sicherung des typischen Straßenbildes der Breitgasse und einem optischen Absetzen der dort giebelständig errichteten Gebäude.

Da die Grundstücke im Bereich **MD 1** nicht immer rechtwinklig zur Straße liegen ist eine ausnahmsweise Abweichung der giebelständigen Gebäudewand von max. 10° von der Baulinie zur Ermöglichung eines rechtwinkligen Gebäudegrundrisses zulässig. Dies sichert zum einen das Straßenbild und erleichtert zum anderen die bauliche Realisierung durch künftige Bauherren.

1.4 Flächen für Nebenanlagen

Die getroffenen Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungehindertes „Zubauen“ zu unterbinden. Dies betrifft insbesondere die durch Kleingärten und Grünräume geprägten rückwärtigen Grundstücksflächen.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: verschiedene Gemeindeeinrichtungen

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Die hier vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der Alten Schule als Gemeindehaus für unterschiedliche Veranstaltungen entspricht somit den allgemeinen Anforderungen an die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche.

Ergänzend bedarf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche jedoch immer der Angabe der Zweckbestimmung. Durch die getroffene Festsetzung „verschiedene Gemeindeeinrichtungen“ i.V.m. der Darstellung in der Planzeichnung kommt die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße dieser Anforderung nach.

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Fläche wurde zudem ein Baufenster sowie eine Baulinie ausgewiesen, um dortige bauliche Anlagen den Zielen der hier vorliegenden Planung anzupassen und die Sicherung des Orts- und Straßenbildes zu unterstützen.

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kindergarten

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Die hier vorgesehene Darstellung einer Fläche für einen Kindergarten entspricht somit den allgemeinen Anforderungen an die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche.

Ergänzend bedarf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche jedoch immer der Angabe der Zweckbestimmung. Durch die getroffene Festsetzung „Kindergarten“ i.V.m. der Darstellung in der Planzeichnung kommt die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße dieser Anforderung nach.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.

Für den Bereich des Kindergartens wurde hier ebenfalls eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche bauliche Anlagen zu schaffen. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für ergänzende Bestimmungen wird im vorliegenden Fall jedoch nicht gesehen.

1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

Der Bebauungsplan weist die bestehende Verkehrsfläche der Drittelsgasse als Verkehrsfläche aus. Zusätzlich wird ein Fußweg in der Planung festgesetzt.

Im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen werden nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung getroffen.

1.8 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Trafoanlage

Diese Flächen dienen der Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Gebietes, in diesem Fall u.a. Transformatoranlagen zur Stromversorgung.

1.9 Private Grünfläche

Die als private Grünflächen festgesetzte Fläche dient als innerörtliche kleinklimatisch-aktive Fläche. Diese liegt im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Brunnengasse und hat somit in Kombination mit den umliegenden privaten Gartenflächen direkte Auswirkungen auf die vorherrschenden kleinklimatischen Verhältnisse. Aus diesem Grund hat für die festgesetzte Fläche der klimatische Nutzen eine größere Bedeutung als eine mögliche bauliche Nachverdichtung der bereits dicht bebauten Ortslage.

1.10 Abflussmindernde Maßnahmen

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses insbesondere in die bestehende Kanalisation des dicht bebauten Ortskernes soll eine vorgeschaltete Rückhaltung auf den Privatgrundstücken erfolgen. Dies dient als wichtiger Beitrag zum Umweltschutz um die negativen Auswirkungen insbesondere bei Starkregenereignissen zu minimieren. Das zurückgehaltene Wasser kann u.a. in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung genutzt werden.

Darüber hinaus ergehen folgende Hinweise zur Ausgestaltung eines Überlaufs der Zisterne. Dieser muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden,
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden,
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.12 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Festsetzung dient der Minderung des Insektensterbens der lokalen Population durch das mögliche Eindringen von Insekten in den Lampenkörper. Darüber hinaus wird durch eine Begrenzung des Lichtkegels unterhalb der Horizontalen zusätzliche

Lichtverschmutzung unterbunden und ein Beitrag zur natürlichen Dunkelheit der Nacht geleistet.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ergehen auf Grundlage von § 74 LBO bauordnungsrechtliche Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung
- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke,
- Gestaltung von Stellplätzen,
- Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie
- Zahl der notwendigen Stellplätze.

Durch die Festsetzung der zulässigen Höhe von zu hinterfüllenden Einfriedungen sollen zum einen ein unverhältnismäßiger Einschnitt in die Nutzung der privaten Grundstücksfläche und zum anderen unmaßstäbliche Höhenversprünge zwischen den Baugrundstücken vermieden und somit negative Auswirkungen auf das Ortsbild und ggf. die Nachbarbebauung unterbunden werden.

Eine Abweichung der herzustellenden Stellplätze je Wohneinheit von den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.05.2015 erfolgt aufgrund der Tatsache, dass sich das Mobilitätsverhalten in Großsachsen dahingehend entwickelt hat, dass eine geringere Anzahl als der jetzt festgesetzten Stellplätze als unverhältnismäßig und nicht zielführend angesehen wird. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die reale Anzahl an Privatfahrzeugen zu den hier festgesetzten Werten tendiert und eine geringere Vorgabe zu ungewolltem und verkehrstechnisch aufgrund der geringen Breite insbesondere der Breitgasse schwer regelbarem ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum führen kann.

Da sich die Flurstücke 123, 132, 131, 130, 130/1 und 129 außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg befinden (vgl. nachrichtliche Übernahme im nachfolgenden Kapitel), kommen deren gestalterische Festsetzungen nicht unmittelbar zur Anwendung. Über die bauordnungsrechtlichen Regelungen in Teil B dieser Festsetzungen wird jedoch bestimmt, dass die Satzung-in diesem Bereich entsprechend anzuwenden ist, um die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen auch in diesem Bereich umsetzen zu können.

3 Nachrichtliche Übernahme anderweitiger Festsetzungen / Vermerke

3.1 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße gem. § 172 BauGB und § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße vom 08.05.2019 sowie der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße vom 08.05.2019 überlagert teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die in dieser Satzung getroffenen Regelungen gelten ergänzend zu den hier in Planung festgesetzten Inhalten.

3.2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Baden-Württemberg, hier: Schutz von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG

Gemäß § 2 DSchG genießen die Kulturdenkmäler Breitgasse 21, Breitgasse 31 und Breitgasse 65 Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Bauliche Maßnahmen, welche in unmittelbarer Nähe dieses Kulturdenkmals stattfinden sollen bedürfen gemäß § 15 Abs. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

K WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

Die Planung fördert eine behutsame Weiterentwicklung des Ortskerns, auch unter Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In diesem Zusammenhang ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

2 Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB)

Die Planung ermöglicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in einem für die Lage verträglichen Maß. Insbesondere die Schaffung von Altenwohnen im zentral vernetzten Ortskern wird dadurch ermöglicht. Somit ergänzt die Planung insgesamt die heterogene Bevölkerungsstruktur und fördert die soziale Stabilität.

3 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind vollumfänglich in der Planung berücksichtigt. Für die im Baugebiet befindlichen Baudenkmäler wirkt neben den hier vorgetragenen Festsetzungen auch die Denkmalschutzbehörde auf deren bauliche

Entwicklung ein. Zusätzlich liegt der Großteil innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Großsachsen sowie innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung des Ortskerns von Großsachsen. Deren Maßgaben sind neben den bauplanerischen Festsetzungen zu beachten.

4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)

Die Planung fördert den Erhalt des Ortsbildes und ermöglicht gleichzeitig eine sehr behutsame und verträgliche Weiterentwicklung. Hier sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

5 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes wurden in der landespflegerischen Bewertung berücksichtigt. Hier sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

6 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Die Belange der Wirtschaft sind durch die Planung im Wesentlichen nicht betroffen.

7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Aufgrund der real zu erwartenden geringen Bautätigkeit ist nur von einer sehr niedrigen und für das aktuelle System verträglichen möglichen Mehrbelastung des Ver- und Entsorgungssystems auszugehen.

8 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Aufgrund der real zu erwartenden geringen Bautätigkeit ist nur von einer sehr niedrigen und für das aktuelle System verträglichen möglichen Mehrbelastung des Verkehrssystems auszugehen. Zudem haben zusätzliche Regelungen zum Nachweis von Stellplätzen auf privaten Baugrundstücken Eingang in die Planung gefunden.

L PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist hoheitliche Aufgabe einer Kommune. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Kommune hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.