

4.4 Begründung der schriftlichen Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO angeführten Ausnahmen werden ausgeschlossen, damit das Gebiet in Anpassung an die benachbarte Bebauung vorrangig dem Wohnen dienen kann und solche Betriebe und Anlagen ferngehalten werden, die wegen ihres Flächenverbrauchs (z. B. Gartenbaubetriebe) oder zusätzlichen Verkehrs (z. B. Tankstellen, Beherbergungsbetriebe) zu Störungen der Wohnsituation führen könnten.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In den Allgemeinen Wohngebieten wird generell eine GRZ von 0,4 entsprechend den Vorgaben der BauNVO festgesetzt. Bei der GRZ-Ermittlung ist bei den Reihenmittelhausundstücken die zugeordnete Grundstücksfläche der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen zu berücksichtigen.

Die Höhe der Bebauung wird mit Bezug auf das bestehende Gelände begrenzt und die maximale bzw. zwingende Firsthöhe über N.N. festgesetzt. Für Einzelhäuser wird eine maximale Firsthöhe, bei Doppelhäuser und Hausgruppen sowie bei abweichender Bauweise eine zwingend einzuhaltende Firsthöhe vorgegeben um ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebäudes zu erreichen. Von der zwingend festgesetzten Firsthöhe kann abgewichen und eine Firsthöhe unter der festgesetzten Firsthöhe zugelassen werden, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück an das angebaut wird, dieselbe Firsthöhe zur Ausführung kommt. In WA 1 bis WA 16 beträgt die maximale Gebäudehöhe damit ca. 11 m und in WA 17 und WA 18 ca. 9 m. Mit dieser Höhenfestsetzung wird gemäß der Zielsetzung der Lage des Plangebietes am Ortsrand Rechnung getragen und eine maßstabsgerechte Einbindung in das Ort- und Landschaftsbild sichergestellt.

Um eine übermäßig starke Verdichtung am Ortsrand entgegenzuwirken, wird die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei und bei Doppelhaushälften bzw. Reihenhausabschnitte auf eine begrenzt.

4.4.3 Bauweise, überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen ermöglichen eine Bebauung

mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern entlang der Erschließung unter Freihaltung eines rückwärtigen Gartenbereiches sowie des Ortsrandes.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 bis WA 16 wird eine Bebauung mit Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Damit wird eine aufgelockerte Bebauung erreicht, die der Lage am Ortsrand gerecht wird. Lediglich für das WA 1 bis WA 3 (erste Reihe der Bebauung zur B 3) wird aus Lärmschutzgründen eine abweichende Bauweise definiert, mit dem Ziel, durch eine geschlossene Anordnung von Wohngebäuden und Garagen rückwärtig geschützte Freibereiche zu schaffen.

Die Vorgaben zur Stellung der Gebäude parallel zur Straße gewährleisten eine einheitliche Raumbildung der Gebäude. Lediglich Einzelhäuser dürfen in ihrer Ausrichtung variieren.

4.4.4 Garagen und Nebenanlagen

Um vor der Garage die Aufstellfläche für einen PKW zu erhalten, sind Garagen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

Zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 20 m² und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in der seitlichen Abstandsfläche oder in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

4.4.5 Verkehrsflächen

Entsprechend der Erläuterungen unter Punkt 4.2 werden die Stichstraßen als öffentliche Verkehrsfläche, der Fußweg, die Parkplatzflächen wie auch der Müllsammelplatz als öffentliche Verkehrsfläche mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

4.4.6 Grünordnung

Der in den Umweltbericht integrierte Grünordnungsplan (s. Teil B) beschreibt Anforderungen von Natur- und Landschaftspflege, ermittelt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen und erläutert die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung der Durchgrünung des Gebietes sowie der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft. Durch die Ortsrandeingrünung wird der Übergang der Bebauung in die freie Landschaft gestaltet und durch die Gebietsbegrünung (auf öffentlichen und privaten Flächen) die Wohnqualität im Gebiet

gesteigert sowie den Eingriff in die Natur gemindert. Für die privaten Grundstücke werden zusätzliche Begrünungsmaßnahmen zur Schaffung eines strukturreichen Gartens festgesetzt. Durch die Festsetzungen über Dach- und Wandbegrünungen für die privaten Grundstücke sowie von wasserdurchlässigen Belägen sowohl für öffentliche wie auch private Flächen wird ebenfalls dazu beigetragen, den Eingriff in die Natur zu reduzieren.

Die Begrünung des Straßenraums der Weinheimer Straße mit Einzelbäumen dient zur Fassung des bestehenden Straßenraums und trägt zur Begrünung des Plangebietes bei. Die im Osten des Plangebiets gelegene Fläche mit Sonderkulturen ist zu erhalten und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.4.7 Lärmschutz

Die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz dienen der Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet. Bei der Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 unter der Annahme freier Schallausbreitung in der Planzeichnung festgesetzt. Dies ist die übliche Vorgehensweise, wenn nicht garantiert werden kann, dass nicht alle Gebäude zu einem bestimmten Zeitpunkt errichtet sind.

4.4.8 Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sichern die erforderlichen Maßnahmen des Straßenbaus.

4.4.9 Leitungsrechte

Das dargestellte Leitungsrecht gilt zugunsten des Leitungsträgers der bestehenden KV-20-Leitung, hier die EnBW Regional AG.

4.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlage für die Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften für den Planbereich „Nördlich der Weinheimer Straße“ stellt § 74 LBO dar.

4.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen, wie Dachneigung, Dachform sowie ihre Farbgebung werden in Anpassung an die typische Ortsrandbebauung Hirschbergs getroffen. Damit wird sichergestellt, dass die neue Bebauung eine Verbesserung zum bestehenden Ortsrand darstellt und damit die städtebauliche Situation aufgewertet wird.

Die Wohngebäude sollen ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° erhalten. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Doppel- und Reihenhäuser zu erreichen, wird zwingend ein Satteldach mit einer einheitlichen Dachneigung von 30° für diese Gebäude festgelegt. Wird per Baulast gesichert, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Dachneigung zur Ausführung kommt, kann von dieser Regelung abgewichen werden.

Der Grundsatzbeschluss der Gemeinde Hirschberg über Dachgauben wird in die Örtlichen Bauvorschriften mit aufgenommen. Durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten zur energetischen Nutzung soll die aktive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden. Diese Gestaltungsvorschriften sollen heutigen wirtschaftlichen und ökologischen Zielsetzungen Rechnung tragen.

4.5.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Die Festsetzung zur Gestaltung und Begrünung der nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke gewährleistet eine Durchgrünung des Gebietes und wirkt zudem eingriffsmindernd. Durch die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen soll die optische Durchlässigkeit des Gebietes gewährleistet und der Straßenraum aufgewertet werden.

4.5.3 Antennen

Außenantennen, insbesondere Parabolantennen können durch ihre Vielzahl und je nach Ort der Montage zur Verunstaltungen des Ortsbildes führen. Um dem vorzubeugen wird jeweils nur eine Außenantenne als Parabolantenne je Gebäude unterhalb des Dachfirstes zugelassen.

4.5.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlags- oder Brauchwasser

Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlags- oder Brauchwasser sollen im Gebiet hergestellt werden, wobei die wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange zu beachten sind. Mit diesen Maßnahmen soll der Wasserabfluss minimiert und zeitlich verzögert und damit ein Beitrag zur Verbesserung des Wasserhaushaltes geschaffen werden.

5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde Hirschberg schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Weinheimer Straße“ die baurechtliche Voraussetzung, eine Siedlungsrandfläche zur Ortsabrundung zugunsten einer Wohnbebauung zu nutzen.

Das Plangebiet, im Bestand intensiv genutzte Ackerfläche, Fläche mit mehrjährigen Sonderkulturen und einem Garten mit Baumbestand und Freizeitnutzung, konnte bisher nicht bebaut werden. Die Biotopfunktionen der Fläche waren aber bereits durch die Nähe zum Siedlungsrand und den angrenzenden Straßen (B3 und Weinheimer Straße) beeinträchtigt. Die Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke ist allerdings immer mit Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Dies ist in der Abwägung nach erfolgter Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Als Ergebnis der Umweltprüfung können Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, aufgrund der städtebaulichen Aufwertung des Siedlungsrandes und der Schaffung eines Übergangs in die Landschaft durch Begrünungsmaßnahmen verbessert, sowie Beeinträchtigungen der sonstigen Sach- und Kulturgüter, ausgeschlossen werden. Unter der Voraussetzung, dass alle im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, verbleiben für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Wasser sowie Klima und Luft keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen, auch wenn ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs nicht im Gebiet hergestellt werden kann. Das Gleiche gilt für das Schutzgut Mensch, sofern die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden auf nicht erhebliches Maß beschränkt. Lediglich im Bezug des Schutzgutes Boden sind durch die Versiegelung von 8.743 m² freier Bodenfläche erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten, die ohne Entsiegelungsmöglichkeiten an anderer Stelle nicht vollständig ausgleichbar sind. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die Planung bereits durch die Nähe zum Siedlungsrand beeinträchtigte Flächen beansprucht werden und so die Inanspruchnahme von anderweitigen, sensibleren Flächen verhindert wird.

6 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	11.256 m ²
Verkehrsfläche	2.478 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.075 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche Geltungsbereich	14.809 m ²