

Gemeinde
Hirschberg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Östlich des Muldweges, 1. Teiländerung“**

Begründung

1. Lage und vorhanden Nutzung des Plangebietes, Topographie

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „östlich des Muldweges, 1. Teiländerung“ liegt am Zentrum des Ortsteils Großsachsen der Gemeinde Hirschberg und erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 4701 – 4704 und über den rückwärtigen Teil des Flst.Nr. 4700. Die Flurstücke Nr. 4701 – 4704 sind im Eigentum der kath. Kirchengemeinde. Es wird im Osten durch die Lessingstraße sowie im Süden durch die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 800 m. Die Größe des Planareals umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m².

Das gesamte Umfeld des Areals ist durch Wohnbebauung geprägt. Überwiegend sind zweigeschossige Wohngebäude mit Garagen zu finden.

Das Gelände liegt zum Teil bis zu 4 m über dem Niveau der angrenzenden Straßen. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich eine ca. 1,5 m hohe Stützmauer mit anschließender ca. 2 m hohen Böschung.

2. Rechtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt ursprünglich im Bereich des Ortsbauplanes „Hönig und Quentelberg“ vom 23.08.1949. Dieser Bereich wurde im Jahre 1962 zum Teil durch den Bebauungsplan „Östlich des Muldweges“ neu definiert. 1964 wurde zur Planzeichnung von 1962 eine Satzung über Bebauungsvorschriften genehmigt. Der rechtskräftige Bebauungsplan legt für das gesamte Baugebiet ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom Dezember 1983 ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den im Laufe der letzten Jahre sich veränderten Ansprüchen und Nachfragegewohnheiten nach preiswertem Wohnraum in Großsachsen Rechnung zu tragen.

Die Nachfrage nach kostengünstigen Einfamilienhäusern, vor allem im Ballungsraum Mannheim/Heidelberg/Bergstraße ist groß. Wegen der sehr hohen Grundstückspreise ist eine Realisierung von solchen Baumaßnahmen kaum möglich. Es besteht daher dringend Anlass, die rechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu schaffen, zumal der kirchliche Träger und Eigentümer die Grundstücke zu günstigen Konditionen als Baugrund mit Erbbaurecht bereitstellen möchte.

Das Baugelände liegt in einer gewachsenen Ortsstruktur. Spiel- und Freizeiteinrichtungen sind zahlreich vorhanden. Diese Rahmenbedingungen, gepaart mit durchdachten und kostengünstigen Wohnhäusern, sind ideal, um junge Familien anzusiedeln.

4. Einfügung in die künftige städtebauliche Entwicklung

Die Bebauung von Baulücken wird in Zukunft mehr an Bedeutung gewinnen. Im konkreten Fall bietet sich eine Bebauung an, da von der Friedrich-Ebert-Straße wie auch von der Lessingstraße Zugang und Anbindung der Häuser an die Ver- und Entsorgungsleitungen ohne allzu großen Kostenaufwand direkt möglich sind. Obwohl in dem durch Einzelhausbebauung geprägten Plangebiet überwiegend Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung vorgesehen ist, passen sich die Bauvorhaben hinsichtlich der Bebauungsart an die Nachbargebäude an und fügen sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

5. Inhalt der Planung

Im Bebauungsplan sind drei Baufenster für den Bau von drei Doppelhäusern und zwei Baufenster für den Bau von zwei Reihenhauseinheiten vorgesehen. Es entstehen 12 Grundstücke mit einer Größe von ca. 190 bis 220 m². Ferner sieht die Planung die Ausweisung eines weiteren Baufensters in der 2. Reihe auf Flst.Nr. 4700 vor.

Die Planung sieht vor, das vorhandene Gelände im Norden so zu belassen und im Nord-Süd-Verlauf bis zu ca. 2 m tiefer zu legen, wobei das neue Gelände entlang der Friedrich-Ebert-Straße noch ca. 1,5 m über Straßenniveau (entspricht Oberkante der vorhandenen Mauer entlang der Straße) zu liegen kommen wird. Im zeichnerischen Teil sind hierzu geplante Höhenkoten festgelegt.

Die Gebäudekubaturen sind durch die nachfolgenden Festlegungen als zweigeschossig mit ausgebautem, nicht anrechenbarem Dachgeschoss konzipiert. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bezogen auf die Gehweghinterkante wird mit max. 0,6 m, die max. Firsthöhe bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auf 11 m festgelegt. Die zulässige Dachneigung wird auf 35° begrenzt. Eine Abweichung um +/- 5° soll zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass die gesamte Gebäudegruppe diese übernimmt.

Um die Zahl der Wohneinheiten zu begrenzen und ein übermäßigen Anstieg der Einwohnerdichte und dem damit verbundenen Anstieg der KFZ-Dichte zu vermeiden, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude festgelegt.

Mit Festlegung der Firstrichtung in Ost-West-Richtung wird die Gebäudeausrichtung der Nachbarbebauung angepasst. Außerdem kann durch die Nord-Süd-Ausrichtung die Grundlage für die passive Nutzung von Sonnenenergie durch z.B. Sonnenkollektoren geschaffen werden.

In der näheren Umgebung sind Grün- und Freiflächen ausreichend vorhanden. Auf die Anlage eines Kinderspielplatzes wird verzichtet.

Zur Gestaltung der Außen- und Grünanlagen wurden die folgenden Punkte in den Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen:

- 3.1 Außenanlagen
- 3.2 Gestaltung befestigter Fläche und offener Stellflächen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll an die umliegende Wohnnutzung angeglichen und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen und sind daher nicht zulässig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung und der Hausgruppen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 begrenzt, wobei hier zusätzlich ein Dachausbau als nicht anrechenbares Vollgeschoss zulässig ist. Auf Flst.Nr. 4700 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei einer zulässigen Geschosshöhe von 12,0 m festgelegt, um hier im Dachgeschoss ein anrechenbares Vollgeschoss zu ermöglichen.

Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse wird die Gebäudekubatur durch die Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe sowie der zulässigen Dachneigung sehr genau definiert.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Entlang der Lessingstraße entstehen zwei Reihenhausergruppen mit je 3 Reihenhäusern. Dahinter, an der westlichen Grenze des Planungsbereiches, entstehen drei Doppelhäuser, jeweils in offener Bauweise.

Die Baugrenze wird mit einer Tiefe von 12,0 m festgelegt. Daneben sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone bis zu 3,0 m sowie durch Erker bis zu 0,75 m zulässig.

5.4 Erschließung

Die Erschließung der neu zu bildenden Baugrundstücke erfolgt über eine neue, private Erschließungsstraße mit einer Breite von 4 – 6,5 m.

Die Erschließung des neuen Baufensters auf Flst.Nr. 4700 kann direkt über die Lessingstraße oder über neue private Erschließungsstraße erfolgen.

5.5 Stellplatznachweis

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen, wobei gefangene Stellplätze nicht anrechenbar sind.

5.6 Spielplatz

Bei einer geplanten Grundstücksgröße zwischen 190 und 220 m² sind die Baugrundstücke ausreichend groß, um Möglichkeiten für Kleinkinderspielplätze nach Bedarf herzustellen. Ferner steht die neue private Erschließungsstraße als „Verkehrsberuhigter Bereich“ für Ballspielen, Rollerskating usw. zur Verfügung.

5.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Ergänzend zu den Festsetzungen nach § 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO wurden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Werbeanlagen und Einfriedigungen festgelegt.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß §§ 1 und 1 a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Natur- und Umweltschutz zu berücksichtigen und eine Minimierung bzw. einen Ausgleich der Eingriffe zu schaffen. Gleichzeitig wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefordert, um einer Zersiedelung der freien Landschaft entgegen zu wirken.

Der Forderung zu sparsamem Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (1) BauGB wird durch die geplante Maßnahme entsprochen.

Durch die Ausweisung von Einzelbaufenstern und die Festlegung einer Grund- und Geschossflächenzahl im Bereich der Wohnbebauung wird eine genauere Definition für eine mögliche Bebauung getroffen, die die maximal zulässige Überbauung vorgibt und damit eine übermäßige Versiegelung verhindert.

Mit der Überplanung kann durch die vorgesehene Bebauung mit wenig zusätzlicher Verkehrsfläche und der damit verbundenen Versiegelung viel bedarfsorientierter Wohnraum geschaffen werden.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (sh. Örtliche Bauvorschriften Ziffer 3.2) kann eine Entsiegelung der benötigten Stellflächen erzielt werden.

Da davon auszugehen ist, dass der neue Wohnraum von Selbstnutzern erworben wird, ist damit zu rechnen, dass entsprechende Grünanlagen angelegt und gepflegt werden und damit das Gesamtbild des Gebietes bereichert.

Um die Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu minimieren, sieht der Bebauungsplan vor, dass

- die Zufahrten zu den Garagen sowie die Stellflächen mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster oder Fahrspuren ausgeführt werden
- ausschließlich einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Eine Artenliste ist den Festsetzungen beigelegt.

7. Bodenbelastung

Auf Grund der Erfahrungswerte im Bereich Großsachsen ist nicht davon auszugehen, dass Bodenbelastungen vorhanden sind. Aushub, der von der Baustelle verbracht wird, ist fachmännisch zu entsorgen.

8. Kosten

Die Lessing- und die Friedrich-Ebert-Straße sind bereits vollständig ausgebaut. Die innere Erschließung ist ausschließlich Sache des Investors. Der Gemeinde Hirschberg entstehen durch diesen Bebauungsplan keine weiteren Kosten. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind vom Bauherrn zu übernehmen.

Aufgestellt: Leimen, 04.11.2002

Ingenieurbüro WEESE+ZUBER GmbH
Im Schilling 4, 69181 Leimen

BAUFINANZ Bauträger GmbH
St.Ilgener Straße 32, 69181 Leimen

Hirschberg, a.d.B., den 29.11.2002




Werner Oeldorf
Bürgermeister

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Östlich des Muldweges, 1. Teiländerung"

Nach den §§ 74 und 75 Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2001(GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg a.d.B. am 26.11.2002 die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Östlich des Muldweges, 1. Teiländerung" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Östlich des Muldweges, 1. Teiländerung".

§ 2

Inhalt

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

1.1 Dachform

Satteldach

Bei untergeordneten Baukörpern wie Erker, Vor- und Zwischenbauten sind hiervon abweichende Dachformen als Ausnahme zulässig.

1.2 Dachneigungen und Dachgestaltung

Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 35°, beim Einzelhaus 30-40°, auszuführen und mit rottonigen Dachsteinen oder Ziegeln zu decken oder als begrünte Dächer auszuführen. Gleiches gilt für Dachgauben. Von dieser vorgeschriebenen Dachneigung kann bis zu +/- 5° abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die gesamte Gruppe diese Neigung übernimmt.

Die Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen nachrichtlich dargestellt.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig

1.3 Dachaufbauten, Dachgauben

Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen. Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3 m – außen gemessen – nicht überschreiten. Die Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten darf max. 40 % der Gebäudebreite betragen. Bei Dachgauben, deren Seitenwände nicht senkrecht stehen, wird der Außenmesspunkt für die Bemessung der Gaubenbreite bei der Hälfte der zulässigen maximalen Dachgaubenhöhe festgesetzt. Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,20 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten. Dachaufbauten und Dachterrassen bzw. Dacheinschnitte auf der selben Dachseite sind nicht zulässig.

Die oben genannten Festlegungen gelten auch für Zwerchgiebel.

1.4 Firstrichtung

Soweit im Plan eine Firstrichtung angegeben ist (Planzeichen 3.4), ist diese zwingend einzuhalten.

2. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu einer Größe von 0,5 m² Ansichtsfläche zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 (1) 3 LBO

3.1 Außenanlagen im WA

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Dabei ist pro angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 3 mittelhohe oder 5 niedrige Sträucher entsprechend der beigefügten Artenliste gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind hierbei Arten der Artenliste (Anlage) zu verwenden.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen und offener Stellflächen

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenschotter, Rasenfugenpflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o.ä.) herzustellen. Alternativ können Garagenzufahrten als Fahrstreifen in einer Breite bis 0,6 m gepflastert oder ausgelegt werden.

4. Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

4.1 Höhe und Gestaltung der Einfriedigung

Zur öffentlichen Verkehrsfläche:

Einfriedigungen sind als offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m und einer Sockelhöhe von max. 0,30 m über Gehweghinterkante zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind freizuhalten.

Andere Bereiche:

Einfriedigungen sind in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis 1,8 m Höhe oder in Form offener Einfriedigungen (Maschendrahtzäune o.ä.) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über vorhandenem Gelände zulässig. Offene Einfriedigungen sind in eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu integrieren. Bei Hecken sind Arten aus der Artenliste (Anlage) zu verwenden.

4.2 Sichtschutzwände

Im Bereich der Terrassen auf der Hauptwohnseite sind Sichtschutzwände aus Holz von max. 2 m Höhe bis zu einer Länge von 2,5 m zulässig.

5. Außenantennen § 74 (1) 4 LBO

5.1 Außenantennen

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig. Parabol-antennen sind nur unterhalb des Dachfirstes zulässig.

§ 3 Bestandteile

1. Lageplan über den Geltungsbereich
2. Artenliste (als Anlage)

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 EURO geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 6 u. 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hirschberg a.d.B. , den 29.11.2002



Werner Oeldorf
Werner Oeldorf
Bürgermeister

Artenliste

Standortgerechte, einheimische Bäume

Mittelgroße und kleine Laubbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche/Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Obstbäume

Standortgerechte, einheimische Sträucher

mittelhohe Sträucher (2 – 5 m hoch)

Haselnuß	<i>corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Büschelrose	<i>Rosa multiflora</i>
Kätzchenweide	<i>salix caprea mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

niedrige Sträucher (bis 2 m hoch)

Buschiger Liguster	<i>Ligustrum obtusifolium regelianum</i>
Niedrige Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum „Claveys Dwarf“</i>
Purpurbeere	<i>Symphoricarpus chenaultii</i>
Korallenbeere	<i>Symphoricarpus orbiculatus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>

Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe)

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea pctorialis</i>
Mauerwein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

Kletterpflanzen (mit Kletterhilfe)

Anemonenwaldrebe	<i>Clematis montana rubens</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Geißschlinge	<i>Lonicera heckrottii</i>
Immergrüne Geißschlinge	<i>Lonicera henryi</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Blaurebe	<i>Wisteria sinensis</i>

Das Anpflanzen von Koniferen sollte unterbleiben. Es sollten einheimische Pflanzen verwendet werden.