

4 PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Aus den vorab geschilderten Gegebenheiten im Plangebiet und den zu berücksichtigenden Wechselwirkungen der bestehenden und geplanten Nutzung mit seiner Umgebung resultieren die nachfolgend erläuterten Planinhalte. Aus deren Intention resultieren letztendlich die formalen Festsetzungen, die aus dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung ableitbar sind.

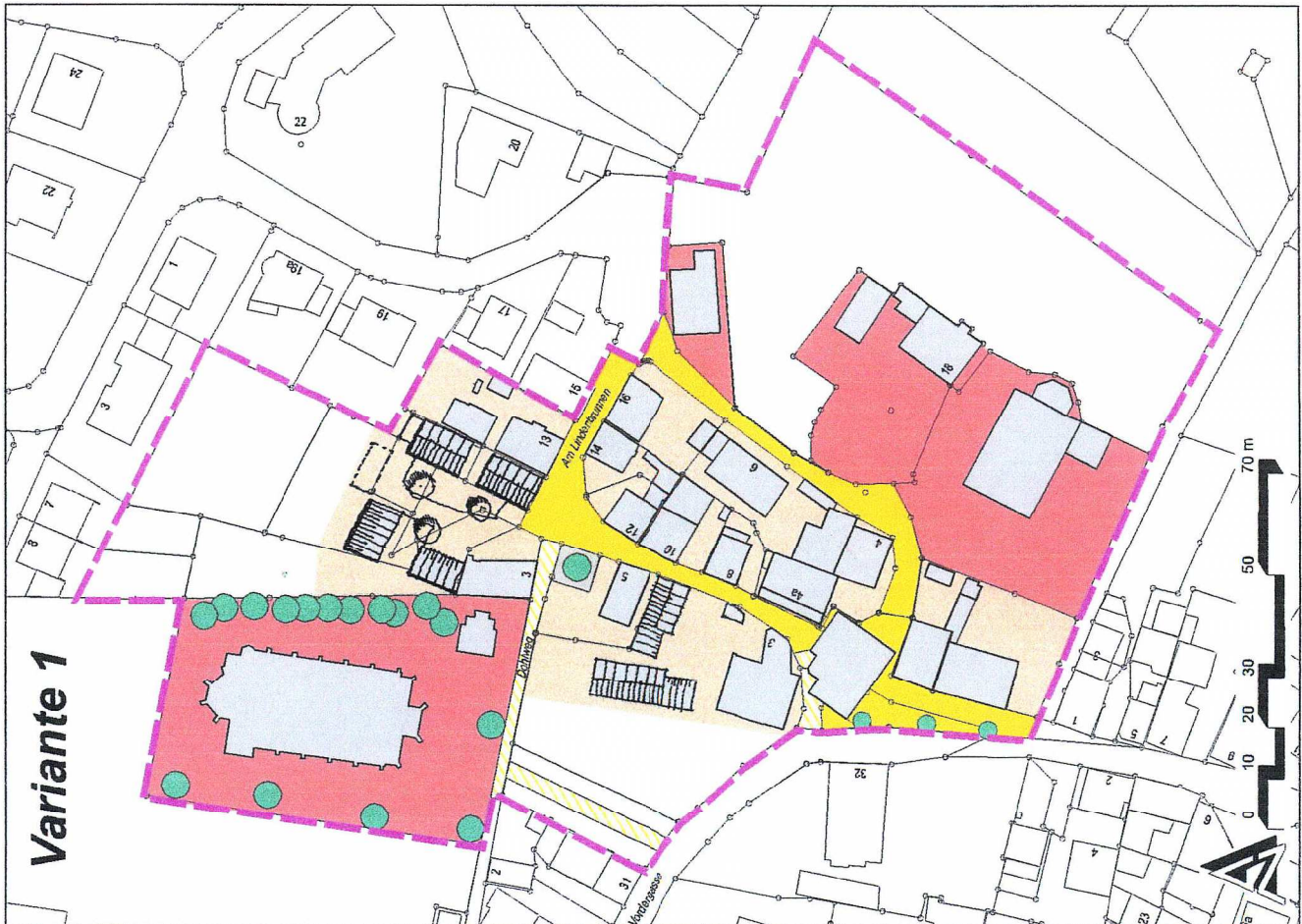
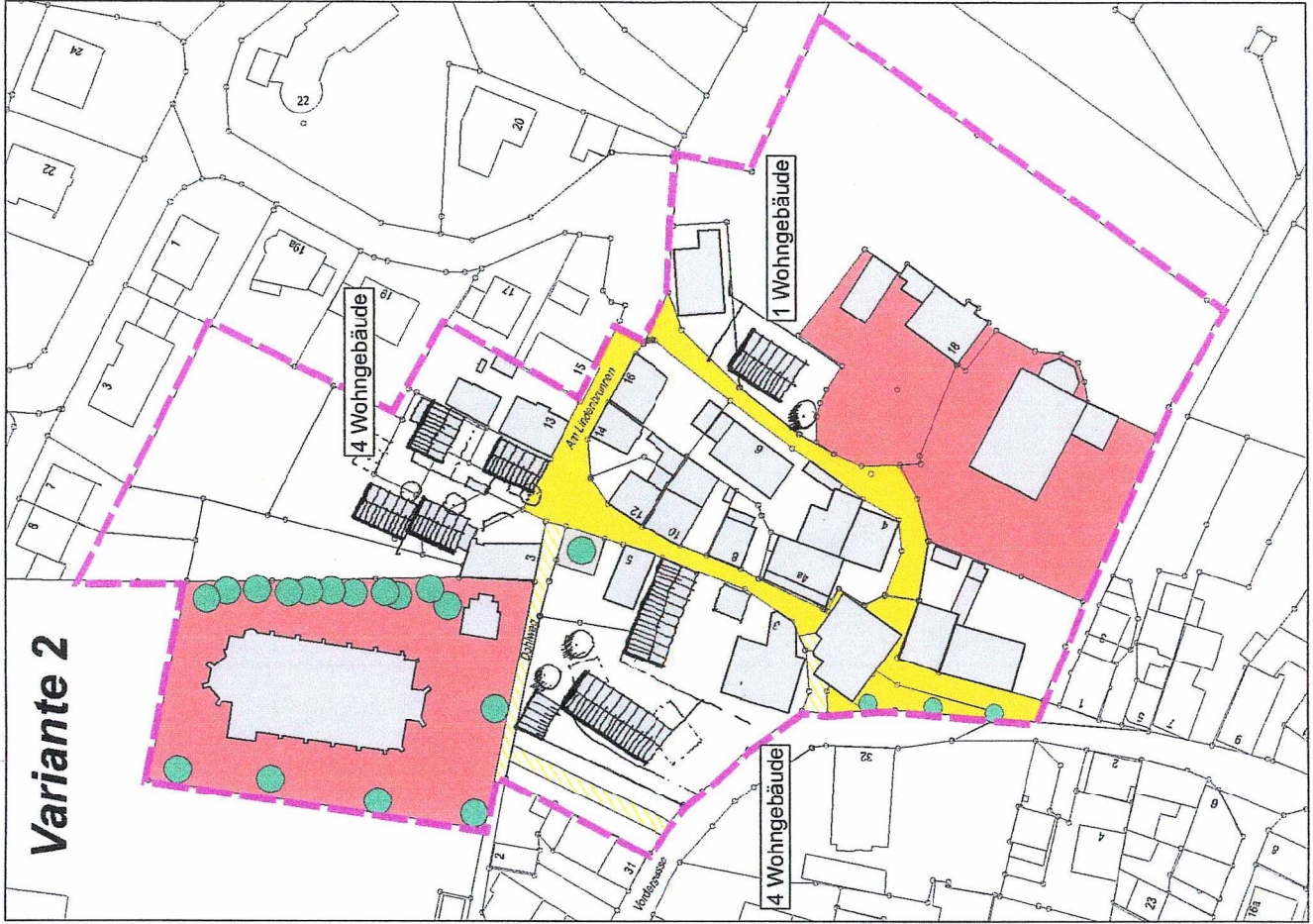
4.1 Ziele und Städtebauliches Konzept

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Maßgaben für die Planung sind die Einbindung in die Topographie und den denkmalgeschützten Bestand, der Schutz der Grünstrukturen, die Aufnahme ortstypischer Bauweisen, die behutsame Weiterentwicklung des Bestands sowie die Berücksichtigung der verkehrlichen Belastbarkeit (Zielverkehr/Stellplätze).

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde eine städtebauliche Untersuchung durchgeführt, in der die Potenziale der baulichen Entwicklung im Siedlungsbestand anhand zweier Alternativen dargestellt werden. Dabei ist eine maßvolle Erweiterung im bereits erschlossenen Baubestand insbesondere auch im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Landschaft und Boden zu sehen.

Vor diesem Hintergrund wurden zwei alternative Bebauungskonzepte entwickelt (vgl. Abbildung 4):

1. Beschränkung auf eine mäßige bauliche Entwicklung und Stärkung der Grünstrukturen (Variante 1). Dabei soll die Bebauung des landwirtschaftlichen Gehöft Am Lindenbrunnen 3 langfristig so beschränkt werden, dass die Sichtbeziehung zur katholischen Kirche verbessert wird. Eine mögliche Neubebauung im Bereich Am Lindenbrunnen 9 / 11 soll auf 3 Gebäude begrenzt werden.
2. Ausschöpfung der baulichen Potenziale unter Wahrung der ortstypischen Baustruktur (Variante 2). Folgende Entwicklungsflächen werden dargestellt:
 - Ermöglichung einer Neubebauung des Anwesens Am Lindenbrunnen 9 / 11 mit 4 Gebäuden
 - Ermöglichung einer Neubebauung des landwirtschaftlichen Gehöft Am Lindenbrunnen 3 (Flst.-Nr. 365) auf dem bestehenden Grundstücksgrundriss mit zwei Doppelhaushälften
 - Ermöglichung einer Nachbarbebauung zum ehemaligen Messnerhaus Am Lindenbrunnen 18



Der vorliegende Bebauungsplan „Ortskern Leutershausen, Teilbereich Am Lindenbrunnen“ verfolgt im Plangebiet eine maßvolle bauliche Entwicklung auf Grundlage der vorgefundenen historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur.

In diesem Sinne werden durch den Bebauungsplan im Siedlungsbestand folgende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen:

1. Auf dem Anwesen am Lindenbrunnen 9/11 soll eine in der Gebäudeabfolge und der Höhenentwicklung gestaffelte, kleinteilige Bebauung ermöglicht werden. Während der Offenlage wurde für das Anwesen ein Bebauungsvorschlag erarbeitet, der einen Kompromiss zwischen der 2002 eingereichten Bauvoranfrage und dem im Rahmen der Bauleitplanung zunächst entwickelten Konzept („Variante 1“) darstellt. Da dieser Kompromissvorschlag sich hinsichtlich der städtebaulichen Dichte, der Anzahl der Wohneinheiten und der Einbindung in das Umfeld der Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung an diesem Ort entspricht, soll dieses Konzept in den Bebauungsplan aufgenommen werden. (vgl. Abb. 5)

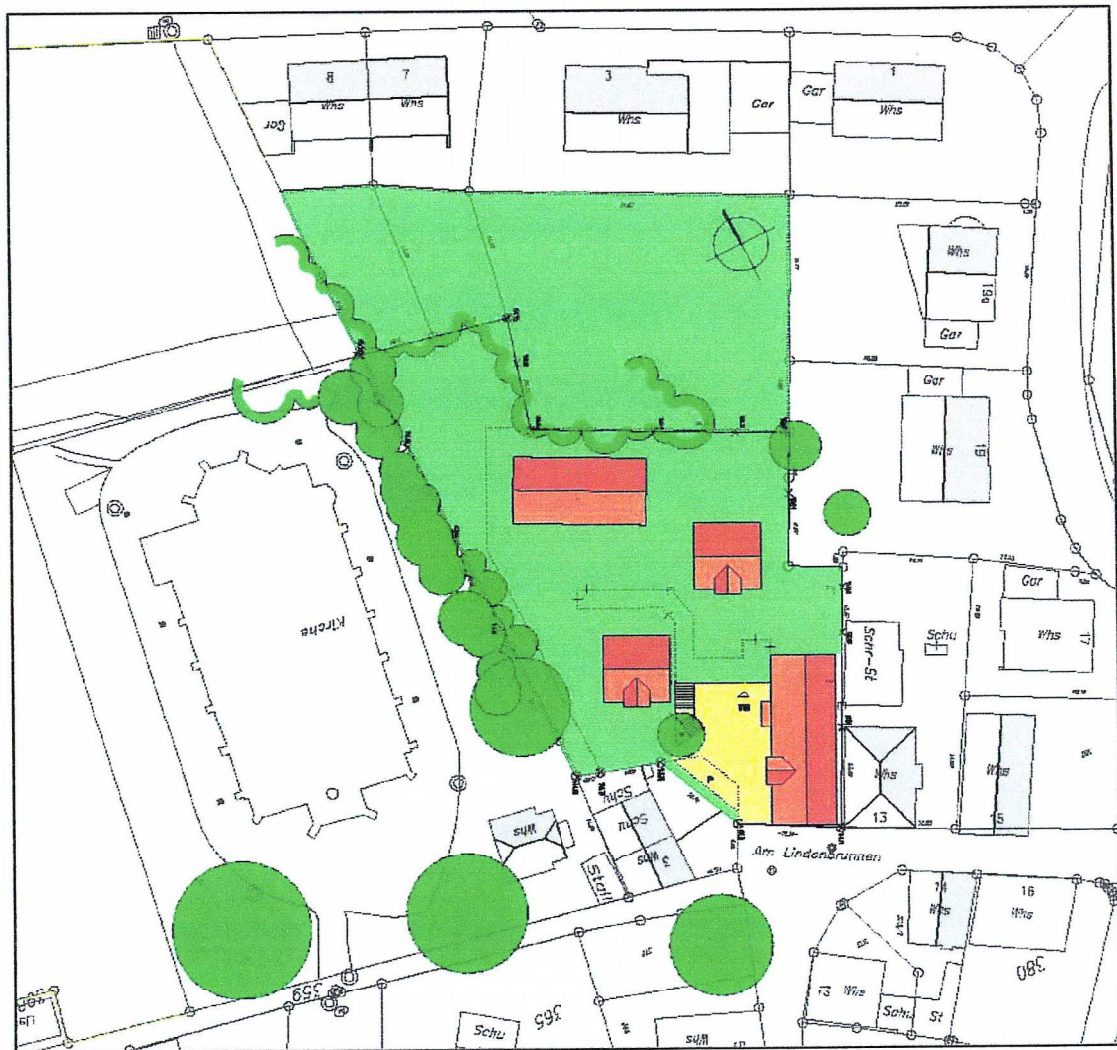


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept („Kompromissvorschlag“) für das Anwesen Am Lindenbrunnen 9-11

Die Stellung der Gebäude ermöglicht die angemessene Einbindung in das Ortsbild. Darüber hinaus werden so die westlich und nördlich angrenzenden Grünräume gesichert. Hier bestehen wertvolle Flächen, die einerseits die siedlungsgeschichtlich begründeten Abstände zwischen Ortskern und Häuselbergbebauung sowie zur solitär stehenden katholischen Kirche wahren.

Diese bewachsene Hangfläche besitzt darüber hinaus Bedeutung für das Kleinklima sowie als Lebensraum im Siedlungsbestand und ist Teil der angrenzenden Grünräume vom Schlossgarten bis zum Landschaftsraum.

- Die Gebäude des Anwesens am Lindenbrunnen 3 (Wohngebäude, Tabakscheuer, massive Scheuer) sind auf ihre Denkmaleigenschaft hin noch zu überprüfen. Sollten die Gebäude als Denkmale eingestuft werden, ist die angestrebte Umnutzung der Wirtschaftsgebäude nur im Rahmen der Bestandserhaltung möglich. Insbesondere für die Tabakscheuer ist die Frage der Zumutbarkeit einer Erhaltung in die Prüfung einzubeziehen. Sollten die Gebäude nicht in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen werden, soll anstelle der Wirtschaftsgebäude die Möglichkeit der Errichtung von zwei Wohngebäuden geschaffen werden. Die Festsetzung der Stellung der Gebäude sowie Gestaltungsfestsetzungen insbesondere für einen möglichen Nachfolgebau der Tabakscheune sollen die Erhaltung des Ortsbildes sichern. Die Baustruktur ist in Anlehnung an Variante 2 übernommen. Im Gegensatz zur Konzeptzeichnung sind die Baugrenzen entsprechend der Grundmauern des Bestands gesetzt, da sich hier ein erhaltenswerter Gewölbekeller befindet.

Um eine verträgliche Grenzbebauung zum Anwesen Am Lindenbrunnen Nr. 5 zu erreichen und die nötigen Abstandsflächen auf dem Grundstück zu wahren, wurden Baufenster und Gebäudehöhe für einen Ersatzbau der massiven Scheuer für einen Neubau entsprechend zurückgenommen.

Um bei einem Ersatzbau für die Tabakscheuer entsprechend schlanke Proportionen zu erhalten, wurden Baufenster und Gebäudehöhe entsprechend zurückgenommen.

- Für die katholische Kirche wird im Bereich der bestehenden untergeordneten Bebauung (Messnerhaus, WC-Haus, Schuppen) ein Baufenster festgesetzt, dass die Erweiterung für einen Versammlungsraum zulässt. Grundfläche und Gebäudehöhe sind so eingeschränkt, dass das Erscheinungsbild des Kirchbaus nicht beeinträchtigt wird.

Für die bestehende Bebauung werden Festsetzungen getroffen, die eine Sicherung der Bestandssituation beabsichtigen. Dabei sind die Baufenster nicht eng an die Gebäudekanten gelegt worden, um eine Erweiterung im geringfügigen Maße zuzulassen.

4.2 Erschließung und Versorgung

4.2.1 Verkehrliche Erschließung

In das Wege- und Straßennetz wird nicht eingriffen. Das Erschließungssystem wird durch die Festsetzung von Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bestand gesichert.

Der Bebauungsplan ermöglicht auf Teilflächen (vgl. 4.1) eine Neubebauung mit Wohngebäuden, infolgedessen auch ein Neubestand an Pkw zu erwarten ist. Dies hat keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen in der Straße Am Lindenbrunnen zur Folge:

1. Grundsätzlich sind über den westlichen und nördlichen Teilabschnitts der Straße Am Lindenbrunnen (bis Haus Nr. 19a) 17 Wohngebäude erschlossen. Die Straße übernimmt jedoch weit darüber hinaus für die Bebauung am Häuselberg die Erschließungsfunktion.

Einzelne zusätzliche Wohneinheiten in diesem System erhöhen das Verkehrsaufkommen in der Straße Am Lindenbrunnen prozentual nur marginal.

2. Im Bereich des Anwesens Am Lindenbrunnen 9/11 sind in der Bestandssituation 2 Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden. Für die Weiternutzung des Bestandes kann daher von Kraftfahrzeugen für 2 bis 3 Wohneinheiten zuzüglich Nutzfahrzeuge bzw. Zugmaschinen für einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb ausgegangen werden. Der künftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartende Kfz-Bestand ist damit mit der Ausgangssituation vergleichbar.
3. Im Bereich des Anwesens Am Lindenbrunnen 3 sind in der Bestandssituation ein Wohngebäude sowie Wirtschaftsgebäude vorhanden.

Die Erschließung des Anwesens erfolgt vorwiegend über die Vordergasse und daneben über die Hofeinfahrt Am Lindenbrunnen.

Neben den Pkw für die eine Wohneinheit sind für die vollständige Grundstücksnutzung im Bestand die Nutzfahrzeuge des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes einzurechnen.

Durch den Bebauungsplan werden auf dem Grundstück bis zu vier weitere Wohneinheiten ermöglicht.

Durch die getrennte Erschließungsmöglichkeit sowie den nutzungsbedingten Kfz-Bestand ist eine zusätzliche Belastung des Straßennetzes nicht zu erwarten.

Das Straßensystem kann daher den durch die mögliche Neubebauung induzierten Verkehr problemlos aufnehmen.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbestand mit den Medien zur Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität sowie der Telekommunikation voll erschlossen.

Gemäß § 45b Abs. 3 Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals an die Kanalisation angeschlossen werden, versickert oder getrennt abgeleitet werden, wenn dies schadlos und technisch möglich ist. Der Geltungsbereich befindet sich im Ortskern. Es werden hier keine Grundstücke erstmals an die Kanalisation angeschlossen. Das häusliche Abwasser wird daher durch den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt.

Die bestehende Bebauung weist aufgrund der Lage im historischen Ortskern einen hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke auf. Zur Minderung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bestehen im Geltungsbereich erhebliche Potenziale zur Entsiegelung von Flächen.

Durch die Festsetzung 3.1 der örtlichen Bauvorschriften wird daher geregelt, dass Bodenbeläge von Stellplätzen sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen wasserdurchlässig auszubilden sind.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 in Teilbereichen, die für eine Neuordnung geeignet sind, die Überbauung und damit der Versiegelungsgrad begrenzt.

Im Weiteren ist der Neubebauung von Grundstücken Niederschlagswasser zu Zwecken der Gartenbewässerung in Zisternen zu sammeln. Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist die geltende Norm- DIN 1989 einzuhalten.

4.3 Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird - abgesehen von den Kirchen und den angegliederten Einrichtungen - als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt, da es nach der vorgesehenen Art und dem Maß der Nutzung sowie der Definition dieses Gebietes entspricht. Die dörfliche Prägung soll auch in der Nutzungsvielfalt erhalten bleiben. Die Tätigkeiten und betrieblichen Vorgänge, die mit dem im Ort betriebenen Wein- und Obstbau verbunden sind, sollen auch im Geltungsbereich weiterhin zulässig sein. Es kann so eine frühzeitige Konfliktvermeidung gewährleistet werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie dem kleinteiligen Charakter des Plangebietes entgegenstehen. Intensivtierhaltung wird ausgeschlossen, da sie dem Charakter der auf Obst- und Weinbau ausgerichteten Landwirtschaft nicht entspricht.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das MD 1 werden die absoluten Grund- und Geschossflächen entsprechend des geplanten Kompromissvorschlages als maximal zulässig festgesetzt. Die Grundflächenfestsetzungen gliedern sich in die zulässigen Flächen für das Hauptgebäude, die Tiefgarage sowie die Stellplätze, Zufahrten und sonstigen baulichen Anlagen. Die Festsetzung der maximalen Grundfläche für Hauptgebäude entspricht einer GRZ von 0,3. Die Festsetzungen werden für das MD 1 so eng gefasst, um der sensiblen Situation zwischen katholischer Kirche, Ortskernbebauung und nördlich angrenzendem Handbereich Rechnung zu tragen. So kann gewährleistet werden, dass die Bebauung entsprechend des gefundenen Kompromisses umgesetzt wird.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen der Dorfgebiete MD 2 und 3 werden festgesetzt, um die mögliche Weiterentwicklung auf den Grundstücken auf ein moderates Maß zu beschränken. Die zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten auf max. 0,6 in den MD 2 und 3 wird erforderlich, um die gewünschte Hofbebauung, die mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbunden ist, umsetzen zu können.

In den Dorfgebieten MD 4 - 6 wird die Grundflächenzahl entsprechend des Bestandes und zu seiner Sicherung festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten auf max. 0,9 im MD 4 begründet sich durch die im historischen Kernbereich engen Grundstücksverhältnisse und die bestehende Baustruktur.

Auf die Festsetzung der GFZ wird in diesen Bereichen verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch detaillierte Firsthöhenfestsetzungen umfassend bestimmt ist.

4.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Die Baufenster bestimmen den Rahmen, in dem gebaut werden darf. Baulinien werden im Bereich der historischen Straßenbebauung sowie im Bereich der Ortsbild prägenden Fassaden des Anwesens Am Lindenbrunnen 3 festgesetzt.

Die Baugrenzen sichern grundsätzlich den Bestand und gewähren geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Bereich des MD 1 - das Anwesen Am Lindenbrunnen 9/11 – werden enge Baugrenzen gesetzt, um zu gewährleisten werden, dass die Bebauung entsprechend des gefundenen Kompromisses umgesetzt wird. Die engen Festsetzungen sollen der sensiblen städtebaulichen, topografischen und grünordnerischen Situation Rechnung tragen. Im MD 1 wird durch die Festsetzung der nördlichen Baugrenze der Hangbereich der Flurstücke Nr. 388/1, 396, 396/3, 396/4 von Bebauung freigehalten. Hier soll die städtebauliche Zäsur zwischen Kernstruktur und Häuselbergbebauung gewahrt bleiben. Eine Bebauung des Hangbereichs hätte die Auflösung der historischen städtebaulichen Struktur zur Folge.

Darüber hinaus sollte auch der Abstand zur katholischen Kirche gewahrt bleiben. Schon heute sieht man vom Kirchengrundstück aus das Nebengebäude

des betreffenden Grundstücks. Eine Bebauung, die über die jetzige Situation hinausginge, würde das Umfeld der Kirche trotz Baumbestands beeinträchtigen und ihre Einzellage auflösen.

In Anlehnung an das bestehende Ortsbild wird eine offene Bauweise aus Einzelhäusern festgesetzt.

Die Festsetzung über die auszubildende Hauptfirstrichtung wird zum Erhalt der ortstypischen Dachlandschaft getroffen.

4.3.4 Garagen und Nebenanlagen

Um die städtebauliche Ordnung zu wahren, sind Garagen und Nebengebäude grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die bauliche Einheit kann gewahrt bleiben, wenn eine Überschreitung der überbaubaren Flächen als Anbau an das Hauptgebäude und im begrenzten Umfang erfolgt. Eine Einzelstellung beispielsweise von Garagen soll damit vermieden werden.

Um auf dem Grundstück Flst.-Nrn. 385, 386, 388 eine flexible und gestalterisch ansprechende Möglichkeit zur Unterbringung notwendiger Stellplätze zu schaffen, ist die teilweise Unterbauung des Steilhangs des Flurstücks Nr. 388 unter der Maßgabe der Mindestüberdeckung und -begrünung zulässig.

4.3.5 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Um die Bewohner- und damit auch die Kfz-Dichte im Plangebiet zu begrenzen, wird in den von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Baugebieten die Zahl der Wohneinheiten entsprechend beschränkt.

Gem. Festsetzung sind generell zwei Wohneinheiten je Haus zulässig. Im Bereich des MD 1 (Anwesens Am Lindenbrunnen 9-11) ist dagegen jedoch nur eine Wohnung pro Gebäude zulässig, um hier neben der Einwohnerdichte auch die Kfz-Verkehr zu begrenzen.

4.3.6 Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Grünordnungsplan beschreibt Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege, ermittelt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen und erläutert die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Wesentliche Elemente sind dabei die Freihaltung und Bewahrung der zusammenhängenden Grünräume an den Geltungsbereichsrändern, die Begrünung der Grundstücke sowie die Entsiegelungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken.

5 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage für die Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften für den Planbereich „Ortskern Leutershausen; Teilbereich Am Lindenbrunnen“ stellt § 74 LBO dar.

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen richten sich nach den „Leitlinien zur Gewährung von Zuschüssen“, die im Rahmen der Ortskernsanierung für Leutershausen aufgestellt worden sind. Sie gewährleisten den Erhalt und die Ausbildung typischer Gestaltungsmerkmale zur langfristigen Bewahrung des Ortsbildes.

Darüber hinaus wurde der Grundsatzbeschluss, den die Gemeinde hinsichtlich der Ausbildung von Dächern erlassen hat, in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Die herausragende Stellung einzelner Gebäude bzw. möglicher Neubauten begründet die im Bereich des Anwesens Am Lindenbrunnen 3 erlassenen individuellen Festsetzungen zur Fassadengestalt.

Aufgrund der individuellen Ausprägung und der besonderen topografischen Situation im Plangebiet werden über die Einteilung in Baufelder individuelle Festsetzungen über die max. Firsthöhe sowie die Dachneigung getroffen.

5.2 Werbeanlagen

Um zu gewährleisten, dass Werbeanlagen eine untergeordnete Rolle in der Gestaltung der Gebäude des bewahrenswerten Ortskerns spielen, wurden einschränkende Festsetzungen erlassen.

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet mittelfristig zu reduzieren, und damit zur Grundwasserregenerierung und zu verbesserten kleinklimatischen Bedingungen beizutragen, wurde eine Festsetzungen erlassen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Oberflächenmaterialien vorgibt.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Stützmauern und Einfriedungen wurde gemäß den traditionell verwendeten und vorzufindenden Materialien getroffen.

5.3 Abweichende Abstandsflächen

Im Plangebiet treten zu § 5 LBO abweichende Abstandsflächen auf, die sich durch Grenzbebauung oder – sogar öfter – durch schmale Bauwiche auszeichnen. Um diese Besonderheiten auch für eine künftige Bebauung zur Wahrung des Ortsbildes aufrechtzuerhalten, werden die abweichenden Abstandsflächen gem. § 74 (1) 6 LBO zugelassen.

5.4 Stellplätze

Um die Verlagerung von Stellplätzen auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und so die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze entsprechend eines realistischen Maßes sowie ihre Unterbringung auf dem privaten Grundstück festgesetzt.

6 INHALTE DES GRÜNORDNUNGSPLANS

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind, soweit Neubebauung ermöglicht wird, auch deren Eingriffsfolgen gemäß § 21 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren planerisch zu bewältigen. Diesen Erfordernissen trägt der Grünordnungsplan Rechnung. Er verbindet Gestaltung, Eingriffsvermeidung und ggf. Eingriffskompensation zu einem in sich abgestimmten Planwerk und trägt dabei zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei. In erster Linie erfüllen die grünordnerischen Maßnahmen immer die Vermeidungs- und Verminderungserfordernisse der Eingriffsregelung. Sofern rechtlich und ökologisch erforderlich, müssen allerdings auch angemessene Kompensationsmaßnahmen dargelegt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan für diesen bislang nicht überplanten Bereich dient der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und ihrer Durchgrünung. Die im Siedlungsbestand auf den Grundstücken vorhandene und

möglicherweise ergänzende Bebauung soll im Interesse der Gesamtstruktur bauplanungsrechtlich geregelt werden. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes sieht gerade auch aus grünordnerischen Gesichtspunkten und zur Vermeidung von Eingriffen keine neuen Baugrundstücke vor. Er regelt lediglich Art und Umfang künftig zulässiger Aus- und Umbauten bzw. Umnutzungen im Bestand. Baumaßnahmen im Bestand stellen, da dort gemäß § 34 BauGB bereits Baurecht besteht, ebenfalls keine Eingriffe im Sinne des Gesetzgebers dar (§ 1a Abs. 3 BauGB).

6.1 Eingriffsvermeidung

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten sowie das Landschafts- und Ortsbild in seinem Charakter zu pflegen.

Die Bestandssituation ist geprägt von historischer Bebauung in Ortsrandlage, die zwischen dem heute innerörtlichen Grünbereich des Schlossparks und den umgebenden Weinhängen mit ihren Gehölzflächen auf den Steilböschungen bzw. Hohlwegen vermittelt. Die exponierte Lage an den oberen Hangbereichen und die historische Bebauung zwischen den beiden Kirchen bedingen die hohe Sensibilität des Orts- und Landschaftsbildes, die keine weitere Verdichtung zulässt und insbesondere keine hohen unangepassten Bauwerke toleriert.

Darüber hinaus ist die Offenhaltung des Bestands an dieser Stelle kleinklimatisch bedeutsam für die Durchlüftung der Ortschaft, da sowohl im Norden wie auch im Süden dichter bebaute Bereiche bereits als Querriegel wirken.

Insbesondere der Kirchgarten der evangelischen Kirche und der durch das Gebiet ziehende bewachsene Hang (Flurstücke Nr. 388/1, 388, 396, 396/3, 396/4) wirken als Bindeglieder (Trittsteine) zwischen Schlosspark und Außenbereich. Darüber hinaus stellen sie auch selbst bedeutsame Biotopflächen dar, die aufgrund des Gehölzbewuchses insbesondere für die Vogelwelt einen wichtigen Lebensraum darstellen. Unterstützt werden sie hierbei durch ein Mosaik kleiner privater Grünflächen.

Kirchgarten und bewachsener Hangbereich sollen zur Eingriffsvermeidung als wichtige ökologische, klimatische und ortsbildprägende Grünzäsur gesichert werden. Im Bebauungsplan werden sie als private Grünflächen festgesetzt.

6.2 Minderungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Situation

Um- und Anbauten sowie Umnutzungen sind nach Baurecht im Bestand zulässig und widersprechen auch nicht von vornherein grünordnerischen Anliegen. Gleichwohl sollten auch hier Auflagen eine Verschlechterung verhindern und nach Möglichkeit im Zuge möglicher Maßnahmen zu einer Verbesserung führen.

6.2.1 Sicherung privater Grünflächen und Minderung der derzeit zulässigen Flächen- /Bodeninanspruchnahme

Das Mosaik kleiner privater Grünflächen soll in der Summe als Grünflächenanteil erhalten bleiben und so die klimaökologisch bedeutsame Durchlässigkeit der Bebauung und das Ortsbild sichern.

Durch die Festsetzung einer GRZ im Zuge der vorliegenden Planung wird das zulässige Maß für die Flächeninanspruchnahme im bebaubaren Bereich festgelegt. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken (vgl. 4.1) wird zugunsten des Erhalts und der Entwicklung des Mosaiks von privaten Grünflächen eingeschränkt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 in diesen Teilbereichen unterschreitet die nach BauNVO dort maximal mögliche GRZ von 0,6 und sichert so die Durchlässigkeit der Bebauung, die nicht die Dichte des benachbarten Bestandes erreichen soll. Zudem werden auch bei einer im Bestand zulässigen Entwicklung die Beeinträchtigungen durch den Verlust freier Bodenfläche minimiert.

Selbstverständlich sind Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung zu beachten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Die Lage der nach GRZ zulässigen baulichen Anlagen auf einem Grundstück wird durch das Baufenster festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen werden nur innerhalb der Baufenster oder - sofern außerhalb - nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zugelassen. Auf diese Weise sollen nicht bebaubare Freiflächen klar abgegrenzt und gesichert werden.

Durch die Überplanung werden auch die mächtigen Laubbäume die den Bau der katholischen Kirche umrahmen, in ihrem Bestand gesichert. Auch die Bäume im öffentlichen Raum sollen erhalten bleiben, um langfristig die Begrünung der Straßenräume und damit neben der Staubbindung auch die Aufenthaltsqualität zu sichern.

6.2.2 Erhalt des Ortsbildes und Schutz des Landschaftsbildes

Bereits die Sicherung der Grünzäsur und der Durchgrünung trägt zum Erhalt des Ortsbildes bzw. zur Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum an dieser sensiblen (exponierten) Stelle bei. Die individuelle Begrenzung der Firsthöhen ergänzt diese Maßnahmen und verhindert negative Auswirkungen.

6.2.3 Angestrebte Verbesserungen

Sobald im Gebiet bauliche Veränderungen vorgenommen werden, müssen diese künftig die Auflagen des Bebauungsplanes berücksichtigen.

Durch die Festsetzung von Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausführungsvorgaben für das Plangebiet und für bauliche Anlagen werden gegenüber dem Status Quo Beeinträchtigungen nicht nur vermieden sondern in vielen Fällen sogar beseitigt. Insbesondere dann wenn Flächen im Zuge von Umbaumaßnahmen entsiegelt werden können, werden positive Effekte erreicht. Aber auch die an-

deren Festsetzungen wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt, das Ortsbild und das Lokalklima aus.

- Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO sowie § 11 Abs. 1; § 38 Abs. 1 Nr. 14)
- Mindestbegrünung der Grundstücke bei Neuversiegelung
(gemäß § 9 Abs. 25 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Versickerungsfähige Beläge für Stellplätze
- (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO sowie § 11 Abs. 1; § 38 Abs. 1 Nr. 12 und 15 sowie)
- Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Gartenbewässerung
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

6.3 Fazit

Der Grünordnungsplan befürwortet die Überplanung des Gebietes, da nur so eine Verschlechterung gegenüber dem Status Quo vermieden werden und im Zuge künftiger Entwicklungen sogar Verbesserungen möglich sind.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes sichert die klimaökologisch erforderliche Durchlässigkeit der Bebauung samt einer zentralen Grünzäsur. Gleichzeitig werden hierdurch auch die an die Grünflächen gebundenen ökologischen Qualitäten (Lebensraum, Trittstein etc.) gesichert. Auch das Ortsbild in seiner Grundstruktur bleibt erhalten. Die dennoch zulässige Entwicklung im Gebiet kann nun unter den gemachten Auflagen als Chance für weitere gezielte Verbesserungen angesehen werden.

7 FLÄCHENBILANZ

Dorfgebiet	6.026 m ²	31,8%
Gemeinbedarfsfläche	6.442 m ²	34,0%
Straßenverkehrsfläche	1.436 m ²	7,6%
Private Grünfläche	5.026 m ²	26,6%
Gesamtfläche Geltungsbereich B-Plan	18.930 m²	100%

8 KOSTEN

Für die Gemeinde Hirschberg entstehen zur Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Hirschberg a.d.B., den 01.06.2005



Werner Oeldorf
Werner Oeldorf
Bürgermeister