

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Teil A: Planungsbericht</b>	<b>3</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2 Lage des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>3 Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	4
3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
<b>4 Bestandsanalyse</b>	<b>7</b>
4.1 Städtebauliche Situation	7
4.2 Verkehr und Erschließung	7
4.3 Schallimmissionen	8
4.4 Bodenordnung	9
<b>5 Planinhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
5.1 Städtebauliches Konzept	9
5.2 Verkehr und Erschließung	9
5.3 Schallschutz	11
5.4 Begründung der schriftlichen Festsetzungen	12
5.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften	16
<b>6 Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>19</b>
<b>7 Flächenbilanz</b>	<b>19</b>
<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>20</b>
<b>ABBILDUNGEN</b>	
Abbildung 1: Lage im Raum	4
Abbildung 2: FNP 2015/ 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (Geltungsbereich Plangebiet in rot dargestellt)	6
Abbildung 3: südliche Lobdengaustraße, Blick nach Westen(li.), Lobdengaustraße, Blick nach Osten (re.)	7
<b>TABELLEN</b>	
Tabelle 1: Flächenbilanz	19

## **ANLAGEN**

Bebauungsplan – Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan – Örtliche Bauvorschriften

Bebauungsplan – Planzeichnung

Beiplan Lärmschutzwall

Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalentwicklung: Gutachterliche Untersuchung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Hirschberg an de Bergstraße mit Standortvergleich; Lörrach 12.12.2009.

Ingenieurbüro für Verkehrstechnik, Dipl. Ing. Franz Mayer: „Verkehrstechnische Untersuchung zur Signalisierung des Knotens B 3 / Sterzwinkel / Haagackerweg in Großsachsen“; Baden – Baden Februar 2009.

W&W Bauphysik: Bebauungsplan „Sterzwinkel I und II“ in Hirschberg-Großsachsen, Schalltechnische Untersuchung zur Erstellung des Bebauungsplanes; Stand 20.01.2009

## **Teil A: Planungsbericht**

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

In der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung sowie an Gewerbeflächen. Um diesen Bedarf zu decken, ist es notwendig, am Ortsrand zusammenhängende Flächen auszuweisen, da im bestehenden Siedlungsgefüge nur noch vereinzelt ein Nachverdichtungspotential besteht.

Mit dem geplanten Baugebiet zwischen der Lobdengastraße, der B 3 und der L 541 wird die begonnene bauliche Entwicklung im Südwesten von Hirschberg, Ortsteil Großsachsen fortgesetzt, abgerundet und abgeschlossen.

Beabsichtigt ist die Errichtung von Wohn- und Gewerbegebäuden. Das Wohngebiet soll gleichzeitig die Möglichkeit zur Schaffung einer Ortsrandabrundung berücksichtigen, die den momentanen, äußerst spontanen Übergang von vorhandener Bebauung zur Landschaft mildern und die Verzahnung von Bebauung und Landschaft übernimmt.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes zu schaffen, hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes nach BauGB und den Erlass einer Satzung über Örtliche Bauvorschriften nach LBO beschlossen. Beide Satzungen werden in einem gemeinsamen Verfahren aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gemäß § 2a BauGB wird die Durchführung der Umweltprüfung durch den Umweltbericht als eigenständiger Teil dieser Begründung (Teil B) dokumentiert. Da der Grünordnungsplan (GOP) die wesentliche Grundlage für den Umweltbericht ist, wurde er gemeinsam mit diesem verfasst.

## 2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Großsachsen der Gemeinde Hirschberg am südwestlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem Lageplan ersichtlich und umfasst im Wesentlichen die Flächen zwischen der L 541, der B 3, der Lobdengaustraße und dem westlich des Gebietes verlaufenden Feldwegs (Flst. 5462).

Das Planungsgebiet umfasst ca. 7,48 ha und ist mit Ausnahme eines Baugrundstückes an der B 3 unbebaut.

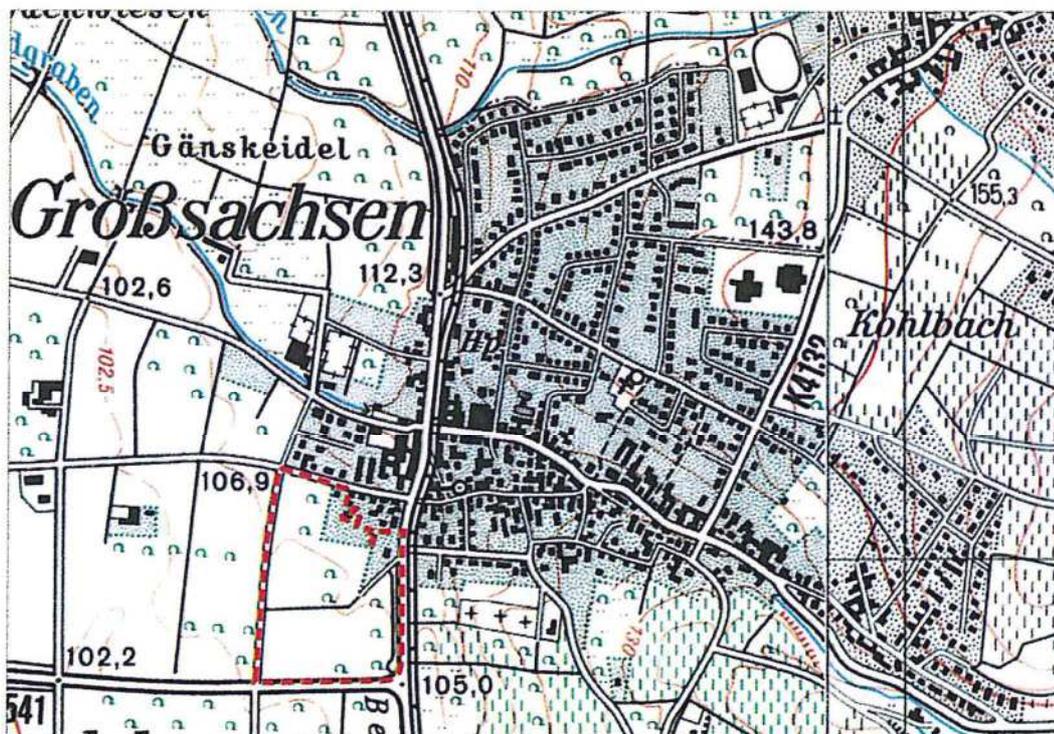


Abbildung 1: Lage im Raum

Die Grundschule ist ca. 1.000 m, das Ortszentrum ca. 500 m und der nächste OEG-Bahnhof ist ca. 400 m entfernt; eine 2. Haltestelle ist unweit des Baugebietes geplant. Die nächsten Sportmöglichkeiten, wie ein Tennisplatz und eine Tennishalle sowie ein Bolzplatz befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Somit ist die Schaffung einer Ortsrandabrundung mit naturnaher Ortsrandgestaltung städtebaulich folgerichtig.

## 3 Planungsvorgaben

### 3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

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

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

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

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

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. 2007 S. 252).

### 3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als bis zum Jahre 2015 zu entwickelnde Wohnbaufläche und Gewerbefläche (Zeitstufe I) dar. An der B3 ist ein Sonderbaufläche „großflächige Handelseinrichtung, zentrenrelevant“ ausgewiesen.

Die Sonderbaufläche wird in den Bebauungsplan nicht übernommen. Das Einzelhandelsgutachten (Dr. Acocella 12.12.2008) kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Ansiedlung einer großflächigen Handelseinrichtung (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) potentielle Auswirkungen auf den bestehenden Lebensmittelmarkt in Großsachsen nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund dessen wird auf die Ausweisung eines Sondergebietes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung derzeit verzichtet und stattdessen ein Gewerbegebiet vorgesehen. Die Rücksprache mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim<sup>1</sup> hat ergeben, dass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB auch in diesem Fall eingehalten ist.

Die Prognose des FNP 2015/2020 zum Wohnbedarf sagt für die so genannten Nachbargemeinden des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim bis 2020 eine steigende Bevölkerungszahl voraus. Dieser Nachfrage nach Wohnraum wird im Flächennutzungsplan vorsorge geleistet.

Laut FNP 2015/2020 hat die Gemeinde Hirschberg eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsbasis. Wenn nach 2020 entsprechend der bisherigen

---

<sup>1</sup> Telefonat am 16.12.2008 zwischen der Gemeinde Hirschberg und dem NV HD - MA

Erwartungen aus der Bevölkerungsprognose des Landes die Einwohnerzahl allmählich geringer wird, dann besteht die Gefahr, dass die Kosten für den Erhalt der Infrastruktur pro Kopf ansteigen. In der Folge werden die Einwohnerbasis ggf. noch schwächer und die Probleme im kommunalen Haushalt steigen. Um dem vorzubeugen, wird im FNP die Bevölkerungsbasis gestärkt und die für den Wohnungsbau geeigneten Flächen vorwiegend mit Priorität (Zeitstufe I) versehen. Hierunter fällt auch das Baugebiet „Sterzwinkel I und II“.

Im landschaftsplanerischen Fachkonzept des Landschaftsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist der Geltungsbereich als Entwicklungsfläche berücksichtigt. Der künftige Ortsrand grenzt direkt an eine offene, strukturarme Feldflur. Als Maßnahme ist im Bebauungsplan ist deshalb eine Ortsrandbegrünung vorgesehen.

Die Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

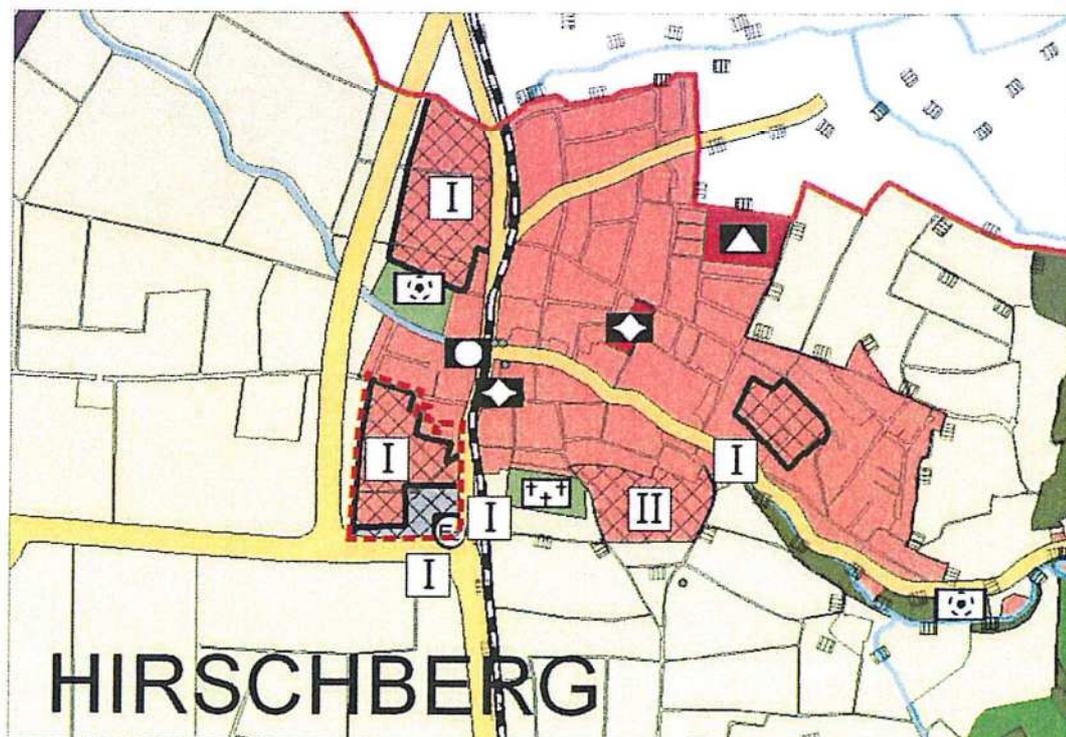


Abbildung 2: FNP 2015/ 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (Geltungsbereich Plangebiet in rot dargestellt)

## 4 Bestandsanalyse

### 4.1 Städtebauliche Situation

In nordöstlicher Nachbarschaft des Plangebietes, zwischen Lobdengaustraße und B 3, besteht bereits eine Bebauung mit einer gemischten Nutzung. Entlang der B 3 ist eine Tankstelle mit Werkstatt angesiedelt. Die Werkstatt ist in das Plangebiet integriert. Entlang der südlichen Lobdengaustraße finden sich überwiegend Wohngebäude sowie ein landwirtschaftliche Betrieb. Auch die nördliche Seite der Lobdengaustraße ist von Wohnen geprägt (zwei- bis dreigeschossige Gebäude). An der B 3, nördlich der Lobdengaustraße ist das Hotel „Krone“ angesiedelt, dessen Parkplatz im Geltungsbereich des Plangebietes untergebracht ist.



Abbildung 3: südliche Lobdengaustraße, Blick nach Westen(li.), Lobdengaustraße, Blick nach Osten (re.)

### 4.2 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die B 3. Um keinen zusätzlichen Knotenpunkt an der B3 zu schaffen knüpft die Gebietserschließung an den bestehenden Kreuzungsbereich Haagackerweg / B3 an. Zusätzlich wird das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer über die Lobdengaustraße erschlossen.

In der B 3 und Lobdengaustraße liegen die Medien zur Versorgung.

Eine Baugrunduntersuchung wurde für den ersten Bauabschnitt („Sterzwinkel I“) vorgenommen. Es steht im Plangebiet unter dem Oberboden ein bis zu 4,40 m mächtiger Decklehm an, der als „sehr gering durchlässig“ gilt. Ab einer Tiefe von 4,20 m bis 4,90 m ist „durchlässiger“ Auensand zu finden. Der Grundwasserspiegel im Umfeld des Baugebietes befindet sich nach der „hydrogeologischen Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung Rhein-Neckar-Raum“ in einer Tiefe von 7 – 15 m.

Teile des Plangebietes liegen in der geplanten weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Mannheim - Käfertal.

Altlasten sind nicht bekannt. Eine Untersuchung erscheint nicht notwendig, da es keine Anhaltspunkte bzw. Vermutungen auf Altlasten und kontaminierte Böden gibt.

### 4.3 Schallimmissionen

Das Plangebiet grenzt nach Osten an die Bundesstraße B 3 und an die Schmalspurbahnstrecke der MVV OEG AG (Linie 5) sowie nach Süden an die Landstraße L 541 an. Die geplante Ortsrandstraße verläuft westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 125 m. Ebenfalls im Westen verläuft in etwa 900 m Entfernung die BAB 5.

Zur Beurteilung der Lärmsituation hat das Büro W&W Bauphysik eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die für diesen Bebauungsplan Anwendung findet (s. Anlage zum Bebauungsplan). Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen des Verkehrs erfolgt anhand der DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juni 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987.

Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass die B 3 und die L 541 die maßgebenden Schallimmissionen im Plangebiet verursachen. Diese wirken sich insbesondere im östlichen Bereich entlang der B 3 und im südlichen Bereich der entlang der L 541 aus. Die BAB A 5 hat jedoch im gesamten Plangebiet einen merklichen Einfluss, der insbesondere im westlichen Bereich des Plangebietes und im Nachtzeitraum wahrnehmbar sein kann.

Im Plangebiet im unbebauten Zustand wird für die Höhe von 2,50 m über Geländeneiveau tags Lärmimmissionen zwischen 67 dB(A) entlang der B 3 und L 541 und 57 dB(A) in den rückwärtigen Bereichen für die künftigen Bauflächen prognostiziert. Nachts liegen die Immissionen bei gleicher Höhenlage bei 60 dB(A) entlang der B 3 und L 541 und 52 dB(A) in den rückwärtigen Bereichen. In einer Höhe von 5,20 m liegen die Messwerte um ein bis zwei dB(A) höher.

#### **4.4 Bodenordnung**

Die o. g. Flurstücke befinden sich (außer des Keltenwegs und des Feldwegs) in Privatbesitz. Der Gesamtbereich wird über eine Umlegung neu geordnet.

### **5 Planinhalte des Bebauungsplanes**

Aus den vorab geschilderten Gegebenheiten im Plangebiet und den zu berücksichtigenden Wechselwirkungen der bestehenden und geplanten Nutzungen mit ihrer 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.

#### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, an der B 3 und L 541 (teilweise) ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festzusetzen.

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur an der B3 schließt in diesem Bereich nach Norden dann ein Mischgebiet an.

Westlich der gewerblichen und gemischten Nutzung ist ein Wohngebiet geplant. Das Wohngebiet soll gleichzeitig die Möglichkeit zur Schaffung einer Ortsrandabrundung berücksichtigen, die den momentanen, äußerst spontanen Übergang von vorhandener Bebauung zur Landschaft mildern wie auch die Verzahnung von Bebauung und Landschaft übernehmen.

Für das Wohngebiet ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Das Plangebiet wird durch eine dichte Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern, sowohl entlang der B 3 als auch der L 541 (Lärmschutzwall) eingefasst. Zur landwirtschaftlichen Fläche im Westen ist ebenfalls eine dichte Randeingrünung vorgesehen, die die Bebauung harmonisch in die Landschaft einfügt.

#### **5.2 Verkehr und Erschließung**

Das Neubaugebiet „Sterzwinkel I und II“ wird an die B 3 angeschlossen.

Zur Überprüfung der Machbarkeit und Auswirkungen der Anbindung des Neubaugebietes an die B 3 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro für Verkehrstechnik, Februar 2009). Die Untersuchung " Verkehrstechnische Untersuchung zur Signalisierung des

Knotens B 3 / Sterzwinkel / Haagackerweg in Großsachsen" kommt zu dem Ergebnis, dass die die Anbindung des Sterzwinkels an die B3 ohne größere Probleme erfolgen kann.

Folgende Anforderungen werden an den neuen Knotenpunkt formuliert:

- Der Anschluss des Neubaugebietes muss aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der B 3 und der Notwendigkeit einer Fußgängerquerung zum neuen Haltepunkt der MVV OEG AG mit einer Lichtsignalanlage erfolgen. Hierbei muss der Haagackerweg in die Gesamtsituation mit eingebunden werden. Die Anbindung erfolgt über 2 direkt hintereinander liegende Einmündungen, wobei in und aus dem Sterzwinkel freie Rechtsein- bzw. -abbieger vorgesehen sind. Hierzu sind 2 Dreiecksinseln im Ausbau vorzusehen.
- Die neue Lichtsignalanlage B3 / Sterzwinkel / Haagackerweg kann in das bestehende koordinierte System der Pförtnerlichtsignalanlagen im Zuge der B 3 integriert werden, ohne dass das System in seiner derzeitigen Leistungsfähigkeit eingeschränkt wird. Was das Fahrverhalten der Verkehrsströme der B 3 betrifft, kann lediglich der heutige freie Rechtsabbieger der B 3 in Richtung L 541 künftig an der neuen Lichtsignalanlage mit einem zusätzlichen Halt benachteiligt werden.

Die formulierten Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt über eine Hauptzufahrt, die von B 3 abgeht. Der südlich der Hauptzufahrt gelegene Bereich (eingeschränktes Gewerbegebiet und allgemeines Wohngebiet) wird über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Westlich der Hauptzufahrt verbinden Sammelstraßen zwei ringförmig angelegte Wohnstraßen, die ergänzt durch Stichstraßen, das Wohngebiet erschließen. Eine nach Westen führende Stichstraße ermöglicht eine spätere Anbindung an die geplante Ortsumgehung von Großsachsen.

Die notwendigen Stellplätze der Gewerbetreibende wie auch der zukünftigen Bewohner sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

In der Verlängerung der Hauptzufahrt zum Gebiet werden zentral öffentliche Besucherparkplätze angelegt. Ergänzend ist ein öffentlicher Parkplatz an der Lobdengaustraße vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Gemäß § 45b Abs. 3 Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern oder getrennt abzuleiten, wenn dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Die vielfache Versickerung auf den privaten Grundstücken wird aufgrund der Lage im WSG IIIB von der zuständigen Wasserbehörde nicht als schadlos angesehen. Für eine zentrale Versickerungsanlage, die entsprechend der Lage im WSG IIIB und aufgrund der Bodenverhältnisse entsprechend dimensionierte werden müsste, fehlen die Flächen und sie wäre nicht mit vertretbarem Aufwand herzustellen. Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind daher Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangentleertes spezifisches Volumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> aufweisen

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird der Mischkanalisation zugeleitet.

### **5.3 Schallschutz**

Nach dem Vorsorgeprinzip (§ 50 BImSchG) sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher Immissionen zu gewährleisten.

Basis der Beurteilung ist die DIN 18005, die „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ benennt. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um Orientierungswerte, denen keine strikte Rechtsverbindlichkeit zukommt. Der Gesetzgeber räumt den Kommunen daher im Rahmen des § 1 (7) BauGB einen gewissen Abwägungsspielraum ein.

Die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau nennt für die Neuplanung von Allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte für Lärmimmissionen von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Im Mischgebiet liegen die Orientierungswerte tags bei 60 dB(A) und nachts 50 (d)BA und im Gewerbegebiet bei 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Die aktuelle schalltechnische Untersuchung hat bestätigt, dass die Schmalspurbahnstrecke der MVV OEG und vor allem die umgebenden Straßen zu Immissionsbelastungen im Gebiet führen, die in Teilbereichen entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich machen (aktiver und passiver Lärmschutz).

Im Bebauungsplan wurde durch eine entsprechende Nutzungsaufteilung (u.a. Gewerbeflächen an der B 3) und angepasste Gebäudestellungen auf

die Lärmquellen reagiert. Darüber hinaus werden entlang der L 541 aktive Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwall) zur Minderung der Lärmimmissionen, insbesondere im Außenwohnbereich, festgesetzt.

Gleichwohl werden in Teilen des Plangebietes auch nach Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte überschritten. Erreicht werden im Gewerbegebiet (Kreuzungsbereich B3/ L541) tags bis zu 72 dB(A) und nachts bis zu 65 dB(A) sowie im Wohngebiet tags bis zu 66 dB(A) und nachts bis zu 59 dB(A) gemessen auf einer Höhe von 5,20 m über Gelände. Dort wo zu hohe Immissionswerte verbleiben werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt (Anforderungen an Außenbauteile).

Trotz der verbleibenden Lärmbelastung ist die Entwicklung des Baugebietes für die Wohnnutzung gerechtfertigt. Gerade bei der auch landes- und regionalplanerisch gewünschten Nachverdichtung und Entwicklung in der Nähe zum ÖPNV bzw. zu den bestehenden Infrastrukturen sind Lärmkonflikte zu bewältigen. Letztendlich muss dabei zwischen diesen Entwicklungszielen und der verbleibenden Belastung, die aber durch die passiven Lärmschutzmaßnahmen auf die Außenbereiche beschränkt bleibt, abgewogen werden.

Die im vorliegenden Fall äußerst günstige Anbindung an den überörtlichen Nahverkehr (geplante Haltestelle auf der Höhe des Gebietes an der B 3) wie auch an das übrige Verkehrsnetz und die auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten günstige Lage des Baugebietes rechtfertigen eine Abwägungsentscheidung für die Bebauung mit passivem Lärmschutz.

## **5.4 Begründung der schriftlichen Festsetzungen**

### **5.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird in mehrere Gebietsarten unterteilt, in „Allgemeines Wohngebiet“, in „Mischgebiet“ und in „eingeschränktes Gewerbegebiet“ nach §§ 4, 6 und 8 BauNVO.

Die in § 4 Abs. 3 Ziffer 1-5 BauNVO angeführten Ausnahmen werden ganz 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, Behälterbergungsbetriebe) zu Störungen der Wohnsituation führen könnten.

Um ein einheitliches Gebiet zu bekommen wurden in den Misch- und Gewerbegebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vergnügungsstätten

haben in der Regel Einfluss auf die umliegende Bebauung, hier könnten Konflikte mit der Wohnbebauung entstehen.

Im GEe1 und GEe2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig und im GEe3 ist ausschließlich nicht großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung mit Lebensmitteln zulässig. Andere zentrenrelevante Sortimente der nachfolgenden „Hirschberger Liste“ aus dem Gutachten von Dr. Donato Acocella von sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art	Beschläge, Eisenwaren
(Schnitt-)Blumen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Briefmarken	Büromaschinen (ohne Computer)
Bücher	Erde, Torf
Campingartikel	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Computer, Kommunikationselektronik	Farben, Lacke
Drogeriewaren	Fliesen
Elektroklein- und -großgeräte	Gartenhäuser, -geräte
Fahrräder und Zubehör	Holz
Foto, Video	Installationsmaterial
Gardinen und Zubehör	Kinderwagen, -sitze
Glas, Porzellan, Keramik	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Haushaltswaren/ Bestecke	Möbel (inkl. Büromöbel)
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Öfen
Hörgeräte	Pflanzen und -gefäße
Kosmetika und Parfümerieartikel	Rollläden und Markisen
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	Werkzeuge
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	
Leder- und Kürschnerwaren	
Musikalien	
Nähmaschinen	
Nahrungs- und Genussmittel	
Optik und Akustik	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen/ Zeitschriften	
Zooartikel	

#### **5.4.2 Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

Die überbaubare Fläche wurde mit Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung soll mit der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen die ortstypische Bebauung sowie eine ausreichende Durchlüftung und Durchgrünung erreicht werden. Eine übermäßige Versiegelung des Bodens wird vermieden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet auf 0,5 festgesetzt. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten kann die zulässige GRZ bis zu 0,8 überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ für Einfamilien- und Doppelhäuser auf 0,35 begrenzt. Für Reihenmittelhäuser wird die GRZ auf 0,4 und für Reihenendhäuser auf 0,3 festgelegt. Im Mischgebiet wird die GRZ ebenfalls auf 0,4 festgesetzt.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche ist es Ziel der Planung, in den bestandnahen Bereichen eine höhere Nutzungsdichte zu ermöglichen als am Siedlungsrand. An den Rändern und damit zur Landschaft soll eine eher aufgelockerte etwas niedrigere Bebauung erfolgen. Zu diesem Zweck werden die Firsthöhen sowie Bebauungstypen differenziert festgesetzt.

Die höchstzulässigen Firsthöhen steigen in Süd-Nord-Richtung sowie in West-Ost-Richtung von 9 m bis 10,5 m an. Die niedrigsten Firsthöhen befinden sich in den Gebieten am Westrand sowie entlang der L 541 im Süden. Die Firsthöhen sind in Bezug auf die Gradienten (Achse) der jeweiligen erschließenden Erschließungsstraße ausgewiesen. 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 und Verkehrsaufkommen am Ortsrand entgegenzuwirken, wird die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei und bei Doppelhaushälften bzw. Reihenhausabschnitten auf eine begrenzt.

#### **5.4.3 Bauweise, überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

Die Bauweise ist grundsätzlich gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, wobei die abweichende Bauweise für das GEe 3 genauso zu sehen ist, jedoch für Gebäudelängen über 50 m. Die festgesetzte offene Bauweise dient dem Ziel eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen, jedoch mit einer Verdichtung in Richtung Ortsmitte. Gut einsehbare Gebäudemassen werden auf ein ortsübliches Bild beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen gefasst. Abgestimmt auf die festgesetzte GRZ sind entsprechend große Baufenster auf den Grundstücken vorgesehen.

Die Vorgaben der Stellung der Gebäude gewährleisten die gewünschte Raumbildung der Gebäude, sodass ein interessanter und abwechslungsreicher Ortsrand und Straßenraum entsteht.

#### **5.4.4 Garagen und Nebenanlagen**

Um vor der Garage die Aufstellfläche für einen PKW zu erhalten, sind Garagen mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Reihenhausgrundstücke, da hier die Stellplätze bzw. Garagen im Vorgarten untergebracht werden sollen.

Zur Beschränkung der Oberflächenversiegelung darf der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche 10,00 m nicht überschreiten. Wenn die Garage integraler Bestandteil des Wohngebäudes ist oder der Grundstückszuschnitt die Einhaltung des minimalen oder maximalen Abstands nicht zulässt, darf von den Vorgaben abgewichen werden.

Zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in der seitlichen Abstandsfläche oder in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

#### **5.4.5 Verkehrsflächen**

Entsprechend der Erläuterungen unter Punkt 4 werden die Hauptzufahrt zum Plangebiet und die Sammelstraßen im Wohngebiet als Verkehrsfläche, Fußwege, Parkplatzflächen entsprechen ihrer Zweckbestimmung festgelegt. Die Wohnstraßen werden als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

#### **5.4.6 Grünordnung**

Diese Festsetzungen dienen der Sicherung der Ein- und Durchgrünung des Gebietes sowie der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft. Durch die Randeingrünung wird der Übergang der Bebauung in die freie Landschaft gestaltet. Es werden Festsetzungen hinsichtlich der notwendigen Art der Bepflanzungen getroffen. Durch die Festsetzungen über Dach- und Wandbegrünungen für die privaten Grundstücke sowie

von wasserdurchlässigen Belägen wird ebenfalls dazu beigetragen, den Eingriff in die Natur zu reduzieren.

Die Festsetzungen der Grünflächen begünstigen das Wachstum der in ihr wachsenden Pflanzen und dienen nicht nur dem Umweltschutz sondern auch dem angenehmeren Mikroklima. Gleichzeitig sind diese Flächen zum Ausgleich für den Eingriff erforderlich; sie dienen somit der Eingriffsminde- rung.

#### **5.4.7 Lärmschutz**

Die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz dienen der Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet.

Mit dem Lärmschutzwall können insbesondere die Außenwohnbereiche der nördlich an die L 541 angrenzenden Wohnbebauung geschützt werden. Der Lärmschutzwall dient neben dem Schutz der Bevölkerung auch noch zur Eingrünung des Gebietes und mit ihm kann das Aushubmaterial, das im Zuge der Bauarbeiten anfällt zu weiten Teilen im Gebiet unterge- bracht werden.

Bei der Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 unter der Annahme freier Schallausbrei- tung in der Planzeichnung festgesetzt. Dies ist die übliche Vorgehenswei- se, wenn nicht garantiert werden kann, dass nicht alle Gebäude zu einem bestimmten Zeitpunkt errichtet sind.

#### **5.4.8 Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkör- pers**

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

### **5.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften für den Planbereich „Sterzwinkel I + II“ stellt § 74 LBO dar.

Durch diese Festsetzungen nach Landesbauordnung (LBO) werden die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt und es wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene charakteristische Orts- bild einfügt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bau- vorschriften sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich. Hierzu im Einzelnen:

### **5.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die gestalterischen Festsetzungen, wie Dachneigung und Dachform sowie die Farbgebung, werden in Anpassung an die örtliche Bebauung getroffen. Die Beschränkungen für die Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte und Zwerchgiebel wurden ebenfalls auf die vorhandene Bebauung und die in anderen Neubaugebieten geltenden Regelungen abgestimmt. Der Grundsatzbeschluss der Gemeinde Hirschberg über Dachgauben wird in die Örtlichen Bauvorschriften mit aufgenommen.

Die Wohngebäude sollen ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 38° erhalten. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Doppel- und Reihenhäuser sowie der Gebäude im Mischgebiet zu erreichen, wird zwingend ein Satteldach mit einer einheitlichen Dachneigung von 35° 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.

Die Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet können mit einem Flachdach, Pultdach oder Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 35° versehen werden.

Die Gestaltungsvorschriften sollen heutigen wirtschaftlichen und ökologischen Zielsetzungen Rechnung tragen. Dieses Ziel unterstützt auch die Ausrichtung der Gebäude.

### **5.5.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen wurden differenziert betrachtet. Während im WA und MI die Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses, allerdings mit unterschiedlichen Größen im WA und MI, zulässig sind, dürfen im GE die Werbeanlagen auf dem Grundstück entstehen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Sie entsprechen nicht dem vorhandenen Erscheinungsbild im Umfeld und den städtebaulichen Zielvorstellungen. Zudem wird bei Anlagen mit wechselndem Licht die Wohnnutzung gestört.

### **5.5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke gewährleisten eine Durchgrünung des Gebietes und wirken eingriffsmindernd. Dazu wird eine Mindestbepflanzung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Zusätzlich wird die Gestaltung der Zufahrten und Wege geregelt.

#### **5.5.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen und Sichtschutzwände**

Durch die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen und Sichtschutzwände soll die Durchlässigkeit des Gebietes gewährleistet, der Straßenraum gegliedert, abgegrenzt und aufgewertet werden. Die Festsetzungen sollen zu einer möglichst weitgehenden gestalterischen Einheit und Offenheit im Gebiet beitragen.

#### **5.5.5 Außenantennen**

Parabolantennen können vor allem durch Ihre Vielzahl und den Anbringungsort zur Verunstaltung der Ortsbildes führen. Um dem vorzubeugen wird jeweils nur eine Außenantenne als Parabolantenne je Gebäude unterhalb des Dachfirstes zugelassen.

#### **5.5.6 Niederspannungsfreileitungen**

Um visuelle Beeinträchtigungen durch Freileitungen zu vermeiden sind diese generell unzulässig.

#### **5.5.7 Stellplatzverpflichtung**

Die Zahl der notwendigen Stellplätze beträgt für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenendhäuser 2 Stellplätze je Wohneinheit sowie für Reihenmittelhäuser 1 Stellplatz je Wohneinheit.

Die Aufstellfläche vor den Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

Die Erhöhung der erforderlichen Stellplatzanzahl soll dafür sorgen, dass der öffentliche Verkehrsraum weitgehend von Fahrzeugen der Anlieger frei bleibt. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden auf das für das zu erwartende Verkehrsaufkommen erforderliche Maß beschränkt und die im öffentlichen Verkehrsraum ausgewiesenen Parkplätze sollen nur Besuchern dienen. Insofern ist es erforderlich, dass die Anwohner des Gebiets ihre Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück unterbringen.

#### **5.5.8 Geländeänderungen**

Mit der Behandlung des Erdaushubes wird dem Schutz des Bodens Rechnung getragen.

### **Abflussmindernde Maßnahmen**

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind daher Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangentleertes spezifisches Volumen von mindestens 1 m<sup>3</sup> aufweisen

## **6 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

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. Eine Zusammenfassung des Umweltberichtes ist im Teil B der Begründung, Kapitel 10 zu finden.

## **7 Flächenbilanz**

Der Bebauungsplan schlägt als Flächennutzung folgende Größen vor:

Tabelle 1: Flächenbilanz

<b>Statistik</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in %</b>
Allgemeines Wohngebiet	39.003,33	52%
Mischgebiet	2.949,44	4%
Gewerbegebiet	11.144,24	15%
Versorgung	18,00	0%
Verkehrsflächen	3.832,47	5%
Mischverkehrsflächen	4.005,51	5%
Gehwege	2.571,28	3%
Landwirtschaftliche Wege	1.418,10	2%
Parkplätze	758,62	1%
Verkehrsgrün	2.634,08	4%
öffentl. Grünfläche	5.501,23	7%
private Grünflächen	215,39	0%
Landwirtschaftliche Fläche	669,13	1%
<b>Summe Brutto-Bauland ca.:</b>	<b>ca. 74.843</b>	<b>100,0</b>

## PLANUNGSGRUNDLAGEN

Bürgermeisteramt Hirschberg a. d. B.: Grundsatzbeschluss über Dachgauben.

Dr. Acocella: Gutachterliche Untersuchung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße mit Standortvergleich. Lörrach, 12.12.2008.

Ingenieurbüro für Verkehrstechnik, Dipl. Ing. Franz Mayer: „Verkehrstechnische Untersuchung zur Signalisierung des Knotens B 3 / Sterzwinkel / Haagackerweg in Großsachsen“; Baden – Baden Februar 2009.

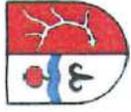
Ingenieurgeologisches Büro Töniges: Ingenieurgeologisches Flächengutachten für die Erschließung „Sterzwinkel 1“ in Hirschberg – Großsachsen. –Sinsheim, 28. November 2007.

Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Flächennutzungsplan 2015/ 2020. - Mannheim, 15.07.2006.

Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015. - Mannheim, 1999.

Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Klimauntersuchung. – Mannheim, Juni 2002.

W&W Bauphysik GbR, Bebauungsplan „Sterzwinkel I + II“ in Hirschberg – Leutershausen - Schalltechnische Untersuchung zur Erstellung des Bebauungsplanes – Schwaikheim, 20.01.2008.

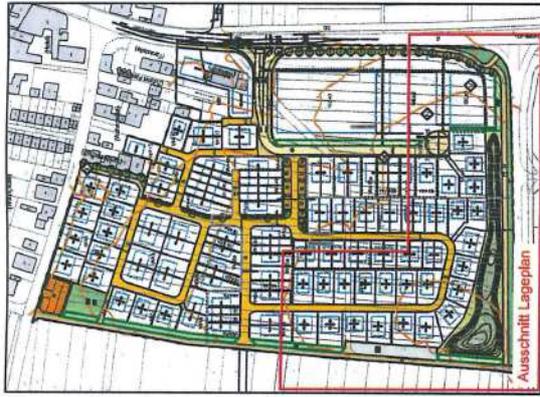


**MVV**  
Energiedienstleistungen

Gemeinde Hirschberg  
Bebauungsplan  
"Sterzwinkel I und II"

Lärmschutzwall  
M 1:1.000

09.04.2009



zur A 5, Heidesheim

L 541

L 541