

Gemeinde

Hirschberg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Westlich der B 3, Flst.Nr. 1704/6“**

Begründung

1. Lage und vorhanden Nutzung des Plangebietes, Topographie

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „westlich der B 3, Flst.Nr. 1704/6“ südlich der Heddesheimer Straße (Kreisstraße K 4135) westlich der B 3 im Ortsteil Leutershausen der Gemeinde Hirschberg und erstreckt sich über das Flurstück 1704/6. Die umliegenden Grundstücke sind mit Mehrfamilienhäusern bebaut.

Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 700 m. Die Größe des Planareals umfaßt eine Fläche von ca. 2.200 m².

Das gesamte Umfeld des Areals ist durch Wohnbebauung geprägt. Im näheren Umkreis ist überwiegend mehrgeschossiger Geschosswohnungsbau mit Sammelgaragen und Stellplätzen zu finden.

Das Gelände weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf. Die vorhandene „Wormser Straße“ liegt auf Geländeneiveau.

2. Rechtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich der B 3, 7. Änderung“ vom 07.08.1998. Dieser Bebauungsplan legt für das gesamte Baugebiet ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest. Als Bauweise ist eine 4-geschossige Bauweise mit Festlegung einer Tiefgarage und einer GRZ von 1,0 festgelegt.

Das Plangebiet liegt im Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes LfU-Nr. 45 der Gruppenwasserversorgung „Obere Bergstraße“.

3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, auf dem Flst.Nr. 1704/6 eine Reihenhausbebauung zu ermöglichen und somit den im Laufe der letzten Jahre sich veränderten Ansprüchen und Nachfragegewohnheiten nach preiswertem Wohnraum in ^{den} 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.

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 mit 2 Reihenhauszeilen und einer kurzen privaten Erschließungsstraße an.

5. Inhalt der Planung

Im Bebauungsplan sind zwei Baufenster für den Bau von sechs bzw. sieben Reihenhäusern vorgesehen. Es entstehen 13 Grundstücke mit einer Größe von ca. 207 bis 96 m². Ferner sieht die Planung die Ausweisung einer privaten Erschließungsstraße zu einem rückwärtigen Stellplatzbereich vor. Insgesamt sind für die 13 Reihenhäuser 19 Stellplätze ausgewiesen.

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. Traufhöhe bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auf 6,50 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 auf höchstens eine Wohnung je Reihenhaus festgelegt.

Mit Festlegung der Firstrichtung in Ost-West-Richtung bzw. Nord-Süd-Richtung wird die Gebäudeausrichtung der Nachbarbebauung angepasst. Außerdem kann bei den 6 Baufronten entlang der Wormser Straße 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

Es wird für den Planbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgelegt. (Der rechtskräftige Bebauungsplan weist hier eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von ebenfalls 1,0 auf). Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 begrenzt, wobei hier zusätzlich ein Dachausbau als nicht anrechenbares Vollgeschoss zulässig ist.

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

Auf dem Baugrundstück wird ein Baufenster für 6 Reihenhäuser entlang der Wormser Straße und im westlichen Bereich ein weiteres Baufenster in Nord-Süd-Richtung für 7 Reihenhäuser ausgewiesen.

Die Baugrenze wird mit einer Tiefe von 10,0 bzw. 12,0 m festgelegt. Daneben sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone bis zu 3,0 m sowie durch Erker bis zu 1,5 m zulässig.

5.4 Erschließung

Die Erschließung der neu zu bildenden Baugrundstücke erfolgt über die Wormser Straße bzw. über eine neue, private Erschließungsstraße mit einer Breite von 3 m.

5.5 Stellplatznachweis

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

5.6 Spielplatz

Bei einer geplanten Grundstücksgröße zwischen 96 und 207 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 der Baufenster 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 Leutershausen ist nicht davon auszugehen, dass Bodenbelastungen vorhanden sind. Aushub, der von der Baustelle verbracht wird, ist fachmännisch zu entsorgen.

8. Umweltverträglichkeit

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen, da der in Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG vorgegebene Schwellenwert von 2 ha unterschritten wird.

9. Kosten

Die Wormser Straße ist bereits vollständig ausgebaut. Der private Erschließungsweg 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.

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

Allgemeines

Seit der LBO 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Der VGH Baden-Württemberg hat in seinem Urteil vom 18.04.2002 (Az.: 8 S 177/2) u.a. die Verfahrensordnungen beim Erlass kombinierter Satzungen – Bebauungsplan und Bauvorschriften – konkretisiert.

Geltungsbereich

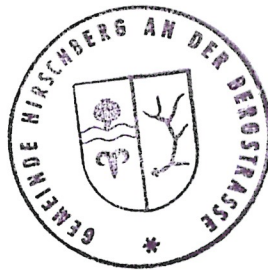
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem des Bebauungsplanes „Westlich der B 3, Flst.Nr. 1704/6“.

Ziel und Zweck der Festsetzungen

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

Aufgestellt:
Nußloch, den 09.09.2003
Ingenieurbüro
WEESE + ZUBER GmbH

Hirschberg, den 26.09.2003



Werner Oeldorf
Bürgermeister