

Gemeinde Hirschberg a.d.B.

**BEBAUUNGSPLAN
“WESTLICH DES LÖRSCHER WEGES“**

Begründung
22. Juni 2005

Begründung § 9 Abs. 8

1 Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Hirschberg a.d.B. gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und liegt in der Region Unterer Neckar.

Die Gemeinde Hirschberg a.d.B. besteht aus den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen und hat zurzeit rund 9.500 Einwohner.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Hirschberg a.d.B. ist nach wie vor dringender Bedarf an neuen Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung festzustellen. Um dieser Nachfrage gerecht werden zu können, ist es erforderlich, alle vorhandenen umweltverträglichen Möglichkeiten zur Schaffung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zu nutzen.

Mit der geplanten Erweiterung entlang der Westseite des Lörscher Weges wird die begonnene baulich Entwicklung im Westen von Hirschberg, Ortsteil Großsachsen fortgesetzt, abgerundet und abgeschlossen.

Beabsichtigt ist die Errichtung von Wohngebäuden.

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.

Die Erschließung des Plangebietes ist sichergestellt bzw. schon vorhanden.

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.

3 Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region Unterer Neckar (Regionalplan 1992, Maßstab 1:100.000) stellt die Flächen des Planungsraums in seiner Raumnutzungskarte als „Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft“ sowie als Teil eines „Regionalen Grünzugs“ dar. In der Karte „Landschaft und Umwelt“ werden die Flächen als „Landwirtschaftlich wertvoller Bereich“ festgestellt.

4 Kommunale Landschafts- und Flächennutzungsplanung in Fortschreibung

Im Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist für den Geltungsbereich im Rahmenkonzept ein Schwerpunktbereich für die Biotopneuanlage bzw. eine biotopverträgliche Nutzung dargestellt. Unter dem Leitziel "keine Fläche soll verarmt sein" sollen verarmte Bereiche mit mittlerem Entwicklungspotential und allgemeiner Bedeutung für den Biotopverbund aufgewertet werden. Hierbei handelt es sich jedoch um eine flächenhafte Signatur, die bei allen nicht näher bestimmten Flächen unterlegt wurde.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bebauungsplan deckt sich mit den Zielen des Flächennutzungsplans, da er sich in die vorgegebene städtebauliche Konzeption einpasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kleiner als 0,5 ha, so dass er unter der Darstellungsgröße des Flächennutzungsplans liegt. Somit ist dieser Bebauungsplanentwurf bereits aus dem Flächennutzungsplan 1983 entwickelt.

5 Lage des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich des Lörscher Weges“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücksteile, deren Flächen in einer Tiefe von 34 m im rechten Winkel zur Straßenkante des Flurstücks 4991 liegen: Flurstücke mit den Nummern 5296, 5297, 5298, 5299, 5313, 5314, 5315, 5316, 5317 und 5317/1.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,47 ha und ist unbebaut. Im Osten wird das Plangebiet vom Lörscher Weg begrenzt. Die unmittelbare Nachbarschaft des Planungsgebietes wird im Süden und Norden aus Wohnhäusern gebildet. Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

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

Die Grundschule ist ca. 1000 m, das Ortszentrum ca. 500 m und der nächste OEG-Bahnhof ist ca. 400 m entfernt. Die nächsten Sportmöglichkeiten, wie ein Tennisplatz und eine –halle sowie ein Bolzplatz befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Somit ist die Schaffung einer Ortsrandabrundung mit naturnaher Ortsrandgestaltung städtebaulich folgerichtig.

6 Bodenordnung

Die o. g. Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Der Gesamtbereich wird über eine Umlegung neu geordnet.

7 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 3b UVPG

Es wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Die Größe, Art und Weise der Planung machen keine UVP und keine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Lediglich die Ausgleichsmaßnahmen sind von einem kompetenten Fachplaner definiert worden.

8 Flächenbilanzierung in der Grünordnungsplanung

Nach überschlägiger Berechnung ergibt sich ein Wertäquivalent in der Grünordnungsbilanz, welches durch landespflegerische Festsetzungen und damit verbundener Erhöhung der Wertstufe ausgeglichen werden kann.

9 Technische Fachplanungen, Erschließung

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Im Zuge der Erschließungsplanung werden die Anschlüsse der Schmutzwasseranschlüsse an die bestehenden Kanäle geplant.

Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Aufgrund der gering durchlässigen Deckschichten ist eine Versickerung von Dachflächenwässern nicht möglich. Deshalb wird der Bau von Regenwasserzisternen vorgeschrieben.

Die Entsorgung von Wässern geschieht im bestehenden Mischsystem. Dachflächenwasser werden über Zisternen der Natur zurückgeführt, überschüssige Dachflächenwässer über das bestehende Entsorgungssystem (Mischwasserkanal) abgeführt.

BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird insgesamt als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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, Beherbergungsbetriebe) zu Störungen der Wohnsituation führen könnten.

Die überbaubare Fläche wurde mit Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung soll mit einer Grundflächenzahl von 0,4, der Bestimmung der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen die ortstypische Bebauung erreicht werde. Eine übermäßige Versiegelung des Bodens wird vermieden.

Die höchstzulässigen Traufhöhen von 6,50 m und Firsthöhen von 11,0 m beschränken die von der freien Landschaft gut einsehbaren Gebäudemassen auf ein ortsübliches Bild, der Straßenraum wird homogen gestaltet.

2 Bauweise

Die Bauweise ist gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Doppelhäuser. Die festgesetzte offene Bauweise dient dem Ziel eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen, gut einsehbare Gebäudemassen werden auf ein ortsübliches Bild beschränkt.

3 Stellung baulicher Anlagen

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

4 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind aus Gründen des Wasserhaushalts, zum Schutz des Bodens und damit auch zum Schutz der Umwelt nur in den Abstandsflächen zulässig. Aus den gleichen Gründen sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen und festgesetzte Grünflächen (private und öffentliche)

Diese Festsetzungen dienen der Sicherung der 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.

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 Eingriffsminimierung.

6 Grundstücksgrenzen

Die Grundstücksgrenzen wurden entsprechend der Zuteilungswünsche aufgenommen und bieten bei entsprechender Flächenumlegung den Eigentümern die Möglichkeit ihre Grundstücke variabel und baldmöglichst rechtlich abgesichert zu bebauen.

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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 Ortsbild einfügt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich. Hierzu im Einzelnen:

Dächer

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.

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.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an anderen Stellen, als im Bereich des Erdgeschosses sowie 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.

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 eingriffsminimierend. Dazu wird eine Mindestbepflanzung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Zusätzlich wird die Gestaltung der Zufahrten und Wege geregelt.

Zu dem Bebauungsplan wurde vom Büro Reinwald ein Grünordnungsplan erstellt. Die Ergebnisse der Grünordnung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

4 Höhe und Gestaltung der Einfriedungen

Durch die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen 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 Parabolantennen

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.

6 Geländeänderungen

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

7 Abflussmindernde Maßnahmen

Mit diesen Maßnahmen soll der Wasserabfluss minimiert und zeitlich verzögert werden, um damit einen Beitrag zur Verbesserung des Wasserhaushaltes zu schaffen.

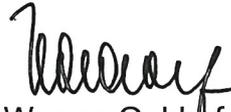
8 Flächenstatistik des B-Plans „Westlich des Lörscher Weges“

Der Bebauungsplan schlägt als Flächennutzung folgende Größen vor:

Statistik	Fläche in qm	Anteil in %
Wohnbaufläche	1.417,0	29,8
unbebaute bis zu 60 % begrünzte Fläche	1.844,0	39,2
Verkehrsfläche ca.:	641,0	13,5
Private Grünfläche ca.:	690,0	14,4
Öffentliche Grünfläche ca.:	146,0	3,1
Summe Brutto-Bauland ca.:	4752,0	100

Hirschberg a.d.B., den 21.07.2005




Werner Oeldorf
Bürgermeister