

## Teil B - Begründung

<b>B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>23</b>
1. Anlass der Planung .....	23
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	24
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	24
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	24
3.2 Regionalplanung .....	24
3.3 Flächennutzungsplanung .....	24
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	24
4. Bestandsanalyse .....	25
4.1 Gelände .....	25
4.2 Erschließungssituation .....	25
4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude .....	26
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude .....	26
4.5 Wasserschutzgebiet .....	26
5. Ziele der Planung .....	26
5.1 Grundzüge der Planung .....	26
5.2. Nutzungskonzept .....	27
5.3 Erschließung .....	27
5.4 Immissionsschutz .....	28
5.5 Grünordnung .....	28
5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen .....	29
<b>B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>35</b>
6.1 Geltungsbereich .....	35
6.2 Ziele der Planung .....	35
6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	35
6.4 Einfriedungen .....	36
6.5 Antennen .....	36
6.6 Niederspannungsleitungen .....	36
6.7 Werbeanlagen und Automaten .....	37
<b>B - 3: Umweltbericht</b> .....	<b>39</b>

## **B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

Der Gemeinderat in Hirschberg a.d.B. hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem allgemeinen Wohngebiet beschlossen. Er trägt damit dem Bedarf nach insbesondere altersgerechtem Wohnraum und der Ausweisung des Ortes im Regionalplan als Siedlungsbereich für Wohnen Rechnung.

Es wird angestrebt, die wohn- und wohngebietstypischen Nutzungen Betreutes Wohnen und Pflegeheim anzusiedeln. Dadurch soll auf die demografische Entwicklung durch ein verbessertes Angebot an altersgerechten Einrichtungen in Hirschberg-Großsachsen reagiert werden.

Der geplante Neubau der Kinderkrippe geschieht vor dem Hintergrund der gesetzlichen Grundlagen des Sozialgesetzbuches VIII, wonach für Kinder unter 3 Jahren ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege vorzuhalten ist. Dieser Anspruch besteht ab dem 01.08.2013 für Kinder zwischen 1 und 3 Jahren. Bis dahin ist der stufenweise Ausbau des Förderangebotes für Kinder unter 3 Jahren vorzunehmen.

Es sind Baustrukturen gewählt, die unabhängig vom altersgerechten Wohnen die Ansiedlung der Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes eröffnen. Mit der so gegebenen Flexibilität kann der Ausbildung eines Siedlungsfragmentes, im Falle eines teilweisen Entfalls der angestrebten Nutzung, entgegen gewirkt werden.

Da die Planung aus dem bestehenden Planungsrecht nicht entwickelt werden kann, ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Das Plangebiet ist eingebettet zwischen dem Riedweg, der Landstraße und der Rosengartenstraße sowie dem 'Wasserturm', der Bouleklause, dem Tennisheim und der Tennishalle. Mit der geplanten Neugestaltung im Plangebiet und der Tatsache, dass sich dieses im Sanierungsgebiet Hirschberg-Großsachsen "Ortskern 2" befindet, wird eine Aufwertung des westlichen Ortsbereichs als Maßnahme zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile angestrebt. Der Bebauungsplan soll deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.675 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich auf den Flurstücken Nr. 1617/1, 1618, 1619, 1620, 3762, 3773 (teilweise) und 5051 im Ortsteil Großsachsen der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

## **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Die Gemeinde Hirschberg a.d.B. befindet sich im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar im Mittelbereich des Mittelzentrums Weinheim an der Landesentwicklungsachse (Heppenheim-) Weinheim-Heidelberg-Wiesloch (-Bruchsal).

### **3.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan Unterer Neckar ist die Gemeinde Hirschberg a.d.B. als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im engeren Verdichtungsraum festgelegt. Der Ort ist als Siedlungsbereich für Wohnen festgelegt und der OEG-Bahnhof ist vom Plangebiet aus fußläufig gut zu erreichen. Die Bestandssituation ist als 'Siedlungsfläche Wohnen' und 'sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum' nachrichtlich übernommen.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Der für den Geltungsbereich maßgebliche Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist im Plangebiet eine Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist aus dem nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Im Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Es liegt innerhalb des rechtskräftigen Sanierungsgebietes Hirschberg-Großsachsen "Ortskern 2" vom 12.05.2004, zuletzt geändert und erweitert am 29.07.2008 (Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren).

Südlich des Geltungsbereichs liegt der Bebauungsplan "Im großen Garten" (Änderungsplan I vom 19.02.1994), der ein allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet bzw. eine Fläche für Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung 'Feuerwehr' ausweist.

Die sonstigen bebauten Bereiche südlich und östlich des Plangebietes sind als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Nord-westlich schließt unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB an.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das zu überplanende Gelände liegt im Bereich des Ortsrandes zwischen dem Riedweg und der Rosengartenstraße im Westen des Ortsteils Großsachsen.

Das Gelände ist fast eben und fällt von Südosten (ca. 110,84 m ü.NN) nach Nordwesten (ca. 109,47 m ü.NN) nur leicht. Südlich des Plangebietes verläuft der Landgraben unterirdisch, nach Westen hin als Graben mit Böschung oberirdisch.

Im Plangebiet stehen Decklehme bis in eine Tiefe von im Mittel ca. 2 m und Auenlehme bis in eine Tiefe von im Mittel ca. 7 m an, letztere sind teilweise durchdrungen von einer im Mittel ca. 2 m dicken Schicht aus Auensanden.

### 4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist von Süden über den Riedweg und von Norden über die Rosengartenstraße an das örtliche Verkehrsnetz bzw. die Landstraße (B 3) angebunden. Über die B 3 und die L 541 ist die nahegelegene Autobahn A 5 zu erreichen. Das Plangebiet ist somit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist auch gut an den ÖPNV angebunden. Nordöstlich liegt in fußläufiger Erreichbarkeit der OEG-Bahnhof Großsachsen. Von diesem fahren die Linie RNV 5 nach Weinheim, Heidelberg und Mannheim, der Bus WEBU 636 (Haltestellen OEG-Bahnhof und Breitgasse) in Richtung Hohensachsen, die Rhein-Neckar-Busse 629 und 630 sowie das Ruftaxi 6928 nach Heddeshem und der Rhein-Neckar-Bus 682 sowie das Ruftaxi 6901 nach Weinheim und Oberflockenbach.

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet aus dem Gemeindegebiet erreichen.

Im Riedweg und der Rosengartenstraße liegen Mischwasserkanäle. Im Nord-Osten des Plangebietes verläuft eine Abwasserleitung (DN 600), südlich des Plangebietes der teilweise überdeckte Landgraben.

Eine Gasversorgung des Gebietes kann erstellt werden über den Riedweg.

#### **4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Die derzeitigen Nutzungen umfassen ein Pumpenhaus (‘Wasserturm’ auf dem Flurstück 3762) sowie landwirtschaftliche Flächen, Kleingärten und Obstannahme.

#### **4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Östlich, nordöstlich und südlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, südlich liegen die sogenannte Markthalle, das alte Rathaus und das Feuerwehrhaus.

Westlich des Plangebietes befinden sich eine Bouleanlage mit einer Bouleklause, landwirtschaftliche Flächen und Gartenflächen sowie dahinter liegend Sportanlagen mit Tennisheim und Tennishalle, Tennisplätzen und Bolzplatz.

#### **4.5 Wasserschutzgebiet**

Der Bereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal.

### **5. Ziele der Planung**

#### **5.1 Grundzüge der Planung**

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Planerische Ziele sind

1. Baufenster, in denen Wohnbebauung mit Gärten ebenso möglich ist wie die geplanten Nutzungen Betreutes Wohnen, Pflegeheim und Kinderkrippe,
2. eine straßenbegleitende Bebauung und die Ausbildung eines Ortsrandes,
3. die Integration des ‘Wasserturms’,

4. eine Höhenentwicklung, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert,
5. die Offenhaltung einer inneren Durchwegung und
6. den südlichen Gehweg der Rosengartenstraße weiterzuführen.

## **5.2. Nutzungskonzept**

Als Art der baulichen Nutzung ist analog zu den angrenzenden Nutzungen ein allgemeines Wohngebiet geplant, wodurch eine gewisse, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsmischung im Gebiet ermöglicht wird. Unter anderem sind darin die Nutzung des Betreuten Wohnens, ein Pflegeheim und eine Kinderkrippe möglich.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Fliessender Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes durch Kraftfahrzeuge ist über die angrenzenden Straßen (Riedweg und Rosengartenstraße) gesichert.

Private Erschließungsflächen sind im Plangebiet nicht ausgeschlossen, so dass auch für den Fall unterschiedlicher Eigentümer die innere Erschließung durch Kraftfahrzeuge möglich bleibt.

### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

Zur Deckung des durch die zugelassene Nutzung verursachten Stellplatzbedarfs sind Stellplätze innerhalb der Baufenster möglich. Der Stellplatzbedarf soll über eine Tiefgarage gedeckt werden. Diese ist innerhalb der ausreichend breiten Baufenster und ergänzend in den Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen. Ergänzend sind beispielsweise Gemeinschaftsstellplätze an Riedweg und Rosengartenstraße realisierbar.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit dem Ziel einer hinreichenden Flexibilität insgesamt sechs oberirdische Stellplätze zulässig, um so zukünftigen Nutzungsanforderungen gerecht werden zu können.

### 5.3.3 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen von Fußgängern und Radfahrern zu erreichen. Zwecks einer Verlängerung des südlichen Gehweges in der Rosengartenstraße ist dort eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes schafft ein Durchgang die räumliche Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des Plangebietes und ermöglicht so eine barrierefreie Durchwegung.

### 5.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Abwasser im Plangebiet kann über die in den angrenzenden Straßen liegenden Mischwasserkanäle entsorgt werden.

Aufgrund der Deck- und Auenlehme im Baugrund bietet sich zur Entsorgung unverschmutzten Regenwassers anstelle einer Versickerung die Einleitung in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Landgraben an. Zusätzlich sind auch Versickerungsanlagen zulässig.

Eine Gasversorgung des Gebietes kann über den Riedweg erstellt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist erwünscht.

## 5.4 Immissionsschutz

Die Lärmschutzmaßnahmen entsprechen dem aus dem schalltechnischen Gutachten hergeleiteten Schallschutzkonzept. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Freizeitlärm sind im Plangebiet rechnerisch geprüft und nicht erforderlich.

Um die Verkehrslärmbelastung zu reduzieren und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen, sind an einzelnen Fassaden im Süden und Osten des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## 5.5 Grünordnung

Gemäß LBO müssen die nicht-überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden. Die Verwendung versickerungsfähiger Bodenmaterialien wird begünstigt und bei oberirdischen Stellplätzen gefordert. Darüber hinaus sind im Plangebiet dauerhaft insgesamt mindestens 5 Bäume vorgeschrieben. Um eine eindeutige Festsetzung in den einzelnen Baugebieten und eine Ver-

teilung der Baumstandorte im Plangebiet zu erreichen, sind diese einzeln den Baugebieten zugeordnet. Dabei ist die jeweilige Anzahl in den Baugebieten realisierbar.

## **5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die Ausweisung als WA soll eine gewisse, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden.

Damit die Wohnnutzung nicht gestört und keine zusätzlichen Verkehre ausgelöst werden, sind Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen. Um dort hochwertige Innerortsnutzungen anzusiedeln und vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Anbindung sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

### **5.6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.6.2.1 Grundflächenzahl**

Um im Plangebiet eine dichte Wohnform und die Ansiedlung der geplanten Nutzung (Betreutes Wohnen, Pflegeheim und Kinderkrippe) zu ermöglichen, ist es vernünftigerweise geboten, die Grundflächenzahl auf 0,6 zu erhöhen.

Durch die Begrenzung wird eine zu große Verdichtung vermieden, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Die Beleuchtung, die Belüftung und die Aspekte des Brandschutzes werden durch die Baufelder mit ausreichender Hof- und Platzbildung zwischen parallelen Baufeldbereichen sichergestellt. Durch die Lage der Baufelder wird eine zu große Verdichtung zu den östlich angrenzenden Grundstücken vermieden. Neben den hinreichenden Freibereichen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bestehen zudem umfangreiche Frei- und Grünbereiche in unmittelbarer Nachbarschaft.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Begrenzung der zulässigen Gesamtversiegelung gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO auf maximal 60% der Geltungsbereichsfläche vermieden, d.h. genau jenes Maß, welches unter Berücksichtigung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist. Zudem ist eine verdichtete Bauweise unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes positiv zu bewerten, da hierdurch für die gleiche Nutzung weniger Fläche in Anspruch genommen werden muss.



Eine Überlastung des öffentlichen Straßennetzes durch das kleine Plangebiet ist nicht zu erwarten. Auch die sonstigen Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, da der Stellplatzbedarf im Plangebiet gedeckt werden kann.

Entgegenstehende sonstige öffentlichen Belange sind nicht ersichtlich.

Versickerungsfähige Beläge auf befestigten, nicht überdachten Freiflächen können begünstigt und sollen gefördert werden, da durch diese die Belange des Bodenschutzes und Wasserhaushaltes weniger betroffen sind.

### **5.6.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

Um die Bebauung in die Umgebung einzufügen, orientieren sich die zulässigen Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung. Außerdem sind die zur Höhenermittlung erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Um das Fassadenbild flexibel aufeinander abzustimmen, ist ergänzend die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Damit die akzentuierende Wirkung des Wasserturms erhalten bleibt, sind die zulässige Vollgeschosshöhe und die Höhen entlang des Riedweges gegenüber dem nördlichen Grundstücksteil reduziert. Der Wasserturm genießt einen erweiterten Bestandsschutz, der seine bauliche Änderung und Sanierung innerhalb seines Bestandsvolumens und die energetische Aufwertung durch Wärmedämmung beinhaltet.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien, dürfen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien die maximale Oberkante baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der Dachform um maximal 1,5 m überschreiten.

### **5.6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die Baufenster flankieren den Straßenverlauf, bilden einen Ortsrand aus und vermeiden eine zu große Verdichtung zu den östlich angrenzenden Grundstücken.

Sie ermöglichen die wirtschaftliche Grundstücksausnutzung, ausreichende Anbaumöglichkeiten unter Wahrung der erforderlichen Gebäude- und Grenzabstände (auch durch die offene bzw. abweichende Bauweise und die Abstandsregelungen gemäß LBO) und eine Flexibilität in der Gestaltung. Dadurch wird eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung erreicht und neben

Wohnbebauung mit Gärten auch die angestrebte Nutzung (Betreutes Wohnen, Pflegeheim und Kinderkrippe) ermöglicht.

Die festgesetzten Bauweisen ermöglichen dabei auch anbaubare Hausgruppen, erfordern um diese aber eine Abstandsfläche. Da die offene Bauweise auf max. 50 m begrenzt ist, ist für größere Baufenster eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der diese Längenbegrenzung entfällt.

Um eine Durchwegung des Baugebietes baulich nicht zu verhindern, ist ein entsprechender barrierefreier Durchgang festgesetzt. Die Höhe und Breite sind so definiert, dass dort eine fußläufige Durchwegung mit Vorbereichen zu evtl. Gebäudezugängen möglich ist und keine enger Angstrraum entsteht. Dabei bleibt eine wohngebietstypische Geschosshöhe möglich.

Damit das Orts- und Landschaftsbild nicht durch oberirdische Garagen, Carports oder Stellplätze beeinträchtigt wird, sind oberirdische Garagen oder Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig und die Zahl der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf insgesamt maximal sechs begrenzt.

Um Anlagen zur Regenwasserversickerung von Dachflächenwasser zu ermöglichen, sind diese auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig.

Der Wasserturm genießt einen erweiterten Bestandsschutz, der seine bauliche Änderung und Sanierung innerhalb seines Bestandsvolumens und die energetische Aufwertung durch Wärmedämmung beinhaltet.

#### **5.6.4 Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen**

Damit die Deckung des Stellplatzbedarfes in Gemeinschaftstiefgaragen ermöglicht wird, sind diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig. Dies gilt auch für die erforderlichen Zufahrten inkl. deren Rampen und ihre Brüstungen.

Die Fläche für Gemeinschaftsgaragen ist dabei nicht als Baufenster festgesetzt, um zum WA 3 einen räumlich hinreichenden Abstand einzuhalten, den festgesetzten Durchgang im WA 1 nicht zu verschließen sowie im WA 2 die Planung durch leichtes Zurücktreten besser in die Bestandsbebauung zu integrieren bzw. den erforderlichen Abstand zur Überdachung auf dem Riedweg einzuhalten.

### 5.6.5 Verkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche dient der Weiterführung des Gehweges in der Rosengartenstraße und einem Ausbau der Straße.

### 5.6.6 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche Vorkehrungen

Die Lärmschutzmaßnahmen sind aus dem schalltechnischen Gutachten hergeleitet. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Freizeitlärm sind im Plangebiet rechnerisch geprüft und nicht erforderlich.

Um die Verkehrslärmbelastung zu reduzieren und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen, sind soweit erforderlich an der Fassade passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der passive Schallschutz nach Lärmpegelbereich 3 ist gemäß Schallschutzkonzept festgesetzt. Der Umfang des Schallschutzes begründet sich in der DIN 4109, so dass schalldämmende Außenbauteile gemäß DIN 4109 einzubauen sind. Für Fassaden mit dem Lärmpegelbereich 2 ist eine Festsetzung zu passivem Schallschutz entbehrlich, da die Anforderung bereits durch den heute üblichen Baustandard erfüllt wird.

Zum Schutz der Nachtruhe ist gemäß DIN 4109 ein Innenraumpegel von 30 dB(A) in der Nacht in Schlafräumen einzuhalten. Dies wird im Plangebiet mit dem heute üblichen Baustandard erreicht.

Um die Herstellung der Schallschutzvorkehrungen zu sichern, sind diese in der Baugenehmigung nachzuweisen.

## 5.7 Anpflanzen von Bäumen

Durch die anzupflanzenden, zu pflegenden und gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzenden Bäume soll eine dauerhafte Begrünung erreicht werden. Die Nachweispflicht dient der Sicherheit der Herstellung.

## **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **5.8.1 Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens ist der Mutterboden vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern, vor Geländeaufschüttungen abzuschieben, vom Unterboden zu trennen. Im Zuge eines schonenden Umgangs mit Ressourcen soll der Aufwand der Bodenbewegungen minimiert werden. Der wertvolle Mutterboden soll deshalb im Plangebiet verwertet werden.

Zwecks Boden- und Gewässerschutz sowie aus statischen Gründen ist für Auffüllungen nur unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Dabei obliegt die Eignungsprüfung des Baugrundes eigenverantwortlich dem Bauherrn. Zum Erhalt des wertvollen Mutterbodens ist unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden nicht zulässig.

### **5.8.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Um dem Gebot des Bodenschutzes Rechnung zu tragen und zwecks Grundwasserneubildung wird die Bodenversiegelung aufgrund von Stellplätzen durch wasserdurchlässige Beläge reduziert.

### **5.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern bzw. die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

### **5.8.4 Leuchtmittel**

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED-Licht oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

## **B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 5.675 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich auf den Flurstücken Nr. 1617/1, 1618, 1619, 1620, 3762, 3773 (teilweise) und 5051 im Ortsteil Großsachsen der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

### **6.2 Ziele der Planung**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper in die Nachbarbebauung Wert gelegt.

### **6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **6.3.1 Dachgestaltung**

Um die Bebauung in das Ortsbild einzufügen, ist die Dachneigung begrenzt. Dem Ortsbild und einem nicht verunstalteten, einheitlichen Erscheinungsbild der baulichen Anlagen im Plangebiet dient auch die Vorgabe zu den Materialien der Dacheindeckung. Dachbegrünung wird dabei begrüßt, da diese u.a. positive ökologische Wirkungen hat und auch Vorteile für den Wasserhaushalt und das Kleinklima aufweist.

Damit eine hochwertige Gestaltung der Gebäude und des Ortsbildes erreicht wird, sind Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte beschränkt. Ziele sind ein starker Hauptbaukörper sowie eine ruhige Dachlandschaft und die Vermeidung überdimensionaler Dachaufbauten und Zwerchgiebel.

Deshalb müssen Dachaufbauten und Zwerchgiebel deutlich untergeordnet sein und sich in die Dachlandschaft einfügen. Die konkretisierenden Höchstmaße (Breite, Höhe, Lage unterhalb des Dachfirstes) sind für diese Ziele erforderlich und dienen zusammen mit den Messvorschriften der Klarheit.

Um eine nicht überdimensionierte Gesamtform, eine ruhige Dachgestaltung und die Ablesbarkeit der Hauptbaukörper zu erreichen, ist der Abstand zur Giebelwand begrenzt.

### 6.3.2 Solaranlagen

Aus stadt- und gebäudegestalterischen Gründen und zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind Solaranlagen auf Dächern von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen. Zurückgesetzt sind sie vom Straßenraum weniger sichtbar, weil sie in der Perspektive hinter der Traufe verschwinden. Damit treten die Gebäude mit ihrer tatsächlichen Höhen in Erscheinung. Solardächer sind hiervon ausgenommen, da hier die genannten negativen Effekte in der Regel nicht auftreten.

### 6.4 Einfriedungen

Zur Wahrung des bestehenden Gebietscharakters ist die Gestaltung für die Einfriedungen eingeschränkt. Um einen offenen Charakter zu ermöglichen, sind nur Hecken, transparente Holz- oder Metallzäune bis 1,20 m und an der Grundstücksgrenze niedriges Mauerwerk bis 60 cm zur Einfassung der Gartenanteile zulässig.

Zum Schutz der natürlichen Vegetation sind nur einheimische Hecken zulässig. Thujas und Koniferen sind ausgeschlossen, da in diesen die biologische Artenvielfalt sehr gering ist.

### 6.5 Antennen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen sich der Gebäudegestaltung unterordnen und diese sowie das Landschaftsbild nicht stören. Entsprechend sind sie auf das Dach und in der Anzahl begrenzt.

Mobilfunkantennen sind unzulässig. Durch die Festsetzung soll die gestalterische Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Gebäude verhindert werden.

### 6.6 Niederspannungsleitungen

Die Verlegung der Versorgungsleitungen als Erdkabel ist unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten und um das Ortsbild nicht zu stören geboten.

## 6.7 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich und in ihrer Größe sowie Farbe beschränkt, um die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen zu begrenzen, das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und das Plangebiet und seine baulichen Anlagen nicht zu verunstalten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden aufgrund der damit verbundenen Störungseffekte für die Bebauung der Nachbargrundstücke und im Plangebiet sowie auf die Verkehrssicherheit nicht zugelassen.

Um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und das Plangebiet und seine baulichen Anlagen nicht zu verunstalten, sind Automaten unzulässig.

## B - 3: Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die wenigen Grünstrukturen weisen aus ökologischer und stadtgestalterischer Sicht nur einen geringen Wert auf. Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind deshalb gering.

Auswirkungen auf geschützte Arten, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt und werden nicht erwartet. Darüber hinaus werden in den Baugenehmigungsverfahren artenschutzrechtliche Belange geprüft bzw. sind auch im Kennznisgabeverfahren oder verfahrensfreien Vorhaben einzuhalten.

Die Festsetzungen erreichen auch im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage angemessen ist. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Der Bereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal. Die Wasserschutzgebietsverordnung steht der Planung nicht entgegen.

Durch die Dichte der geplanten Bebauung wird einer Flächenneuanspruchnahme an anderer Stelle entgegengewirkt und so die freie Landschaft und insbesondere das Schutzgut Boden geschont.

Die Auswirkungen auf die Landschaft sind insgesamt positiv zu bewerten, da durch die Planung der Ortsrand klarer definiert wird.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegen-



stehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an die angrenzende Bebauung. Um negative Auswirkungen durch Werbung zu vermeiden, ist diese in den örtlichen Bauvorschriften reglementiert.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Der 'Wasserturm' ist ein Kulturdenkmal (§ 2 DSchG) und genießt deshalb (neben seinem denkmalschutzrechtlichem Schutzstatus) im Bebauungsplan einen (erweiterten) Bestandsschutz. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten. Die Entsorgung unbelasteten Regenwassers ist fachgesetzlich geregelt. Grundsätzlich bestehen die Möglichkeiten der Versickerung oder der Einleitung in den an das Plangebiet angrenzenden Landgraben. Versickerungsfähige Freiflächenbeläge werden darüber hinaus begünstigt.

Im Bebauungsplan werden kompakte Baukörper angestrebt. Entsprechend ist in der Regel die geschlossene, mehrgeschossige Bauweise gewählt. Dies dient einer effizienten Nutzung von Energie, da so die Wärmeverluste der Bebauung auf wirtschaftliche Art und Weise verringert werden. Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, werden darüber hinaus Solaranlagen begrüßt.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht ersichtlich.