

Gemeinde Rosenberg

Ortsteil Hirschlanden
Erweiterung Bebauungsplan Baugebiet "Eichgärten / Steigeäcker"
und Satzung über örtliche Bauvorschriften
für die Erweiterung des Baugebiet "Eichgärten / Steigeäcker"
sowie Teiländerung Bebauungsplan Baugebiet "Eichgärten / Steigeäcker"

- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG -

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt: Adelsheim,
21.12.2021 / 26.07.2022 / 16.05.2023



Sans

Für den Vorhabenträger:
Gemeinde Rosenberg

Matousek, Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde	1
2. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	2
3. Abgrenzung des Gebietes	2
4. Übergeordnete Planung.....	2
4.1 Regionalplan	2
4.2 Flächennutzungsplan	4
5. Größe des Plangebietes	4
6. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
6.1 Bewertung der Veränderung bzw. Eingriffs	5
6.2 Abwägung, Bewertung.....	6
7. Entwicklung der wesentlichen Festsetzungen	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen	10
7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	10
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
7.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	11
7.7 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen	12
8. Örtliche Bauvorschriften	13
8.1 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen.....	13
8.2 Sonstige nachrichtliche Hinweise	14
9. Bodenordnung	14
10. Kosten der städtebaulichen Maßnahme.....	14

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Rosenberg mit dem Ortsteil Hirschlanden liegt im südöstlichen Teil des Neckar-Odenwald-Kreises. Der genannte Ortsteil ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

In der ländlichen Region ist es auf Grund der gegebenen Strukturschwäche für eine Kommune unumgänglich bedarfsgerecht Wohnbauflächen anzubieten. Einer großen Bedeutung kommt dabei die Aktivierung von innerörtlichem Potential zu.

Im Ortsteil Hirschlanden sind alle innerörtlichen Potentiale im Privatbesitz, so dass die Kommune keinen direkten Zugriff hat.

2. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichgärten / Steigeäcker“ in Hirschlanden sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften ist die gegenwärtige Nachfrage nach zentrumsnahen Bauflächen sowie die Baureifmachung von Bauflächen. Daneben ist die Überplanung des teilweisen Bestandes zur zukünftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und als Grundlage für eine gerechte finanzielle Belastung der Grundstücke von Bedeutung. Ebenso ist das Ziel einer Überplanung den vorhandenen Bebauungsplan an die aktuellen Gegebenheiten adäquat anzupassen. Weiter ist es von großer Bedeutung, das Potenzial der bereits vorhandenen Erschließungsstraße in der Bauplatzschaffung vollständig auszuschöpfen, damit bereits eingesetzte Mittel und Ressourcen sinnvoll genutzt werden.

Außerdem soll der neu überplante Bereich, bzw. die damit einhergehende Baureifmachung bzw. Eingriff in den Naturhaushalt im Bereich der Ackerflächen durch die Zurücknahme der Baugebietsfläche im südöstlichen Randbereich kompensiert werden. Die hier vorhandenen ökologisch wertvollen Streuobstwiesen werden damit erhalten.

Die Zielstellung „Schaffung von ortsnahen attraktiven Standorten für Einzelhäuser“ im Anschluss an bereits bestehende Wohnstrukturen sowie das Ziel einer städtebaulich ausgewogenen Weiterentwicklung erfordert eine ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Nachdem der rechtskräftige Bebauungsplan „Eichgärten / Steigeäcker“ von 1994 überwiegend nur einseitige Bauflächen vorsieht und der Ortsrand damit durch eine Erschließungsstraße (Eichgarten) gekennzeichnet ist, bietet sich durch die Erweiterung einer weiteren Bauzeile nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch ein dorftypische Ortsrandgestaltung an. Auch eine Totalversiegelung durch eine weitere Erschließungsstraße entfällt.

Der Bebauungsplan schafft die notwendige Rechtsgrundlage für die Bebauung.

Ziel des bauleitplanerischen Verfahrens ist ausschließlich die Bereitstellung von Wohnbauflächen für Einzelhäuser. Wohnnutzungen stellen einen sehr speziellen Anspruch an dieverkehrsmäßige Anbindung, Nachbarschaft zu anderen Gebieten, Grundstücksgrößen und Bauweisen. Der Standort unweit der Kreisstraße K 3906 und in direkter Angrenzung zum bereits geplanten Wohngebiet ist daher besonders geeignet.

2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 7 UVPG ist zu prüfen, inwieweit eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für ein bauplanungsrechtliches Vorhaben besteht. Nach der Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ fällt die vorliegende Bauleitplanung gemäß Nr. 18.7.2 aufgrund der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 9 Abs. 2 BauNVO von $36.514 \text{ m}^2 \times 0,4 = 14.606 \text{ m}^2$ unter den Grenzbereich von 20.000 m^2 bei städtebaulichen Projekten, sodass die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nicht notwendig wird. §50 UVPG sieht i. V. m. §35 Abs. 1 Nr. 1 UVPG allerdings vor, dass für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im Regelverfahren grundsätzlich eine Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung einschließlich der Überwachung besteht; dazu ist eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs § 2a Nr. 2 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen (§2a Nr. 2 BauGB).

3. Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an die Kreisstraße K 3906 an. Im Süden grenzen weitere Streuobstwiesen, im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie die Sportanlage (Fußballfeld) an. Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Wiesenfläche der Sportanlage sowie das Sportheimgrundstück an.



Das Plangebiet stellt damit eine dauerhafte Arrondierung des südlichen Ortsrandes von Hirschlanden dar.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist die Gemeinde Rosenberg als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft. Daher ist die Entwicklung primär auf den Eigenbedarf an Siedlungstätigkeit begrenzt. Dies wird mit der Ausweisung von 9 neuen Bauplätzen zusätzlich zu den 14 bereits bestehenden Bauplätzen berücksichtigt.

Der Landesentwicklungsplan legt Wert auf eine räumliche Entwicklung, bei der neben einer leistungsfähigen Wirtschaftsstruktur mit vielseitiger und krisenfester Erwerbsmöglichkeit, einschließlich der bedarfsgerechten Wohnplatzschaffung für die dörfliche Bevölkerung auch die Ziele des ökologischen Naturhaushaltes mit der nachhaltigen Nutzung der Naturgüter einschließlich der Schönheit, Eigenart und Vielfalt der Landschaft es zu sichern gilt.



Auszug aus Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar (<https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumnutzungskarte-ost.pdf>) vom 19.05.2022

Gemäß rechtskräftigen Regionalplan liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Die rechtskräftige Wasserschutzgebietsverordnung (Nr. Amt 225.233) vom 08.01.1997 „Talwiesenquelle Rosenberg“ gibt die spezifischen Auflagen entsprechend vor.

Aufgrund einer möglichen gefährdenden Wirkung auf das Grundwasser ist ein hydrogeologisches Gutachten angefertigt und beigelegt worden. Damit keine maßgeblichen Deckschichten zur Grundwasserneubildung im Plangebiet geschwächt werden, ist die Unterkellerung der Neubauplätze untersagt. Näheres hierzu ist den Festsetzungen zu entnehmen.

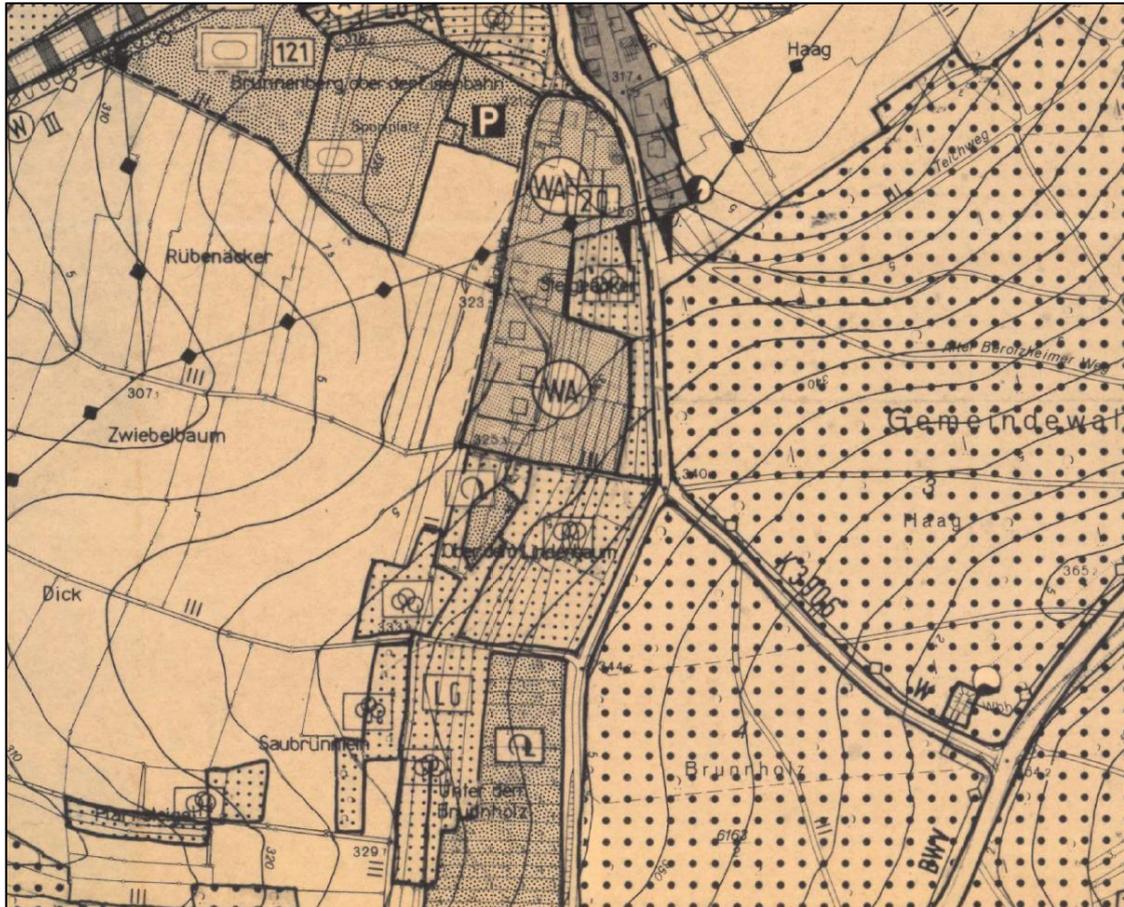
Eine Gefährdung für das Grundwasser infolge der geplanten Wohnbebauung kann somit grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die gemäß Festsetzung untersagte Unterkellerung hat keine Gefährdung für das Grundwasser zur Folge. Weitere Einzelheiten sind dem beigelegten Gutachten zu entnehmen.

Angrenzend zum Plangebiet ist gemäß Kartenausschnitt der regionale Grünzug gelegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan mit Genehmigung vom 29.02.2000 wurde vom Verwaltungsverband mittlerweile fortgeschrieben.

Das Plangebiet ist in dieser Fortschreibung teilweise enthalten, so dass im Parallelverfahren der nicht enthaltene Teilbereich - nämlich die westliche Bauzeile (unbebaute und bebaute Flächen) - bei der Flächennutzungsplanfortschreibung berücksichtigt werden muss.



Auszug Flächennutzungsplan vom 29.02.2000

5. Größe des Plangebietes

Der Planungsbereich beschreibt wegen der in die Umgebungsbebauung einfügende Abgrenzung eine unregelmäßige Fläche, welche eine Flächengröße von rund 3,65 ha einnimmt, die Teiländerungsfläche beträgt ca. 28.015 m².

Die 36.514 m² große Fläche ist gegliedert in:

- 2.822 m² Verkehrsfläche
- 434 m² öffentliche Grünfläche
- 8648 m² private Grünfläche
- 25 m² Versorgungsfläche Strom

- 24.586 m² Wohnbaufläche.
Hiervon sind 8.648 m² als private Grünfläche festgesetzt
und bei GRZ=0,4 max. 9.834 m² überbaubar.

6. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet am südlichen Ortsrand von Hirschlanden ist aktuell geprägt von landwirtschaftlichen Freiflächen, Streuobstwiesen und 14 bebauten Bauplätzen.

Durch die Überplanung sollen die planungsrechtlich geordneten Voraussetzungen sowie die Anreize für eine Bebauung am direkten Rand der Ortslage geschaffen werden und damit die Nachfrage nach Bauflächen im OT Hirschlanden abgedeckt werden.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt unter Berücksichtigung der überwiegenden Eigenbedürfnisse für die bauliche Weiterentwicklung im Wohnungswesen, wobei der vorrangige Bedarf an Einzelhäuser abgedeckt werden soll.

Aktuell liegen konkrete Anfragen von Bauwilligen bei der Gemeinde vor, sodass mit dem Bebauungsplanverfahren eine zügige Baureifmachung durch die Bildung von bebauungsfähigen und voll erschlossenen Grundstücken einhergehen soll.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf „Eichgärten / Steigeäcker“ entspricht der städtebaulichen Arrondierung am südlichen Ortsrand.

Das Plangebiet befindet sich im geringen Teil im Außenbereich von Hirschlanden und wird lediglich zur Deckung des örtlichen Bauplatzbedarfes überplant. Der Erhalt der örtlichen, hochwertigen Wiesenflächen wird gewährleistet, die in Anspruch genommene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für das Bebauungsplanverfahren ist das Regelverfahren nach § 2 BauGB in Verbindung mit § 8 BauGB anzuwenden.

Durch die Teiländerung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans werden zudem - wie im Plan dargestellt - vorhandene Grünflächen durch ein allgemeines Verbot zur Errichtung von Nebenanlagen / baulichen Anlagen langfristig als ökologisch betrachtbare Fläche gesichert.

Ferner wird aus gestalterischen Aspekten im nördlichen Randbereich des bestehenden Bebauungsplans ein zusätzlicher Grünstreifen (Breite ca. 30cm) entlang des Gehweges als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt entstehen 9 neue Bauplätze, sodass der Bedarf an innerörtlichen Wohnbauflächen kurz- bis mittelfristig abgedeckt werden kann. Von der Überplanung sind insgesamt 14 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von 1.205 m² betroffen.

Von diesen übergroßen Grundstücken sind bereits alle Bauplätze bebaut. Die Streuobstwiesen im südöstlichen Bereich des Plangebiets, welche ursprünglich auch als überbaubare Fläche ausgewiesen werden sollten, bleiben somit zum Großteil erhalten und werden explizit als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

6.1 Bewertung der Veränderung bzw. Eingriffs

Durch das Plangebiet werden 3,65 ha überplant, davon sind durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen geringfügig Grundstücksflächen im Außenbereich betroffen.

Besonders aktuell ökologisch wertvolle Bereiche sind durch die Zielsetzung der Bauleitplanung nicht betroffen. Besonders durch die Rücknahme von rechtskräftigen Bauflächen wird der Eingriff reduziert, bzw. in erheblichem Maße kompensiert.

Zur weiteren Minimierung von Eingriffen werden für die Straßen- und Außenbeleuchtung nur blendfreie, energiesparende Leuchten zugelassen. Dadurch wird der Einsatz von UV-armem, insektenfreundlichem und energiesparendem Lichtspektrum sichergestellt.

Daneben sind zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb der Gesamtfläche grünordnerische Festsetzungen zur inneren Durchgrünung vorgesehen, z.B.

- Textliche Festsetzungen zur inneren Durchgrünung, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen, je 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum bzw. heimischer Obstbaum.
- Ausweisung von Pflanzbindungsflächen in den hinteren Grundstücksbereichen mit dem Gebot mindestens 5% der überbauten Grundstücksfläche mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- und heckenartig zu bepflanzen.

6.2 Abwägung, Bewertung

Die Gemeinde räumt den Belangen der Bereitstellung von Wohnbauflächen Vorrang ein. Dies ergibt sich auch aus der Nachfrage nach Bauplätzen. Außerdem ist mit einer Wachstumsrate im Ortsteil Hirschlanden infolge der jüngsten Erfolge bei Dorfwettbewerben oder als Mehrgenerationendorf zu rechnen. Die Gemeinde hat zurzeit noch 2 freie Bauplätze zu veräußern - in den letzten 2 Jahren sind bereits 5 Bauplätze erfolgreich an Bauwillige verkauft worden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung wird vom Büro für Umweltplanungen Wagner + Simon, Mosbach erarbeitet und wird im laufenden Bebauungsplanverfahren in seiner endgültigen Fassung Bestandteil des Bebauungsplanes. Bis zur Offenlegung liegen die entsprechenden Dokumentationen auf der Basis der Vorortbegehungen/-erhebung vor.

Die Überplanung des Plangebietes ist für Hirschlanden durch den Bedarf an innerörtlichen Wohnbauflächen unbedingt vorrangig. Bzgl. der innerörtlichen Nachverdichtung ist die Gemeinde nicht untätig gewesen. Hier befinden sich derzeit 2 Flächen im Altbestand in der Neuentwicklung mittels ELR-Förderung.

Außerdem beinhaltet das Plangebiet auf Grund der topographischen Lage und Situation sowie der Randbedingungen insgesamt ortsnahe verträgliche Siedlungsflächen. Insofern kommt der vorliegenden Planung besondere Bedeutung zu.

Dies betrifft wie bereits aufgeführt u.a. die Arrondierung der Siedlungsfläche, die beidseitige Bebauung einer vorhandenen Erschließungsstraße, eine dorfgerechte Ortsrandgestaltung, kein Aufwand und Flächenverbrauch für eine neue Erschließungsstraße. Daneben sind in den vorhandenen Verkehrsanlagen die notwendigen Infrastrukturleitungen weitgehend enthalten und die Basis für eine rechtskonforme Umlegung der Gesteungskosten für die Erschließungsanlage gegeben.

Durch die gewählte städtebauliche Konzeption und die Art der Bebauung und Eingrünung, werden die nicht vermeidbaren und das Landschaftsbild geringfügig beeinträchtigenden Eingriffe weitgehendst ausgeglichen. Im Hinblick auf die geplante Ortsrandausbildung wird eine Arrondierung und ein landschaftsgerechter Übergang erfolgen.

Grundsätzlich sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung gerade in der städtebaulichen Entwicklung zu fördern. Um dem Klimawandel durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken bzw. sich diesem entsprechend anzupassen, soll den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden. Das Plangebiet liegt im Übergang von Siedlung und landwirtschaftlich genutzten Freiraum, folglich kann es daher als Gebiet mit vorherrschenden Stadtrandklima bezeichnet werden. Nicht zuletzt durch den Erhalt der Streuobstwiesen sowie den übrigen Grün-

und Freiflächenanteilen ist daher von einem ausgeglichenen Kleinklima auszugehen, welches zu einer geringeren Aufheizungstendenz beiträgt. Die umliegenden Freiflächen in der Hanglage können Frischluft bilden, welche talwärts abströmen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird durch die Sicherung der Streuobstwiesen sowie begrenzte Anzahl an Neubauf lächen in aufgelockerter Nachverdichtung mit festgesetzten Pflanzgebot ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Höchstens 40 % des festgesetzten WA-Gebiets darf bebaut und anderweitig versiegelt werden, während auf rund 35 % des gesamten Plangebiets private Grünflächen festgesetzt werden. Die Streuobstwiesen als vorhandene Gehölzstruktur bleiben dauerhaft erhalten. Generell werden keine Frischluftschneisen sowie wertvolle Freiflächen in Anspruch genommen.

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist gesichert. Die Südausrichtung der Bebauung sorgt für eine effiziente Ausnutzung der festgesetzten Solarnutzung auf den Dachflächen.

Grundsätzlich soll es den Bauherrn überlassen werden, auf welche Art und Weise sie die gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz erfüllen möchten. Die gesetzlichen Bestimmungen der LBO BW geben hier die entsprechenden Rahmenbedingungen vor. Eine Möglichkeit, der Überwärmung bebauter Bereiche zu begegnen und diese vor zu hoher Sonneneinstrahlung und nachteiligen Wetterereignissen zu schützen, ist durch konkrete bauliche Maßnahmen an Gebäuden zu erreichen. Folgende Punkte sollen berücksichtigt werden:

- Förderung von Schattenflächen mittels integrierter baulichen Schattenspenders wie Pergolen, Sonnensegel, Arkaden sowie Baumkronen. Verbunden damit ist der Sonnenschutz durch bauliche Anlagen an Fassaden und Fensterflächen.
- Ausreichend energetische Bauweise (Wärmedämmung)
- Verwendung von witterungsresistenten Außenmaterialien (bspw. Dachfensterschutz gegen Hagel)
- Vermeidung von Klimaaggregaten, welche durch den Wärmetausch die Umgebungstemperatur aufheizen, Förderung von passiven Wärmeschutzmaßnahmen wie Verwendung von hellen Fassadenfarben (höherer Reflexionsgrad).

Der Eingriff in das Bodenpotential durch die hinzugekommenen Bauplätze wird durch die Ausgleichsmaßnahmen wieder ausgeglichen und ist ausschließlich diesen zuordenbar. Durch die Zurücknahme von überplanten Bauflächen am östlichen Plangebietsrand wird der Eingriff minimiert bzw. zu einem Teil kompensiert.

Mit den beschriebenen Minimierungen des Eingriffes sowie den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches als auch mit den sonstigen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen, bzw. kompensiert.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Talwiesenquellen Rosenberg. Die Ausweisung erfolgte durch die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Rosenberg (WSG Nr. Amt 225.233) vom 08.01.1997. Demnach ist unter anderem Schmutzwasser sowie das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in einer zentralen Abwasseranlage zu reinigen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur ausnahmsweise unter Auflagen zulässig (siehe WSG-VO).

7. Entwicklung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde aufgrund des Bedarfes und der vorhandenen umgebenden Nutzungsstruktur entsprechend der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Damit ist auch die Verträglichkeit mit der umliegenden Nutzung gewährleistet.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im WA nicht zugelassen, da der Flächenverbrauch in erster Linie für den Wohnungsbau freigehalten werden soll. Außerdem wäre die Lage am Ortsrand für diese Nutzungen zu sensibel, bzw. nicht groß genug.

Nordwestlich des Plangebietes liegt die vorhandene Sportanlage (Rasenplatz). Die Sportanlage dient ausschließlich dem eigenen Bedarf an Vereinssport sowie weniger als 5 Großveranstaltungen pro Jahr des Ortsteiles Hirschlanden.

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich im Allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) zulässig. Insofern ist die Sportanlage wegen der Örtlichkeit neben einem Wohngebiet als Anlage für sportliche Zwecke einzustufen.

Nach der Sportanlagenlärm-Schutz-Verordnung betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

	im Mischgebiet	im Allgemeinen Wohngebiet
tags außerhalb der Ruhezeiten	60 dB (A)	55 dB (A)
tags innerhalb der Ruhezeiten am morgen	55 dB (A)	50 dB (A)
im Übrigen	60 dB (A)	55 dB (A)
nachts	45 dB (A)	40 dB (A)

Diese Werte sind vom Betreiber der Sportanlage einzuhalten. Die genauen Geräuschimmissionen sind bei vorhandenen Anlagen grundsätzlich messbar. Nachdem die derzeitige Nutzung der Sportanlage durch den Vereinssport grundsätzlich nur tags außerhalb der Ruhezeiten und max. an 1 Werktag tags innerhalb der Ruhezeiten erfolgt, kann von einer Verträglichkeit mit der nachbarlichen Nutzung ausgegangen werden, zumal kurzzeitige Geräuschspitzen bis zu 30 dB (A) über dem o.g. Immissionsrichtwert liegen dürfen. Insofern liegen derzeit auch keine Konfliktsituationen vor.

Ein Rechtssatz, dass Sportanlagen in Wohnnähe grundsätzlich nicht nutzbar seien, gibt es nicht, auch nicht zu Tageszeiten mit besonderen Ruhebedürfnissen. Diese Verpflichtung des nachbarlichen Interessenausgleichs ergibt sich auch aus der Beschränkung der sportlichen Nutzung, die in der gemeindlichen Polizeiverordnung geregelt ist. In einem weiteren Urteil vom 23.09.1999 (AZ.: 4 C 6.98) hat das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt, dass ein Wohnbauvorhaben in einem vorbelasteten Gebiet (Sportplatz) nur zulässig ist, wenn bei seiner Verwirklichung naheliegende, technisch mögliche und wirtschaftlich vertretbare Gestaltungsmittel oder bauliche Vorkehrungen ergriffen werden, welche die Lärmbetroffenheit spürbar mindern (Pflicht zur architektonischen Selbsthilfe).

Nachdem die Sportanlage einen Abstand von 50 m zur nächsten geplanten Wohnbebauung aufweist und ca. 4 m tiefer liegt als die erste Bauzeile, sollten zur Vermeidung von

Spannungen zwischen der Nutzung im WA und der Sportanlage vorbeugende Lärminderungsmaßnahmen ergriffen werden. Daher sollten bei der angrenzenden Bauzeile des WA die lärmempfindlichen Räume von der Sportanlage abgewandten Hausseite angelegt werden.

Insofern hat sich der Gemeinderat mit dieser angrenzenden Nutzung befasst, ein möglicher Konflikt infolge der geringen Abstände erkannt und durch den Hinweis von Schutzvorkehrungen möglichen Spannungen vorgebeugt.

Zu berücksichtigen ist daneben die in der gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmenschutzverordnung) eingestuft 18 Ereignisse/Jahr, an denen die festgesetzten Lärmimmissionswerte während der sonn- und feiertäglichen Ruhezeiten zwischen 13.⁰⁰ und 15.⁰⁰ Uhr überschritten werden können. Gemäß aktueller Stellungnahme des Sportvereins vom 18.02.2022 wird die Sportanlage Hirschlanden von Spielgemeinschaften der Herren- und Damenmannschaften beansprucht. In der Summe werden maximal 12 Heimspiele ausgetragen. Trainingseinheiten finden dienstags und freitags im Zeitraum bis maximal 20:00 Uhr statt.

Es gibt somit kaum Spielgemeinschaften, die ihre Heimspiele in Berolzheim austragen. Insofern ist die Benutzung der Sportanlage für den einen Fußballbetrieb als gering einzustufen. Außerdem sind die drei direkt angrenzenden Wohnbebauungen bewusst unter der Bestandsituation der Sportanlage entstanden, und zwar zu einem Zeitpunkt, als die Sportanlage, bedingt durch den gesamten ausgeführten Spielbetrieb des Sportvereins in Hirschlanden deutlich höher frequentiert war.

Neben sportlichen Aktivitäten bietet sich die Lokalität auch für seltenen Festbetrieb an. Veranstaltungen erfolgen generell in enger Abstimmung zwischen Sportverein und Gemeindeverwaltung und bedürfen im Vorfeld einer Genehmigung dieser; die gesetzlichen Ruhezeiten sind einzuhalten.

Dementsprechend werden alle immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Das zu diesem Zeitpunkt im Jahr 1993 aufgestellte Lärmgutachten vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim kam zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert innerhalb der sonntäglichen Ruhezeit von 13.⁰⁰ bis 15.⁰⁰ Uhr nur um 1 dB (A) überschritten wurde. Die werktäglichen Trainingseinheiten führten zu keiner Wertüberschreitung.

Eine Konfliktsituation ausgehend von dem Sportheim wird auf Grund der geringen Benutzung nicht gesehen, bzw. ist nicht vorhanden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung soll eine Arrondierung des bestehenden Baugebietes erfolgen und daher eine max. zweigeschossige Bauweise mit vergleichbarer Nutzung möglich sein. Auf die Festsetzung der Anzahl von max. Vollgeschlossen wurde verzichtet, da durch die Höhenbegrenzung das Maß der baulichen Nutzung definiert wird. Dabei sollen max. Trauf- und Firsthöhen auch bei steilen Dachneigungen eine ausgewogene angepasste Dachlandschaft gewährleisten.

Außerdem soll damit eine passive Solarnutzung ohne gegenseitige Verschattung ermöglicht bzw. sichergestellt und gleichzeitig eine nachbarliche Beeinträchtigung durch eine bauliche Verdichtung verhindert werden.

Um größere, dem Einfamilienhaustyp nicht entsprechende, Gebäudetypen zu vermeiden wurde auch die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude limitiert. Mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude soll die Schaffung von Mehrfamilienwohnhäusern bzw. der typische Mietwohnungsbau verhindert werden. Daneben wird damit auch eine Überlastung, der gering ausge-

legten Verkehrsflächen – sowohl für den fahrenden als auch für den ruhenden Verkehr ausgeschlossen.

Bei einer Grundflächenzahl 0,40 wurden die Orientierungswerte der BauNVO (§ 17) angenommen und damit auch auf den angrenzenden bestehenden Baubestand abgestimmt.

Bei der Bebauungsdichte wurde somit unter der Beachtung der Grundstücksgrößen und der nachbarschaftlichen Interessen bzw. Beeinträchtigungen die max. flächenmäßige Bebaubarkeit der Grundstücke festgelegt. Gleichzeitig wurde auch auf eine größtmögliche unversiegelte Fläche Wert gelegt.

Die relativ geringe Hangneigung nach Westen erlaubt eine Bebauung ohne größere Hangsicherungsmaßnahmen.

Gemäß hydrogeologischer Untersuchung konnte eine relativ geringe Deckschichtenstärke festgestellt werden. Aufgrund des vorhandenen Wasserschutzgebietes ist die rechtskräftige Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.

Es wurde der obere Muschelkalk angetroffen, welcher in der Regel klüftig und verkarstet ist, sodass Sickerwasser in tiefere Gesteinsschichten eindringen kann. Da bei herkömmlicher Bauweise der Grundwasserflurabstand seine Schutzfunktion mit hoher Wahrscheinlichkeit verlieren würde, wird allgemein die Unterkellerung für Neubauten in diesem Gebiet untersagt.

Damit wird dem Schutz des nutzungswürdigen Grundwasserstockwerks ausreichend Rechnung getragen.

7.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen

Damit die einzelnen Gebäudehöhen nach oben nicht zu stark abweichen und damit gleichzeitig eine an das Urgelände und an den angrenzenden Baubestand gleichmäßig angepasste Bebauung erfolgt, werden wie bereits zuvor ausgeführt max. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die Traufhöhenbegrenzung in Abhängigkeit der bestehenden Geländeneigung und der Lage zur Verkehrsanlage von 4,50 m wird der Gebäudekörper dem natürlichen Gelände bzw. dem wenig geneigten Gelände angepasst. Außerdem sollen damit aus solar und energetischer Sicht günstige Gebäudeabmessungen bzw. günstige Verhältniswerte zwischen Gebäudelänge, -breite und -höhe erreicht werden. Dazu trägt auch die max. Firsthöhe von 9,00 m über der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe bei geneigten Dächern und max. 4,50 m bei Flachdächern bei.

Als Bezugsebene dienen hierbei die im Plan festgesetzten und auf Normalhöhennull bezogenen Erdgeschossfußbodenhöhen, die aufgrund des natürlichen Geländes, der Straßenhöhe und der nachbarlichen Belange festgesetzt wurden. Von diesen festgesetzten EFH-Höhen kann zur größeren Flexibilität in Verbindung mit der genauen Gebäudestellung auf dem Grundstück nach oben bis zu 50 cm und nach unten bis zu 50 cm abgewichen werden. Die Höhenangabe für die Traufe und First verändern sich damit nicht.

Durch die höhenmäßige Begrenzung werden die baulichen Anlagen aufeinander angepasst.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Dadurch soll dem Anpassungsmoment an Wohnstrukturen Rechnung getragen und ein vertretbares Wohnen mit Ausblicken auf nachbarliche Grünelemente ermöglicht werden. Damit der hohen Nachfrage an Wohnfläche Rechnung getragen wird, sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen.

Für Bedarf an anderen Hausarten stehen innerhalb der Gemeinde anderweitige Flächen zur Verfügung bzw. werden generiert (Innenentwicklung).

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen so konkretisiert, dass sie dem Bauherrn eine große Vielfalt in der Stellung der baulichen Anlage ermöglichen. Dies bedeutet eine Tiefe der bebaubaren Flächen von 10,00 - 35,00 m und ein Baufenster über mehrere Grundstücke. Baulinien wurden wegen dem Verzicht auf eine zwingende Gebäudestellung mit der daraus resultierenden prägsamen städtebaulichen Gestaltung nicht festgesetzt.

Um die überbaubare Fläche optimal bebauen zu können, sind die Gebäude mit ihren Gebäudelängsachsen und Firstrichtungen parallel oder senkrecht zur Baugrenze anzuordnen.

Außerdem soll damit eine günstigere Gebäudeanordnung in Bezug auf die Topographie und passiver Solarnutzung erreicht werden.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze werden innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Um den Stauraum vor den Garagen auch als Stellplatz nutzen zu können und um die Garagengebäude aus städtebaulichen Gründen von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken, wurde ein Abstand von 5,00 m bis 10,00 m zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich der angrenzenden Sportanlage wurde die Stellung der baulichen Nebenanlage zwingend festgesetzt, um damit eine Zäsur zwischen Wohnbebauung und Sportanlage zu erreichen.

7.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im Bereich der Straßenkreuzungen bzw. Kreisbogen wurde nach Maßgabe der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen Sichtwinkelflächen angeordnet. Die Einfriedigungshöhe wurde aus Sichtgründen auf max. 100 cm festgelegt.

7.7 Flächen für den Verkehr, Versorgungsanlagen, Grünanlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Planung der Straßenräume erfolgt unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. Die Verkehrsstraßen sind so angelegt, dass eine zielgerichtete Zuführung des Verkehrs zur Ortsdurchfahrt auf kürzestem Weg gesichert ist. Das rund 3,65 ha große Baugebiet wird über zwei in Nord-Südost-Richtung verlaufende Stichwege erschlossen, wobei die Verkehrsflächen überwiegend vorhanden sind.

Diese Erschließungsstraße wurde in Abhängigkeit des Verkehrsaufkommens als „verkehrsarmer Bereich“ mit Verkehrsflächenbreiten von 5,50 m (inkl. Bordsteine 5,80) - hingegen im Lindenbaum mit 4,50 m – 4,75m Breite - im Mischungsprinzip ausgewiesen.

Notwendige Böschungen entlang der Straßenkörper werden wegen des Flächenverbrauches und der Unterhaltung auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Darstellung im zeichnerischen Teil wird der technischen Erschließungsplanung entnommen.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung kann durch eine Erweiterung des bestehenden örtlichen Leitungs- und Kanalnetzes sichergestellt werden. Hierzu ist die Verlegung Hausanschlussleitungen gemäß der neuen DIN 1989 Grundstücksentwässerung notwendig. Die geplante Baufläche wird durch die vorhandenen Schmutzwasserleitungen im Mischsystem berücksichtigt.

Bei der Wasserversorgung muss eine Erweiterung des Leitungsnetzes im westlichen Stichweg ab der Abzweigung erfolgen. Jeder Bauplatz erhält eine einzeln abstellbare Hausanschlussleitung.

Daneben werden alle Bauplätze mit Kabel zur Strom-, Kommunikations- und Glasfaserversorgung angeschlossen.

Diese Erweiterung des Strom-, Glasfaser- sowie des Fernmeldenetzes im Rahmen der Herstellung der Erschließungsstraße gewährleistet eine ausreichende Versorgung.

Die gesamte Erschließungsmaßnahme wird, bedingt durch die geringe Bauplatzanzahl, bedarfsabhängig in einem bis zwei Abschnitten erfolgen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten wurden Flächen und Standorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dadurch soll die durch die Bodenversiegelung entstehenden negativen Effekte im Naturhaushalt mit ausgeglichen werden. Außerdem soll dies eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Erhöhung der Freiraumqualität bewirken.

Darüber hinaus wurden zur Begrünung des Plangebietes Pflanzstreifen und pro Baugrundstück ein Pflanzgebot erlassen.

Die weiteren Ausgleichsmaßnahmen sind der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Gestaltung und Nutzung der Gebäude und unbebauter Flächen

In der Planung wurde ein koordiniertes Netz von Festsetzungen getroffen, dass zwar vorrangig der Zweckmäßigungsordnung Rechnung trägt, aber auch gleichzeitig verhindert, dass Verunstaltungen auftreten.

Der Gestaltung dienen hierbei die Festsetzungen von nicht zulassungsfähigen Außenwandmaterialien, Farben und Balkonverkleidungen sowie von bestimmten farblichen Dacheindeckungsmaterialien.

Um den aktuellen Trend bzw. Energiespargründen Rechnung zu tragen, werden neben geneigten Dächern bis 45° Dachneigung auch Flachdachgebäude allgemein zugelassen. Dies wird aus städtebaulichen Gründen mitgetragen.

Damit keine Verunstaltungen im Baugebiet auftreten, sollen die nicht bebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

Zur Vermeidung von Versiegelungen sind alle Zugänge, Zufahrten, Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Damit soll die Grundwassererneuerung unterstützt und gleichzeitig der abflusswirksame Niederschlag zur Entlastung der Fließgewässer verringert werden. Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und kann als Brauchwasser genutzt werden.

Eindeckungen für Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei dürfen wegen der Gefahr der Auswaschung und damit des Eintrages von Schwermetallen in die Gewässer nicht verwendet werden.

Auch hinsichtlich von Einfriedigungen wurden zum Schutz von nachbarlichen Belangen Einschränkungen vorgenommen.

Wegen der immer größer werdenden Anzahl an PKWs und der damit verbundenen Parkierung auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde die Ausweisung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit auf dem Gebäudegrundstück festgesetzt. Dies ist bei der Neuanlage grundsätzlich wegen der Größe der unbebauten Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ohne Schwierigkeit möglich. Außerdem wird mit der Festsetzung der möglichst knapp bemessene öffentliche Verkehrsraum geschont, bzw. für den fließenden Verkehr freigehalten.

8.2 Sonstige nachrichtliche Hinweise

Solche Hinweise dienen dem schonenden Umgang mit Mutterboden, der Behandlung von denkmalgeschützten Funden und unerwartetes Freilegen von Grundwasser.

Auf §126 BauGB, welcher die Pflichten des Eigentümers in Verbindung mit §12 StrG beschreibt, wird hingewiesen.

9. Bodenordnung

Die Bodenordnung ist im Rahmen eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens oder durch eine freiwillige Umlegung möglich.

10. Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Die Baukosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und dargestellt, bzw. fallen wie bereits ausgeführt nur für die einzelnen Hausanschlussleitungen der verschiedenen Sparten an.