

Stadt Hemsbach, 28.04.2014

STADT HEMSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "RITTERGASSE"

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Entwurf-

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0
E-Mail: planung@eichler-schauss.de

INHALT

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.1	Lage des Plangebiets	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Bestandssituation / Planungsanlass	4
2	Städtebauliche Ziele und Zwecke	4
3	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
3.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.3	Planungsverfahren	6
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
4.4	Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	9
5	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)	10
5.1	Ziele der örtlichen Bauvorschriften	10
5.2	Umfang/ Ableitung der örtlichen Bauvorschriften	11
5.3	Örtliche Bauvorschriften	11
6	Nachrichtliche Übernahmen	12
6.1	Denkmalschutz	12
7	Artenschutz / Altlasten	12
7.1	Artenschutz / Faunistische Untersuchung	12
7.2	Altlasten / Bodenschutz	12
7.3	Hochwasserschutz	12
8	Wesentliche Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans	13
8.1	Wesentliche Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans	13
8.2	Flächenaufstellung	13
9	Anlagen	14

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des historischen Ortskerns der Stadt Hemsbach, unmittelbar unterhalb des Bergstraßenhangs.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich zwischen der Bundesstraße 3 und der Rittergasse. Östlich und westlich hiervon wurden ein, bzw. zwei Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63 "Rittergasse":

268, 269, 270, 336, 331, 360 (teilweise), 360/4 (teilweise), 360/5 (teilweise) und 363 (teilweise) in der Gemarkung Hemsbach.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,25 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 "Rittergasse" (ohne Maßstab)

1.3 Bestandssituation / Planungsanlass

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Bundesstraße 3 (Landstraße) von außen erschlossen.

Die städtebauliche Struktur des Plangebiets wurde bestimmt von fränkischen Hofreiten in L- oder U-förmiger Anlage, die landwirtschaftlich genutzt wurden. Entlang der B3 sind beidseitig auch lineare Hof- und Gebäudeanordnungen vorzufinden. Die Landwirtschaft wurde jedoch bereits vor Jahrzehnten aufgegeben.

Neben einer kompakten und dichten Bebauung zwischen B 3 und Rittergasse gibt es derzeit zwei Baulücken: Landstraße 34 und Mittelgasse 2. Auf dem Grundstück Hauptstr. 34 befand sich ein denkmalgeschütztes Wohnhaus, auf den Freiflächen des Grundstücks Mittelgasse 2 befanden sich zwei kleine Hofreiten mit Nebengebäuden.

Anlass für die Aufstellung und Abgrenzung dieses Bebauungsplans sind bekannt gewordene Bauabsichten innerhalb des Plangebiets.

Die Steuerungsmöglichkeit der städtebaulichen Entwicklung über die Anwendung von § 34 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht mehr ausreichend, da die sich strukturell und höhenmäßig nicht in die Umgebung einfügenden Gebäude neuerer Zeit tendenziell den Charakter der näheren Umgebung bestimmen und damit neue Bezugsobjekte für den planungsrechtlichen Begriff der Einfügung werden. Sofern die städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Erhalts der historischen städtebaulichen Strukturen gesteuert werden soll, ist die Aufstellung eines Bebauungsplan mit ergänzenden örtlichen Bauvorschriften unverzichtbar.

2 Städtebauliche Ziele und Zwecke

Ziel des Bebauungsplans ist es, den derzeitigen Gebäudebestand, der für das Ortsbild von großer Bedeutung ist, zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die vorhandenen Baulücken angemessen bebauen zu können.

Durch den Bebauungsplan werden Zielsetzungen des "Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts" (ISEK) zur Ortsentwicklung, inhaltlich und verfahrenstechnisch umgesetzt. Trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde eine frühzeitige und intensive Beteiligung der Bürger durchgeführt.

3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

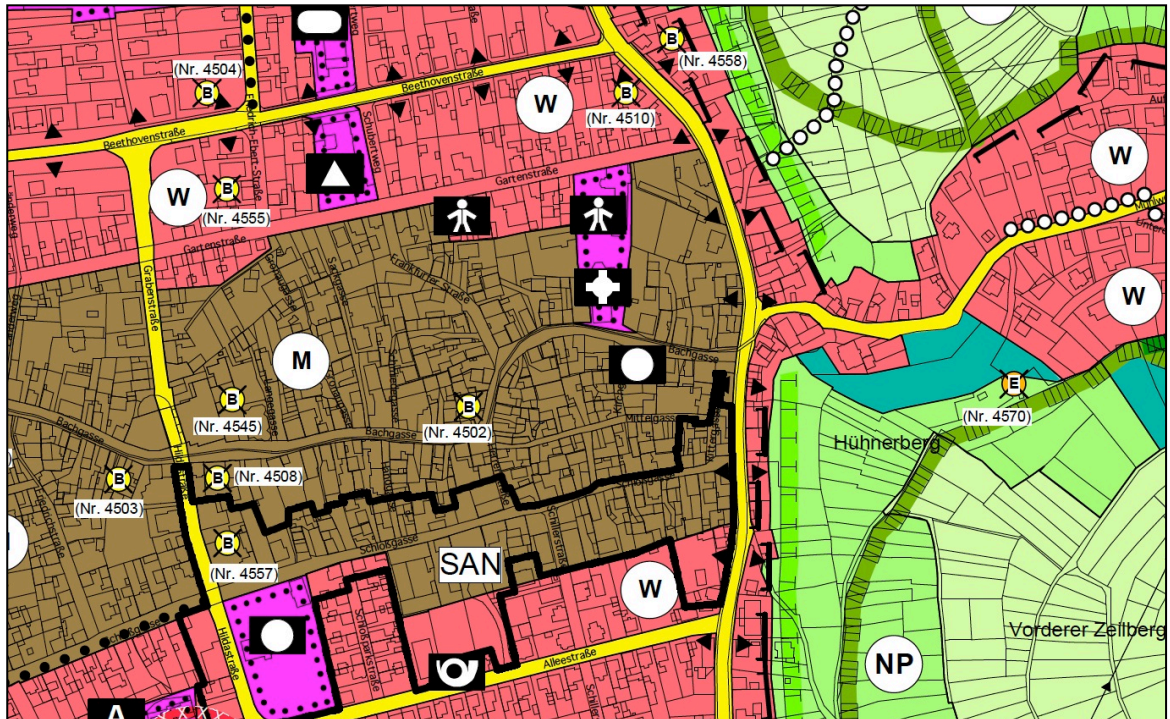
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hemsbach-Laudenbach stellt die westlich der B 3 gelegene Teilfläche des Bebauungsplangebiets als "Gemischte Baufläche" dar; das Grundstück östlich der B 3 ist als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft die Grenze eines Sanierungsgebiets.

Die Sanierungssatzung ist mittlerweile aufgehoben, so dass die Darstellung dieser Grenze ohne Bedeutung für den Bebauungsplan ist und auch im FNP zurückgenommen werden kann.

Im Bebauungsplan sind im gesamten Plangebiet "Mischgebiete" festgesetzt. Trotz der FNP-Darstellung eines "Allgemeinen Wohngebiets" für ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann der Bebauungsplan Nr. 63 "Rittergasse" insgesamt als aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt gewertet werden.

Die Darstellung des "Allgemeinen Wohngebiets" östlich der B 3 sollte bei einer Fortschreibung des FNP inhaltlich überprüft werden, da sie insgesamt als nicht angemessen erscheint. Eine Berichtigung des FNP gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für das jetzt betroffene Grundstück ist zwar rechtlich möglich, jedoch ohne weitere planerische Auswirkung. Eine Änderung des FNP sollte deshalb im Rahmen einer Fortschreibung des FNP erfolgen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stadt Hemsbach

3.3 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 63 "Rittergasse" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

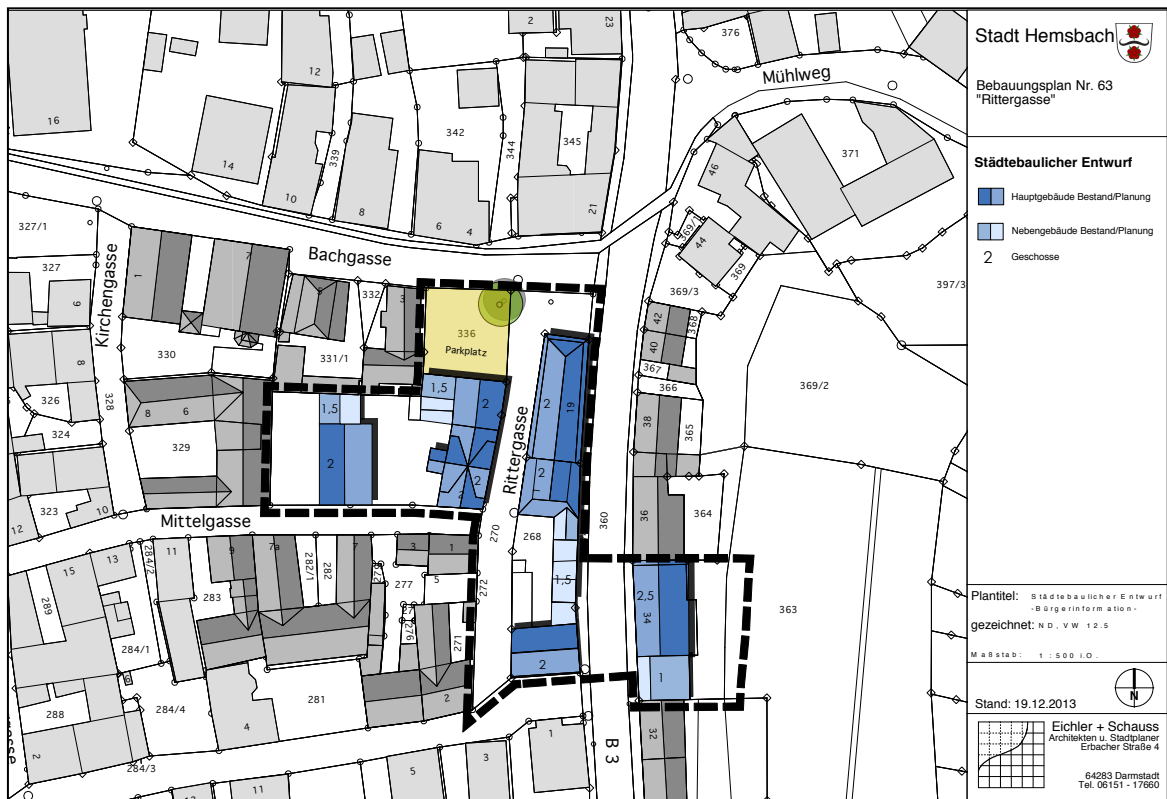
Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden. Dennoch fanden am 01.10.2013 und am 19.12.2013 frühzeitige Beteiligungen der Bürger im Rahmen von Informationsveranstaltungen statt, bei welchen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der städtebauliche Entwurf für den Bebauungsplan vorgestellt und diskutiert wurden.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

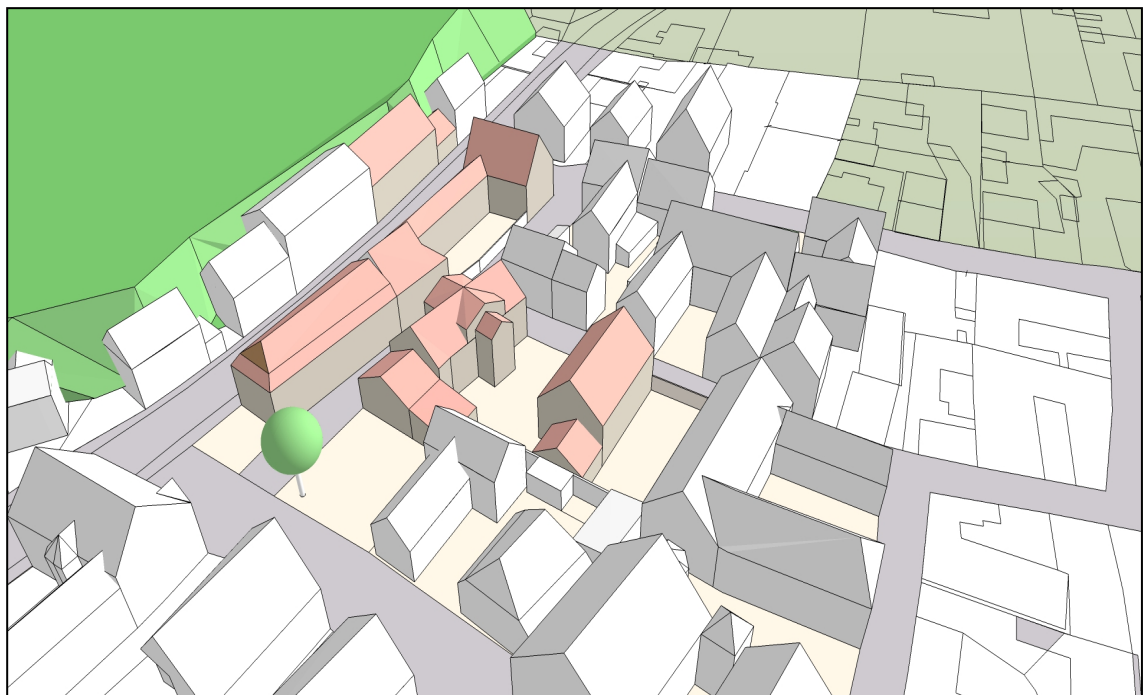
Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie den diesen Verfahrensschritten zugeordneten Informationspflichten abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist somit nicht erforderlich.



Städtebaulicher Entwurf "Rittergasse", Stand 19.12.2013, (ohne Maßstab)

Verfasser: Eichler + Schauss, Darmstadt



Visualisierung Städtebaulicher Entwurf "Rittergasse", Stand 19.12.2013

Verfasser: Eichler + Schauss, Darmstadt

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Alle Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung von Mischgebieten entspricht der Zielsetzung, den Ortskern als einen Geschäftsbereich mit einer Nutzungsmischung aus Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen zu stärken.

Innerhalb der Mischgebiete sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie durch ihre Nutzung den Entwicklungszielen für das Plangebiet entgegenstehen. In Bezug auf ihre Größe oder Struktur fügen sie sich nicht in die städtebauliche Struktur ein und sind hinsichtlich ihrer extensiven Flächennutzung, ihres Erscheinungsbilds und ihrer Auswirkungen im Bereich des Ortskerns städtebaulich nicht erwünscht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 63 "Rittergasse" bestimmt durch die Grundflächenzahl und durch die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Mischgebiet MI 1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Höchstgrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 ist eine GRZ von 0,7, im Mischgebiet MI 2 von 1,0 festgesetzt. Diese Überschreitungen sind städtebaulich erforderlich, um die traditionelle Baustruktur zu erhalten und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Erst durch eine Überschreitung der Obergrenzen der allgemein zulässigen GRZ wird gewährleistet, dass die gewünschte Baustruktur erhalten, bzw. im Falle einer Neubebauung wiederhergestellt werden kann.

Die Grundstücksfreiflächen sind in den betroffenen Mischgebieten zwar sehr klein, eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist jedoch gewährleistet, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Aufgrund der geringen Größe der Mischgebiete sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Öffentliche Belange stehen der diesbezüglichen Festsetzung nicht nur nicht entgegen, sondern erfordern vielmehr diese GRZ - Festsetzungen.

Die Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen GRZ in den beiden genannten Baugebieten wird durch die benachbarten Freiflächen der Straßen und des Parkplatzes ausgeglichen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan über die Wandhöhe als Höchstmaß, bzw. als Mindest- und Höchstmaß und die Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Eine Festsetzung der Höhenentwicklung über die Anzahl der Vollgeschosse ist in vorliegenden Planungsfall nicht sinnvoll, da die erforderliche Feinsteuerung der Höhenentwicklung über den Geschossbegriff gemäß Landesbauordnung zu unpräzise ist.

Generell kann die zulässige Bebauung im Plangebiet bis zu zwei Geschosse als "Normal-

geschosse" und aufgrund der relativ steilen Dächer, nochmals ein weiteres Vollgeschoss im Dachbereich aufweisen. Im Mischgebiet MI 4 ist bei Abweichung von diesem Regemaß eine dreigeschossige Bebauung zugelassen, da das Erdgeschoss starken Beeinträchtigungen durch die B 3 und die rückwärtige Topografie (steiler Felshang) ausgesetzt ist. Es bietet sich in diesem Fall an, im Erdgeschoss Garagen und Nebenanlagen anzuordnen. Eine Bebauung mit drei "Normalgeschossen" ist hier städtebaulich, auch unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung auf der Ostseite der B 3, vertretbar.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien definiert, die den bisherigen Baufluchten folgen und diese planungsrechtlich sichern. Eine Bebauung unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie ist ein wichtiges Merkmal der historischen Baustruktur, das deshalb zu erhalten ist. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von Baulinien auch eine einfache und klare Baukörpergestaltung zum Straßenraum hin erzielt.

Durch die Festsetzung von zwei oder drei überbaubaren Grundstücksflächen auf einigen Grundstücken wird gleichzeitig eine Höhengliederung und damit auch eine Hierarchisierung der Gebäude auf einem Grundstück bewirkt.

Bauweise

Im Mischgebiet MI 1 ist die abweichende Bauweise, in den Mischgebieten MI 2 - MI 4 die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mit der abweichenden Bauweise wird die Aufrechterhaltung der traditionellen Bauweise der fränkischen Hofreite in einseitiger oder zweiseitiger Grenzbebauung sichergestellt.

Die geschlossene Bauweise entspricht dem derzeitigen, bzw. ehemaligen Bestand und ermöglicht die Bildung eines geschlossenen Straßenraums. Dieser ist für die Erhaltung des Ortsbilds erforderlich, aber auch aus Gründen des Schallschutzes für die dahinter liegende Bebauung planerisch sinnvoll.

4.4 Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die bestehenden und geplanten Gebäude östlich und westlich der B 3 sind hohen Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Landstraße (B 3) ausgesetzt. Zur Ermittlung der durch diese Straße zu erwartenden Schallimmissionen bei Realisierung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben (siehe Anlage 2).

Ausgangspunkt für die schalltechnischen Berechnungen ist die prognostizierte Verkehrsbelastung auf der B 3 nach Realisierung der Kreisverbindungsstraße. Der Gutachter geht also von einer reduzierten Verkehrsbelastung auf der B 3 im Vergleich zum jetzigen Zustand aus.

Nach den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens werden die für die Bauleitplanung festgelegten Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (60 dB (A) tags bzw. 50 dB (A) nachts) an den der Landstraße zugewandten Gebäudefassaden sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten, so dass Schallimmissionsschutz durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden muss. Das Gutachten formuliert Anforderungen an Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die den jeweiligen Außenlärmpegeln an den Gebäudefassaden genügen müssen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind grafisch im

Gutachten dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum gebäudebezogenen Schallschutz gelten nur für Neubauten und wesentliche Umbauten von Bestandsgebäuden. Die Berücksichtigung der Festsetzungen zu den gebäudebezogenen Schallschutzmaßnahmen ist im Genehmigungsverfahren von betroffenen Bauvorhaben bei Planung und Ausführung nachzuweisen und zu prüfen.

Es wird empfohlen, z.B. bei der Erneuerung von Fenstern und Dächern auch bei allen Bestandsgebäuden dem Schallschutz auf freiwilliger Basis eine besondere Bedeutung beizumessen, da mit passiven Schallschutzmaßnahmen eine deutliche Verbesserung des Wohnwerts im Gebäudeinnern erzielt werden kann.

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) sind Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, die der Durchführung baugestalterischer Absichten zur Erhaltung schützenswerter Bauteile und zum Schutz von Bauten und Straßen mit geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung im Ortskern von Hemsbach dienen.

Sie betreffen in erster Linie die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung. Sie betreffen aber auch die Anforderungen bzw. den Ausschluss von Werbeanlagen und Anforderungen an Einfriedungen und Stellplätze.

In diesen Vorschriften ist auch bestimmt, dass verfahrensfreie Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Baurechtsbehörde vor Ausführung zur Kenntnis zu geben sind, damit die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften geprüft werden kann.

Die örtlichen Bauvorschriften haben den Rechtscharakter einer Satzung. Als Ergänzung des Bebauungsplans durchlaufen sie das gleiche Aufstellungsverfahren wie der Bebauungsplan.

5.1 Ziele der örtlichen Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in gestalterischer Hinsicht ergänzt und verfeinert.

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist es, die städtebaulichen und gestalterischen Merkmale der fränkischen Hofreitenbebauung als historische und originäre Bebauung im historischen Ortskern zu erhalten.

Die fränkische Hofreite ist das form- und gestaltgebende Strukturmerkmal im Ortskern von Hemsbach, durch das das Ortsbild und die Straßenräume geprägt werden.

Die wesentlichen städtebaulichen Merkmale sind im vorliegenden Bebauungsplan über planungsrechtliche Festsetzungen z.B. zur Größe, zu Proportionen und zur Lage von Gebäuden gesichert. Durch die örtlichen Bauvorschriften werden hingegen überwiegend Vorschriften zur Gestaltung von Gebäuden und der architektonischen Ausbildung von Gebäudeelementen festgesetzt. Die Vorschriften gelten für eventuelle Änderungen an bestehenden Gebäuden wie auch für den Neubau von Gebäuden, bzw. für andere bauliche Anlagen. Die Anwendung der örtlichen Bauvorschriften bei bestehenden Gebäuden soll den gestalterischen Charakter der Gebäude erhalten und damit das historische Orts- und Straßenbild innerhalb des Ortskerns sichern. Bei Anwendung der gestalterischen Vorschriften bei Neubauvorhaben geht es darum, eine Gebäudegestaltung zu erzielen, die sich in den städtebaulich-historischen Zusammenhang des Ortskerns einfügt.

Auf diese Weise sollen Verunstaltungen oder Beeinträchtigungen des für die Identität der

Stadt wichtigen Ortskerns vermieden werden.

5.2 Umfang/ Ableitung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sind abgeleitet aus einer Analyse der Gebäude im historischen Ortskern, die überwiegend aus dem 19. Jhdt. stammen. Bei der Auswahl der Gestaltungselemente, für die Festsetzungen getroffen wurden, war entscheidend, ob diese Elemente einen direkten und unmittelbaren Einfluss auf das Erscheinungsbild von Gebäuden haben und vom Betrachter ebenso wahrgenommen werden.

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zielen also in erster Linie auf die gestaltungs- und wahrnehmungsrelevanten Merkmale von Gebäuden. Auf die Festsetzung von Materialien wurde deshalb weitgehend verzichtet, z.B. die Festsetzung von Ziegeln aus Ton oder Fenster aus Holz.

Bei der Bestimmung der Festsetzungsintensität und der Festsetzungsgenauigkeit bei den ausgewählten Gestaltungsmerkmalen wurde ein relativ niedriger Standard angesetzt, da sich ein höherer Standard aus der einfachen, dörflichen Gebäudegestaltung der allermeisten Gebäude im Ortskern nicht ableiten lässt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften zur Gestaltung von Dächern dienen dazu, die vorhandene Dachlandschaft, die überwiegend aus roten, geneigten Flächen besteht, zu erhalten. Die zulässigen Dachneigungen und Dachüberstände ebenso wie der Ausschluss von Kniestöcken bei bestimmten Gebäudehöhen orientieren sich an den Gebäudemerkmalen der traditionellen Bauweise im Ortskern. Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern, die es bei der historischen Bebauung in der Regel nicht gab, ist unter gestalterischen Bedingungen und Einschränkungen zulässig. Sie dienen einer verbesserten Ausnutzung von Räumen im Dachbereich. Die in den Bauvorschriften festgesetzten Einschränkungen bei der Errichtung von Dachgauben/ Zwerchhäusern haben zum Ziel, die Dachlandschaft der Gebäude in ihrer Einfachheit durch Dachaufbauten möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern ist zulässig. Die hierdurch verursachten gestalterischen Beeinträchtigungen der Dachlandschaft werden gegenüber den energetischen Vorteilen in Kauf genommen.

Balkone und Terrassen gab es bei der traditionellen Bebauung im Ortskern nicht. Mit gestalterischen Einschränkungen hinsichtlich Lage und Größe ist die Errichtung von Balkonen und Terrassen zulässig. Die hierdurch verursachte Beeinträchtigung des Ortsbildes wird als nachrangig zu dem erhöhten Nutz- und Wohnwert, insbesondere bei Wohnungen, gewertet.

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zur Bepflanzung von Grundstücken haben ökologische und gestalterische Funktionen und tragen zu einem verbesserten Wohnumfeld im Ortskern bei.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Grundstückseinfriedungen dienen dem Nachbarnschutz und dem Ortsbild, das im historischen Bereich von räumlich geschlossenen Straßenräumen geprägt wird. Dieser Straßenraumcharakter soll im Ortskern erhalten werden.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung von Fassaden dienen einerseits dazu, einen individuellen Charakter eines jeden Hauses zu erhalten, bzw. wieder herzustellen, andererseits aber auch dazu eine Vielfältigkeit der Fassaden bei reduzierter Formensprache zu gewährleisten. Planungsziel sind vielfältige und gleichzeitig harmonische Fassadenreihungen entlang der Straßen und Gassen im Ortskern.

Die gestalterischen Festsetzungen bei der Errichtung von Werbeanlagen haben zum Ziel, den Umfang von Werbeanlagen insgesamt zu begrenzen und auf die Erdgeschosszone

von Gebäuden zu beschränken. Die architektonischen Merkmale von Fassaden und Gebäuden können so besser in Erscheinung treten und zum gestalterischen Charakter der Ortskernbebauung beitragen.

Die einzelnen Vorschriften zur Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind dem Bebauungsplan unter der Rubrik "Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO" zu entnehmen.

6 Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwei Kulturdenkmale der amtlichen Denkmalliste:

- Wohngebäude Mittelgasse 2
- Kellertorbogen Rittergasse 1

Denkmale sind grundsätzlich zu erhalten. Alle eventuell beabsichtigten Veränderungen im Innern und an der äußeren Gestaltung von Denkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Fachbehörden.

Die Kulturdenkmale sind lediglich nachrichtlich in dem Bebauungsplan dargestellt. Planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erfolgt, da die Vorschriften des Denkmalrechts Vorrang genießen. Aus gleichem Grund entfalten auch die örtlichen Bauvorschriften für Denkmale keine Wirkung.

7 Artenschutz / Altlasten

7.1 Artenschutz / Faunistische Untersuchung

Für das Plangebiet wurden faunistische Untersuchungen sowie die gesetzlich vorgeschriebene artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage 1).

In den Bebauungsplan wurden unter der Rubrik "Hinweise" die Vorschläge der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgenommen, die die allgemeinen und gültigen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes für den vorliegenden Planungsfall konkretisieren.

Die erforderlichen Prüfungen und rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind vor der jeweiligen konkreten Bau- oder Veränderungsmaßnahme durchzuführen bzw. zu beachten. Sie betreffen den Abbruch, Umbau und Neubau von Gebäuden sowie die Beseitigung von Bäumen und Gebüsch.

Das Amt für Landwirtschaft und Naturschutz empfiehlt, bei der Straßen- und Freiflächenbeleuchtung aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Lampen zu verwenden.

7.2 Altlasten / Bodenschutz

Über Altlasten und Altlastverdachtsflächen im Plangebiet liegen der Stadt und der Fachbehörde des Landratsamts keine Erkenntnisse vor.

Sollten bei Eingriffen in den Untergrund Belastungen festgestellt werden, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser bzw. Mensch erwarten lassen, ist das Wasserrechtsamt zu verständigen.

7.3 Hochwasserschutz

Das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Gewässeraufsicht - weist darauf hin,

dass nach der als Vorabzug vorliegenden Hochwassergefahrenkarte ein Teil des Bebauungsplangebiets bei einem HQ (extrem) überflutet wird. Dies betrifft die Grundstücke, die unmittelbar an das Grundstück der Bachgasse (Landstraße 19) angrenzen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Höherziehen von Lichtschächten, Rückstauverschlüsse für Kanäle, Dammbalken für Türen und Fenster an den Gebäuden, hochwasserangepasste Baumaterialien -siehe Hochwasserschutzfibel vom Juli 2013-) selbst und auf eigene Kosten sichern sollen.

8 Wesentliche Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans

8.1 Wesentliche Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans

Bei dem Bebauungsplan Nr. 63 "Rittergasse" handelt es sich um eine steuernde Angebotsplanung, die fast vollständig von privaten Grundeigentümern realisiert werden kann. Ein Realisierungszeitraum kann deshalb nicht benannt werden.

Der Bebauungsplan geht davon aus, dass die vorhandene Grundstücksstruktur im Plangebiet erhalten werden kann. Eine Grundstücksumlegung ist nicht zwingend erforderlich, um die durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben zu realisieren. Grundstückszusammenlegungen, Grundstücksteilungen oder Grenzregelungen sind zulässig und im Einzelfall möglich, sofern die rechtlichen Anforderungen dafür eingehalten werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Durch die Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben wird sich die Verkehrsbelastung in den angrenzenden Haupterschließungsstraßen durch motorisierten Individualverkehr nicht ändern.

Die in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Probleme beim ruhenden Verkehr sind in einer Planung für den gesamten Ortskern zu untersuchen und, soweit möglich, zu lösen. Das Plangebiet ist wegen seiner geringen Größe und fehlender Planungsflächen nicht geeignet, das "Parkproblem" auf Ebene dieses Bebauungsplans zu lösen. Der vorhandene Parkplatz am Eingang zur Bachgasse / Rittergasse bleibt erhalten.

Die technische Erschließung zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist im Bestand gesichert. Besondere Aufwendungen aufgrund des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

8.2 Flächenaufstellung

Fläche	in qm	in %
Mischgebiete	1.715 qm	66%
Verkehrsfläche	657 qm	25%
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Parken"	218 qm	9%
Gesamt	2.590 qm	100%

9 Anlagen

Anlage 1

- Faunistische Untersuchungen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag § 44 BNatSchG, Franz - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt 13.02.2014

Anlage 2

- Schalltechnische Untersuchung, Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, Einhausen 05.12.2013

Darmstadt, 28.04.2015