

Begründung § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan "Hinterm Gartenhaus II" im Ortsteil Leutershausen

a) Planungsabsicht

Die Gemeinde Hirschberg beabsichtigt im Ortsteil Leutershausen auf der Freifläche, im Anschluß an den Schloßgarten, den Bebauungsplan "Hinterm Gartenhaus" aufzustellen und der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Dieser Bebauungsplan soll dem Zweck dienen, ortsansässigen Bürgern entsprechendes Gelände zur Eigentumbildung bereitzustellen, d.h. mit der Bereitstellung der notwendigen Wohneinheiten soll der Bedarf an Reihenhaushausgrundstücken im wesentlichen gedeckt werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes soll gleichzeitig die bauliche Entwicklung in diesem Bereich abgeschlossen werden.

b) Planungsbereich

I. Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet "Hinterm Gartenhaus II" liegt im Ortsteil Leutershausen der Gemeinde Hirschberg, direkt im Anschluß an den Schloßgarten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

zum Norden: durch den Kapellenweg und des Grundstücks Flst.Nr. 3552

zum Süden: durch die Grundstücke Flst.Nr. 83, 107, 84, 106, 104, 101, 99 und 98

zum Westen: durch das Grundstück Flst. Nr. 402/2

zum Osten: durch den Schloßgarten

II. Bauliche Nutzung des Plangebietes:

Das gesamte Plangebiet wird ausschließlich als reines Wohngebiet (WR) genutzt. Vorgesehen sind 18 Einfamilienhäuser in Reihenhaushauscharakter mit unterschiedlicher Breite sowie die hierzu erforderlichen PKW-Garagen bzw. Stellplätze.

III. Kosten:

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen, belaufen sich auf ca. DM 60.000,--, für den Ausbau der Straße entlang des Schloßgartens. Diese Kosten werden überwiegend durch Erschließungsbeiträge gedeckt. Weitere Kosten entstehen der Gemeinde nicht, da die Bereitstellung der Fußwege und deren Herstellungskosten zu Lasten des Bauträgers gehen.

c) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Leutershausen aus den Jahren 1964 bzw. 1971 war das Plangebiet als Freifläche (Gartengelände) ausgewiesen. Nach dem Zusammenschluß der beiden ehemaligen, selbstständigen Gemeinden "Leutersberg und Großsachsen" zu der Einheitsgemeinde "Hirschberg" wird es ohnehin erforderlich, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben bzw. zu ändern.

Im Namen des Nachbarschaftsverbandes "Heidelberg-Mannheim", der ohne die Großstädte Heidelberg und Mannheim 16 weitere Gemeinden, darunter auch die Gemeinde Hirschberg, des Rhein-Neckar-Kreises beinhaltet, wird ein gemeinsamer Flächennutzungsplan erstellt. Mit den Vorarbeiten wurde bereits begonnen. Innerhalb dieses Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet "Hinterm Gartenhaus II" als Wohnbaufläche festgesetzt.

Mit Sicherheit kann heute schon festgestellt werden, daß durch das Plangebiet "Hinterm Gartenhaus II" keine überörtlichen Planungen beeinträchtigt werden.

d) Gliederung des Baugebietes

In Anlehnung an die umliegende Bebauung wurde eine max. Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von max. 0,8 bei II gesch. Bauweise festgesetzt. Somit ist gewährleistet, daß vom Bauvolumen her sich das Plangebiet der städtebaulichen Umgebung anpaßt, obwohl vom Charakter her die geplante Bebauung als Reihenhausbau einzustufen ist.

Besonderen Wert wurde bei der Anordnung bzw. beim Zugang zu den einzelnen Gebäuden auf die historische Schloßmauer gelegt, deren Erhalt aus denkmalpflegerischen Belangen erforderlich wird. In der Ziff. 2.10 der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde besonders auf diese Tatsache hingewiesen.

e) Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kapellenweg, die innere Erschließung ausschließlich über Fußwege bzw. einen Sammelweg, deren Ausbaubreite für Not- und Rettungsmaßnahmen ausreichend bemessen sind.

Für den ruhenden Verkehr sind, entsprechend den zur Zeit gültigen Richtlinien, ausreichend Flächen für Stellplätze bzw. PKW-Garagen vorgesehen.

f) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser- bzw. Abwasser erfolgt über die vorhandenen gemeindeeigenen Anlagen. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Die Versorgung des Plangebietes der einzelnen Gelände wird durch Verkabelung vorgenommen.

g) Bodenordnung

Der Bebauungsplan enthält als Umlegungsvorschlag die Neuordnung der Grundstücke. Diese kann sowohl in einem förmlichen Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz als auch in einem Meßbriefverfahren vorgenommen werden, zumal sich die Plangebietsfläche in einer Hand (Bauträger) befindet.

h) Gliederung der Plangebietsfläche

Gesamtfläche des Plangebietes	~ <u>0,6140</u> ha	=	100,00 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	~ <u>0,0512</u> ha	=	~ <u>8,3</u> %
davon private Verkehrsfläche	~ <u>0,0376</u> ha	=	~ <u>6,1</u> %
davon Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen	~ <u>0,0414</u> ha	=	~ <u>6,8</u> %
Netto Baufläche	~ <u>0,4838</u> ha	=	~ <u>78,8</u> %
Anzahl der Baugrundstücke	18		
Anzahl der Wohneinheiten	_____		
Einwohner <u>18</u> WE x 2,2	ca. <u>40</u>		
Einwohnerdichte (Bruttobauland)	ca. <u>65</u> EW/ha		
Einwohnerdichte (Nettobauland)	ca. <u>83</u> EW/ha		

i) Sicherung der Infrastruktur, soziale Maßnahmen

Durch einen Zuwachs von ca. 18 Wohneinheiten sind keinerlei Auswirkungen auf den Bereich der sozialen Maßnahmen sowie der Infrastruktur zu erwarten.

Heidelberg, den

Hirschberg, den 19. Dez. 1978

DIPL.-ING. HANS JORG SCHRODER FR. ARCHITEKT BDA
HEIDELBERG · H'HEINER LANDSTRASSE 28 · TEL. 40628
ING. GRAD. KARL-HEINZ SIMM FR. ARCHITEKT BDA
HEIDELBERG · BLEICHSTRASSE 11 · TEL. D114608



Wieding
(Oeldorf)
Bürgermeister