

**GEMEINDE HIRSCHBERG a. d. BERGSTRASSE**

**BEBAUUNGSPLAN „NORD“ - ÄNDERUNGSPLAN IV**

Stand : 12.11.1997

---

**BEGRÜNDUNG nach § 9 Absatz 8 BauGB**

**1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen**

**1.1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan „Nord“ der ehemaligen Gemeinde Leutershausen (jetzt zusammen mit Großsachsen: Gemeinde Hirschberg) wurde am 21.07.1965 durch das Landratsamt Mannheim genehmigt. Seitdem wurden mehrere Planänderungen für kleinere Teilgebiete durchgeführt.

Das Gebiet ist heute vollständig erschlossen und überwiegend bebaut.

Mehrere Baulücken bestehen noch in einem Teilgebiet zwischen der Großsachsener Straße, der Hermann-Löns-Straße und der Eichendorffstraße. Wegen vorliegender Bauwünsche sollen sie jetzt ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen der Innenentwicklung, durch die möglichst alle Baulandreserven innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage baulich genutzt werden sollen. Damit kann das in den angrenzenden Straßen vorhandene Ver- und Entsorgungssystem wirtschaftlich ausgelastet und das allgemeine städtebauliche Ziel noch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt werden.

Für einen bereits 1993 aufgestellten ersten Entwurf der Planänderung, der seinerzeit allerdings gegenüber der jetzigen Bebauung ein etwas kleineres Gebiet, die Grundstücke 450/1, 448/1, 448/2 und 448/3 umfaßte, konnte zunächst eine Plangenehmigung erreicht werden. In einem Normenkontrollverfahren wurde jedoch einigen Nachbarbedenken Recht gegeben und der Plan für nichtig erklärt. In der Urteilsbegründung wurden die beanstandeten Planausweisungen im einzelnen benannt, z. B. der geplante Grenzbau auf dem schmalen Teilgrundstück Flst. Nr. 448/3 entlang der Großsachsener Straße, so daß aus Sicht der Gemeinde durch Änderung der beanstandeten Planstellen die Bedenken ausgeräumt werden können und danach eine erneute Plangenehmigung erwartet werden kann.

Im Rahmen der nochmaligen Planaufstellung wird der Geltungsbereich des Planes nach Norden bis zur Eichendorffstraße erweitert. Für die Grundstücke 3082 und 3083 wurde bereits 1971 der ursprüngliche Plan geändert. Diese Grundstücke werden jetzt erneut in den Änderungsplan IV einbezogen, so daß die heutigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften bei evtl. baulichen Veränderungen auch hier gelten.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 445 besteht bereits ein Gebäude als Grenzbau an der südlichen Grenze. Die von den Festsetzungen des 1965 genehmigten Bebauungsplan abweichende Gebäudestellung (Bauweise) soll durch die Einbeziehung in die Planänderung geheilt werden.

Gleichzeitig soll durch eine Gebäudeerweiterung, weitestgehend innerhalb der bereits genehmigten Baugrenzen, die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 voll genutzt werden und damit auch hier eine bauliche Verdichtung im Rahmen der genehmigten Planung erfolgen.

Um für die genannten Zielsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg die Aufstellung eines vierten Änderungsplanes zum Bebauungsplan „Nord“ beschlossen.

## **1.2 Lage und Größe**

Der Änderungsplan bezieht sich auf ein Teilgebiet westlich der Großsachsener Straße. Es wird begrenzt:

- im Westen durch die Ostgrenze der Hermann-Löns-Straße,
- im Norden durch die Südgrenze der Eichendorffstraße,
- im Osten durch die Westgrenze der Großsachsener Straße,
- im Süden durch die Südgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 450/1.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 5100 m<sup>2</sup>.

## **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im 1983 genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als „vorhandene Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der gesamte Planbereich wird unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Vorgesehen ist eine maximal 2-geschossige Bebauung mit zwei Doppelhäusern an der Hermann-Löns-Straße (geplant) und an der Eichendorffstraße (vorhanden), einem Winkelbau im Eckbereich Eichendorffstraße/Großsachsener Straße sowie vorhandenen und geplanten Einzelhäusern in offener Bauweise, lediglich beim Eckgebäude in besonderer Bauweise.

Auf dem ca. 10 m breiten Teilgrundstück 448/3 entlang der Großsachsener Straße wird nach Abwägung der von den Nachbarn vorgebrachten Bedenken ein „Baufenster“ für die Errichtung eines Einzelhauses festgesetzt. Bei Einhaltung beidseitiger Grenzabstände von jeweils 2,5 m ergibt sich eine Hausbreite von ca. 5,0 m. Ein solch (schmales) Gebäude wird auch gestalterisch als noch vertretbar angesehen und damit der Zielsetzung nach einer angemessenen baulichen Verdichtung in der Gemeinde der Vorrang eingeräumt.

Die Grundflächenzahlen werden weiterhin mit 0,4, die Geschößflächen mit 0,8 festgesetzt. Dabei wird die Geschößflächenzahl in Anpassung an die z. Zt. gültige Baunutzungsverordnung von ehemals 0,7 des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1965 auf 0,8 erhöht.

### **1.5 Verkehrserschließung und Versorgung**

Das Plangebiet ist über die bestehenden, voll ausgebauten Straßen - die Hermann-Löns-Straße, die Eichendorffstraße und die Großsachsener Straße - erschlossen. Zusätzliche Straßen sind nicht erforderlich.

Über die öffentliche Grünfläche an der Hermann-Löns-Straße müssen Zufahrten zu den östlich angrenzenden zwei Baugrundstücken gesichert werden.

Die Ver- und Entsorgung kann von den in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen aus erfolgen.

### **2. Kosten für die Gemeinde**

Der Gemeinde entstehen durch die Planänderung keine zusätzlichen Erschließungskosten.

### **3. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da die geplante Bebauung auf den vorhandenen Grundstückszuschnitt abgestimmt ist.

### **4. Beginn der Baumaßnahmen**

Mit den Baumaßnahmen kann entsprechend den zeitlichen Dispositionen der Grundstückseigentümer sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden.

Hirschberg, den 12.11.1997



  
Bürgermeister