

1 Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und liegt in der Region Unterer Neckar.

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße besteht aus den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen.

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße hat zur Zeit rund 9.400 Einwohner.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat u.a. folgende Ziele:

- die im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan genannten Planungsziele zu unterstützen,
- eine der Grundlagen für die Verwirklichung der im Dorfentwicklungsprogramm genannten Ziele zu schaffen,
- die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich zu konkretisieren,
- die in den „Richtlinien zur Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes“ genannten Anforderungen planungsrechtlich festzulegen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, rechtsverbindliche Festsetzungen für die Städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich zu schaffen.

3 Überörtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Die allgemeinen und besonderen Entwicklungsziele für die Region Unterer Neckar, zu der die Gemeinde Hirschberg gehört, sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aufgezeigt und begründet.

Hirschberg an der Bergstraße liegt in der Entwicklungsachse Heppenheim - Weinheim - Heidelberg - Wiesloch - Bruchsal.

3.2 Regionalplan Unterer Neckar

Für die Region Unterer Neckar ist der am 02.12.1993 genehmigte Regionalplan Unterer Neckar maßgebend. Hirschberg ist dort als Siedlungsbereich „Wohnen“ ausgewiesen. Entwicklungsziel ist neben der Ausweisung von Neubaugebieten die bauliche Verdichtung der Innerortslagen unter Wahrung der gewachsenen und ursprünglichen Bedeutung.

4 Örtliche Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist in seiner Fassung vom Dezember 1982 in den zentralen Lagen beider Ortsteile Erneuerungsgebiete aus. Der FNP dokumentierte hiermit die Erneuerungsnotwendigkeit der zentralen Ortslagen.

4.2 Dorfentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Dorfentwicklungsplans vom Dezember 1980. Als Planungsziele werden dort u.a. genannt:

- Verbesserung und Koordination der Nutzungsmöglichkeiten frei werdender Blockinnenbereiche.
- Beschränkung der Nutzungsmischung auf nicht die Wohnfunktion störenden Nutzungen.

4.3 Richtlinien zur Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes

In diesen Richtlinien vom Oktober 1990 werden aus gestalterischen Gründen erwünschte Maßnahmen definiert, die weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

5 Angaben zum Gebiet

Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets.

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Leutershausen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Lindenstraße und Raiffeisenstraße
- im Osten durch die Hölderlinstraße und Mozartstraße
- im Süden durch die Friedrichstraße und die Flst.Nr. 2831/1 bis 2842/1
- im Westen durch die Bahnhofstraße und die Flst.Nr. 684 bis 730/1

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut.

Altlasten sind nicht bekannt. Eine Untersuchung erscheint nicht notwendig, da es keine Anhaltspunkte bzw. Vermutungen auf Altlasten und kontaminierte Böden gibt.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfaßt eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Das Bruttobauland unterteilt sich wie folgt:

- öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrünfläche	= ca.	0,4 ha	=	15,38 %
- Dorfgebiet (MD)	= ca.	0,8 ha	=	30,77 %
- Wohnbaufläche (WB)	= ca.	1,4 ha	=	53,85 %
<hr/>				
- Bruttobauland	= ca.	2,6 ha	=	100 %

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Ortsbild

Der Ortskern von Leutershausen ist geprägt durch größtenteils zweigeschossige Gebäude mit steilem Satteldach, die in parallelen Baufluchten zu den Straßen aufgereiht stehen. Die Struktur ist überwiegend geschlossen, weist jedoch auch Lücken auf.

Die Rückbereiche sind mit Scheunen und sonstigen landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut, die teilweise noch genutzt werden.

Ortsbildprägende alte Bausubstanz ist entlang der nördlichen Bahnhofstraße und der Lindenstraße noch vorhanden.

7.2 Gebäudenutzung

Die Bahnhofstraße beherbergt Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen für die ganze Gemeinde.

Fast alle der im vorigen genannten Gebäude werden im Ober- und meist auch im Dachgeschoß für Wohnzwecke genutzt.

Die reinen Wohngebäude treten häufig als Bestandteil noch aktiver oder umgenutzter landwirtschaftlicher Betriebe auf oder befinden sich in den Seitenstraßen.

7.3 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme von Straßenflächen, den Grundstücken Bahnhofstraße 37 und Hölderlinstraße 6 befinden sich in Privatbesitz. Die Grundstückszuschnitte sind größtenteils gut nutzbar. Zur Verwirklichung der Planung sind jedoch teilweise bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

7.4 Verkehr

Durch die Lage der stark befahrenen B 3 als Nahverbindung zwischen den Bergstraßengemeinden außerhalb des Ortskerns von Leutershausen erhält das Plangebiet keinen Durchgangsverkehr. Das Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet entsteht durch Ziel- und Quellverkehr.

7.5 Planziele

Eine sinnvolle Neuordnung des Gebietes im Ortskern von Leutershausen soll durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden.
- Umnutzung geeigneter Nebengebäude für Wohnzwecke.
- Neubau von Wohnungen im Ortskern nach Aussiedlung von Gewerbebetrieben und Auslaufen von landwirtschaftlicher Nutzung in den Rückbereichen. Es wird eine verdichtete Bauweise, die sich in ihrer Dimension am Bestand orientiert, festgesetzt. Diese Verdichtung wird angestrebt, um die Wohnfunktion im Ortskern zu stärken, der vorhandenen Infrastruktur und Erschließung zugeordnet Wohnungen zu schaffen und damit den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren.
- Reduzierung der Versiegelung auf das Mindestmaß. Neue, notwendige Befestigungen nur mit wasserdurchlässigen Materialien.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Feuerlöschwasser ist sichergestellt.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung ist durch den Anschluß an das bestehende Entwässerungsnetz und die bestehende Kläranlage gewährleistet.

8.3 Fernspreitleitungen, Kabelfernsehen

Die Fernspreitleitungen werden unterirdisch geführt. Der Anschluß an das Kabelnetz für Hörfunk und Fernsehen wird angestrebt.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Badenwerke bereitgestellt.

8.5 Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung ist die Gemeinde zuständig.

8.6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der geplanten Neubebauung teilweise erforderlich.

9 Kosten, Finanzierung

9.1 Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

- Straßenbau	ca.	DM
- Wasserversorgung	ca.	DM
- Kanalisation	ca.	DM
<hr/>			
Gesamtkosten	ca.	DM

9.2 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über die Wasserversorgungs-, Entwässerungs- und Erschließungsbeiträge, soweit diese noch erhoben werden können. Der Anteil der Gemeinde an den Anschlußkosten nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und an den Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) kann aus dem Haushalt finanziert werden.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich nördlich der Bahnhofstraße wird als „Dorfgebiet“ und südlich davon als „Besonderes Wohngebiet“ ausgewiesen.

Entlang der Bahnhofstraße soll aus städtebaulichen Gründen die bestehende städtebauliche Situation erhalten bleiben bzw. nachverdichtet werden. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung entsprechen der vorhandenen Bebauung und liegen innerhalb der Grenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO.

10.1.1 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotiks Sortiment und mehr als zwei Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Außerdem sind Tankstellen nicht zugelassen.

Den Zielen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen würde die Zulassung von Anlagen und Betrieben, die im Gebiet bisher nicht vorhanden sind, einen starken Publikumsverkehr überwiegend jüngerer Menschen erzeugen und nach allgemeiner Erfahrung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden starken motorisierten Verkehr hervorrufen. Die damit zu erwartenden Immissionen (Motorenlärm, Musik, laute Unterhaltung vor und nach Verlassen dieser Betriebe) würden zu nicht vertretbaren Störungen der vorhandenen Wohnnutzung und zu anderweitigen Belästigungen der Einwohner führen.

Neben den Beeinträchtigungen, wie Lärmbelästigung durch Besucher, führt die Ansiedelung von Vergnügungsstätten in bisher unbelasteten innerstädtischen Gebieten nachweislich auch zu unerwünschten Strukturveränderungen. Die zu erwartenden „bodenrelevanten Spannungen“ infolge einer verstärkten Niederlassung von Vergnügungsstätten führen über eine Veränderung des Mietpreisgefüges und des Bodenpreisgefüges zu einem Verdrängungseffekt, der die vorhandenen Nutzungsstrukturen nachhaltig negativ verändert. Da Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe aufgrund der verlängerten Öffnungszeiten in der Lage sind, wesentlich höhere Gewinne zu erwirtschaften, verdrängen sie in der Regel den innerstädtischen Fach- und Einzelhandel sowie Dienstleistungseinrichtungen, die für die Versorgungsfunktion der Bewohner von großer Bedeutung sind.

Schließlich kann der Einfluß von Vergnügungsstätten zu städtebaulichen Fehlentwicklungen weitergehender Art führen: Das Erscheinungsbild und „Image“ des Ortszentrums kann sich nachhaltig verändern. Daher soll die Ansiedelung von Vergnügungsstätten verhindert werden, die dem Ortsbild besonders schaden würden.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgen die Festsetzungen über den Ausschluß bestimmter Arten von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen.

10.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen

Im WB sind Vergnügungsstätten und Tankstellen als Ausnahme aus den in Ziff. 10.1.1 genannten Gründen nicht zugelassen.

10.1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen im MD

Die Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

10.2 Gebäudehöhen

Um eine gestalterisch beabsichtigte Einheitlichkeit zu erreichen, wurden die Gebäudehöhen beschränkt. Dadurch können erhebliche Unterschiede der Gebäudehöhen vermieden werden. Die festgelegten Gebäudehöhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung.

10.3 Stellung der baulichen Anlagen

Für die einzelnen Baufenster ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Um eine städtebauliche Ordnung zu sichern, ist die Hauptfirstrichtung zwingend einzuhalten.

10.4 Garagen und Stellplätze

Flächen für Garagen und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Flächen ausgewiesen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Äußere Gestaltung

Durch die Gestaltungsvorschriften soll ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild erreicht werden. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend dem Bestand von $50^\circ \pm 2^\circ$ festgesetzt. Diese Dachneigungen ermöglichen den Dachausbau.

Bei Nebengebäuden können Pultdächer ausnahmsweise zugelassen werden. Die vorhandenen Walm- und Krüppelwalmdächer sind zu erhalten.

Die Fassaden sind in Putz, Stein oder Holz zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist die Länge der Dachaufbauten begrenzt. Die Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Giebelseiten einhalten und mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

11.2 Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen wird das Anbringen von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und das Erdgeschoß sowie die Brüstungshöhe des 1. OG beschränkt.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie großflächige Plakattafeln.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

11.3 Antennen

Aus gestalterischen Gründen sind Antennen innerhalb des Dachraumes unterzubringen. Sollte dies nicht möglich sein, ist pro Gebäude eine Außenantenne auf der von der Straße abgewandten Dachfläche zulässig. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne gewährleistet ist, sind Außenantennen nicht zugelassen.

11.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Flächen, die nicht überbaut oder als Stellplätze befestigt werden, sind aus landschaftsgärtnerischen und ökologischen Interessen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Flächen sind kleinteilig zu pflastern oder gärtnerisch anzulegen. Andere notwendige Befestigungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

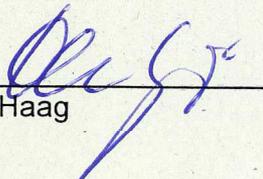
Bebauungsplan „Ortskern Leutershausen,
Teilbereich zwischen Bahnhof-/Friedrichstraße“
in Hirschberg a. d. Bergstraße, Rhein-Neckar-Kreis

Begründung

Planbearbeiter:

KOMMUNALENTWICKLUNG

Stuttgart, den 21.07.1999
Sche/kör



Dr. Haag

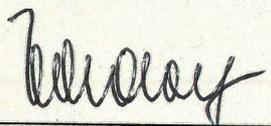


i. A. Schembera

Aufgestellt:

Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße

Hirschberg an der Bergstraße, den 21. Juli 1999



Oeldorf, Bürgermeister

