

## 1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung und räumliche Zuordnung

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Bahnhof-/Friedrichstraße“ ist die bei der Gemeinde Hirschberg eingegangene Bauvoranfrage zur Erweiterung einer Konditorei und Wohnhauses im Ortskern Leutershausen. Der bestehende Bebauungsplan lässt eine Erweiterung bisher nicht zu.

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gemacht heimische Gewerbetreibende zu fördern und zu unterstützen. Um eine Entwicklung des Konditorreibetriebes zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Bei der Planung ist die bestehende städtebauliche Situation der näheren Umgebung zu berücksichtigen und mit in die Planung einzubeziehen.

Durch die Bebauungsplanänderung soll eine weitere bauliche Entwicklung im Innenbereich ermöglicht bzw. gesteuert werden. Der Bebauungsplan wird daher gem. § 13a des novellierten BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,18 ha (Abbildung 1) und beinhaltet folgende Flst.-Nr.: 680/9, 2600 (tw), 2600/1 und 2608.

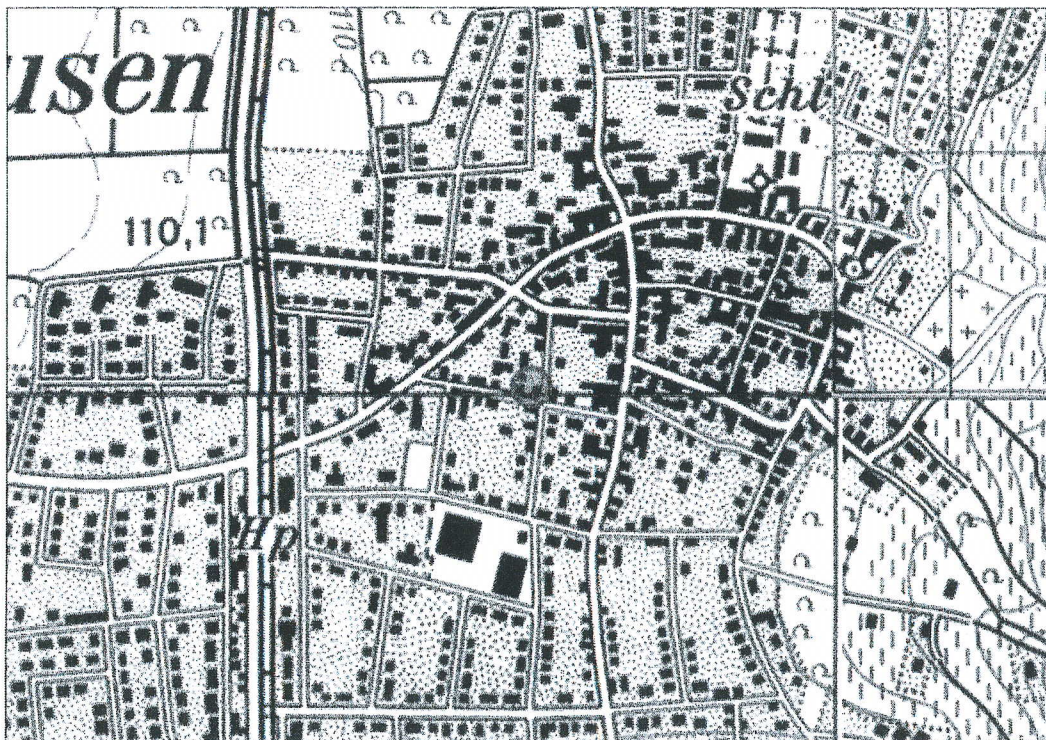


Abbildung 1: Lage im Raum

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).

#### Verfahrensführung / Erforderlicher Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Bahnhof-/Friedrichstraße, 1. Änderung“ wird aufgrund seiner Lage im Innenbereich im beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB aufgestellt. Da durch die Bebauungsplanänderung (Geltungsbereich ca. 0,18 ha) weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen werden, sind weder eine Vorprüfung hinsichtlich der erheblichen Umweltauswirkungen noch eine Umweltprüfung durchzuführen.

### 2.2 Regionalplan Unterer Neckar

Das Gemeindegebiet von Hirschberg gehört laut Strukturkarte des Regionalplans Unterer Neckar von 1994 zum „engeren Verdichtungsraum“.

Im Regionalplan wird für den engeren Verdichtungsraum als Ziel bestimmt, dass hier mit der räumlichen Gestaltung den übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben Rechnung getragen werden muss.

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass

- flächensparende Siedlungskonzeptionen gewählt werden;
- der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird
- und eine behutsame Ausweitung der besiedelten Gemeindegebiete erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen der Gemeinde Hirschberg. Mit der Bebauungsplanänderung wird die bauliche Entwicklung im Siedlungsbestand verfolgt.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung als Teil der Landesplanung. Die für die Gemeinde Hirschberg zu nennenden regionalplanerischen Ziele werden beachtet.

### 2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Änderungsgebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche Hirschbergs und als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim dargestellt. Im Norden des Änderungsbereiches ist ein Standort für „Bildung“ ausgewiesen (s. Abbildung 2).

Der Flächennutzungsplan empfiehlt eine Nachverdichtung im Bestand, deren behutsame Ausschöpfung dazu dienen kann, Verluste von „Freier Landschaft“ einzuschränken. Zielsetzung soll dabei u. a. sein, die historisch bedingten Ortsbildqualitäten zu erhalten sowie eine kompakte Bebauung mit gestuftem Grünsystem zu schaffen.

Die verbrauchernahe Versorgung innerhalb der Gemeinden mit Artikeln des kurz- und mittelfristigen Bedarfs soll vor allem im Hinblick auf immobile Bevölkerungsgruppenteile erhalten bleiben.

Die Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

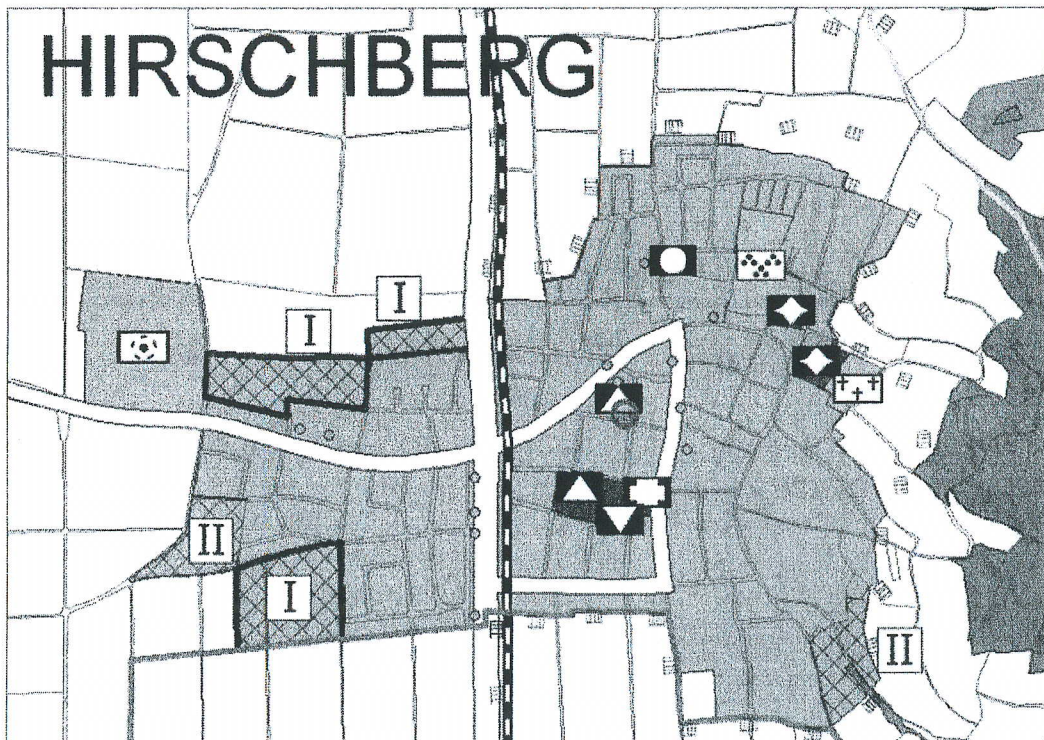


Abbildung 2: Flächennutzungsplan 2015/2020

### **3 Bestandssituation**

#### *Städtebauliche Struktur*

Der Ortskern Leutershausen ist geprägt durch großteils zweigeschossige Gebäude mit steilen Satteldächern, die in parallelen Baufluchten zu den Straßen aufgereiht stehen. Die Struktur ist überwiegend geschlossen, weist aber Lücken auf.

Im Änderungsbereich ist folgender Gebäudebestand zu finden: Konditorei und Wohngebäude Friedrichstraße 8 (s. Abbildung 3), Wohngebäude Friedrichstraße 10 mit kombinierten Wohn- und Garagengebäude als Hinterhaus (s. Abbildung 5 re.) und auf dem gemeindeeigenen Grundstück das Wohn- und Geschäftshaus Hölderlinstraße 6 mit öffentlich genutzter Stellplatzanlage (s. Abbildung 4 re. und Abbildung 5 li.). Die Hauptgebäude sind traufständig zur Straße mit einem Satteldach bzw. Walmdach (Friedrichstraße 8) errichtet.

#### *Erschließung*

Erschlossen werden die einzelnen Grundstücke über die bestehenden Straßen (Friedrichstraße 8 und 10) bzw. Hölderlinstraße 6 über eine öffentliche Zufahrt.

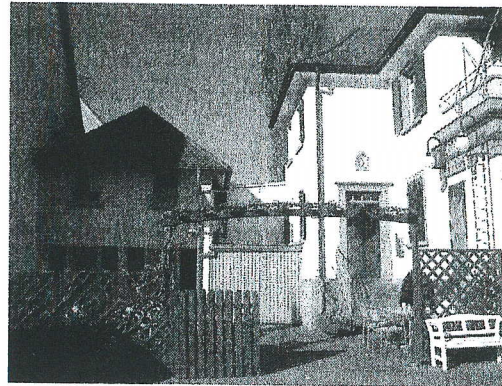
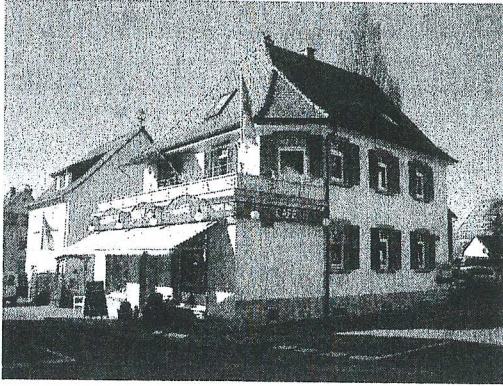


Abbildung 3: Konditorei/ Wohngebäude Friedrichstraße 9 (li.), dazugehöriger Hof mit Außensitz (re)

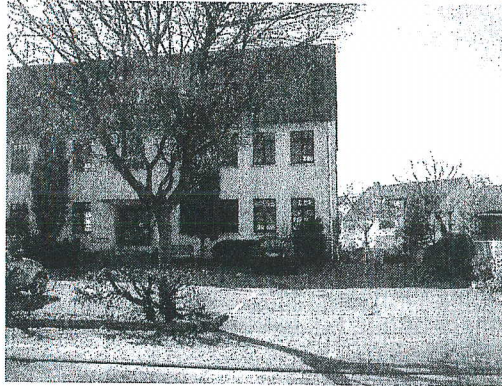
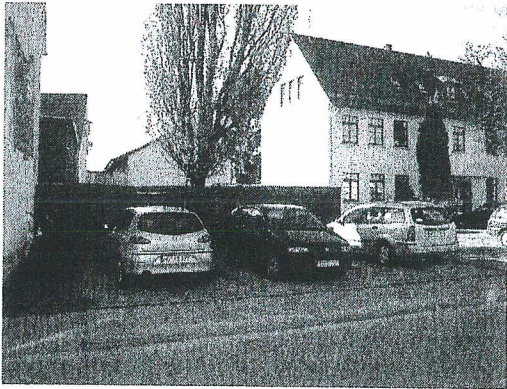


Abbildung 4: Stellplätze zur Friedrichstraße 9 (li.), Hölderlinstraße 6 mit Zufahrt (re.)

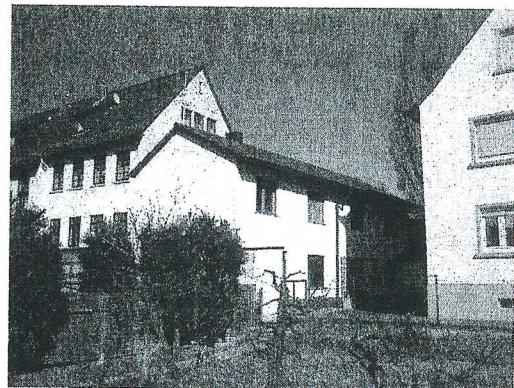
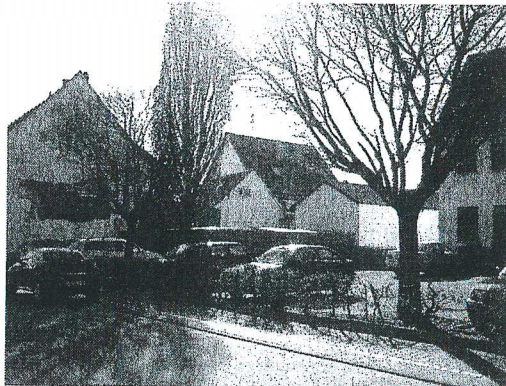


Abbildung 5: öffentliche Stellplatzanlage (li.), Friedrichstraße 10 (Vorder- u. Hinterhaus) (re.)

### *Grünstruktur, Natur und Landschaft*

Die unbebauten Flächen im Änderungsbereich sind fast komplett als Hof- oder Stellplatzflächen versiegelt. Lediglich der Vorgartenbereich des Wohngebäudes Friedrichstraße 8 und die Einfassung der öffentlichen Stellplatzanlage sind begrünt (drei Einzelbäume und Hecken). Auf der rückwärtigen Hoffläche Friedrichstraße 8 steht isoliert ein Einzelbaum.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der intensiven Nutzung durch den Menschen ist das Änderungsgebiet nur von sehr geringer pflanzen- und tierökologischer Bedeutung. Für sensible (störanfällige) Arten sind die Freiflächen im Änderungsgebiet ungeeignet. Durch den sehr hohen Grad an Versiegelung sind die bodenökologischen

Funktionen stark beeinträchtigt und die Grundwasserneubildung vollständig unterbunden, soweit diese Flächen an die Kanalisation angeschlossen sind. Der hohe Versiegelungs- und Überbauungsgrad belastet das Kleinklima.

#### **4 Gültige Planinhalte des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Bahnhof-/Friedrichstraße“ hat zum Ziel, ein Gebiet im Ortskern von Leutershausen (ca. 2,6 ha) sinnvoll zu ordnen. Dies soll durch folgende Maßnahmen geschehen:

- Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäude und gemischt genutzten Gebäuden,
- Umnutzung geeigneter Nebengebäude für Wohnzwecke,
- Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern durch Neubau von Wohnungen in verdichteter Bauweise, die sich in ihrer Dimension am Bestand orientiert,
- Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß. Neue, notwendige Befestigungen nur mit wasserdurchlässigen Materialien.

Hierzu setzt der Bebauungsplan für den Änderungsbereich ein besonderes Wohngebiet (WB6) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in offener Bauweise fest (s. Abbildung 6). Als Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 50° (Abweichungen bis zu 2° möglich) zulässig. Die maximale Traufhöhe (TH) wird auf 9,30 m und die maximale Firsthöhe (FH) entlang der Friedrichstraße auf 13,00 m und entlang der Hölderlinstraße auf 12,00 m bezogen auf die Gehweghinterkante begrenzt. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den mit Ga gekennzeichnete Flächen zulässig.

Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Grundstücksfläche (gärtnerische Anlage, pro 150 m<sup>2</sup> ein einheimische Laubbaum) und zur Fassadenbegrünung (Berankung mit Reben) werden getroffen. Notwendige Befestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen (bzw. vom Straßenraum einsehbare Flächen kleinteilig zu pflastern oder gärtnerisch anzulegen).

In den Örtlichen Bauvorschriften werden weiterführende Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Abbildung 6 zeigt einen Planausschnitt des Bebauungsplans „Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Bahnhof-/Friedrichstraße“ mit gekennzeichnetem Änderungsbereich.

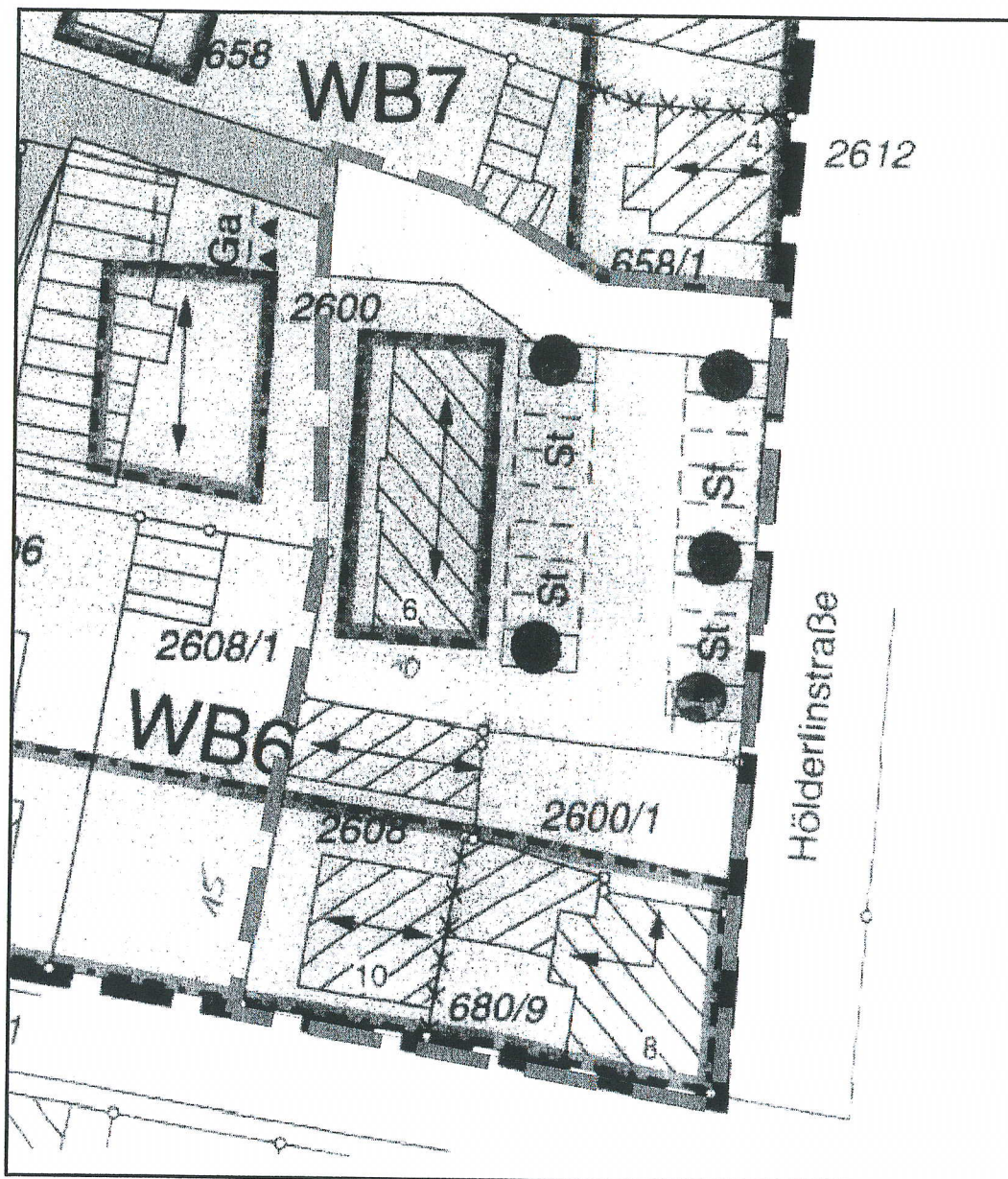


Abbildung 6: Planausschnitt Bebauungsplan „Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Bahnhof-/Friedrichstraße“ mit Änderungsbe-  
reich

## 5 Inhalte der Bebauungsplanänderung

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Der eingereichte Antrag auf Baubescheid hat zum Inhalt, das zweigeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit Bäckerei und Konditorei Friedrichstraße 8 nach Norden mit zwei Gebäudeteilen zu erweitern (s. Abbildung 7).

Entlang der Hölderlinstraße (östliche Erweiterung) sollen drei bestehende Stellplätze überdacht werden und in Fortführung der bestehenden Gebäudekante über diese Stellplätze zwei Zimmer (Wohnnutzung) gebaut werden. Der Anbau soll mit einem Satteldach mit 45° Dachneigung versehen werden und hält zum angrenzenden

Grundstück (Flst.-Nr. 2600) den nachbarschützenden Teil der Abstandstiefe von 2,50 m ein.

Die westliche, rückwärtige Erweiterung der Bäckerei und Konditorei soll in Teilen bis zur Grenze des gemeindeeigenen Grundstückes erfolgen. Aufgrund der Höhenlage des Geländes (Hof Friedrichstraße ist ca. 1 m höher als der nördliche Hofbereich) wird die geplante Erweiterung nur 1,5-geschossig in Erscheinung treten. Der Anbau soll mit einem Flachdach versehen werden.

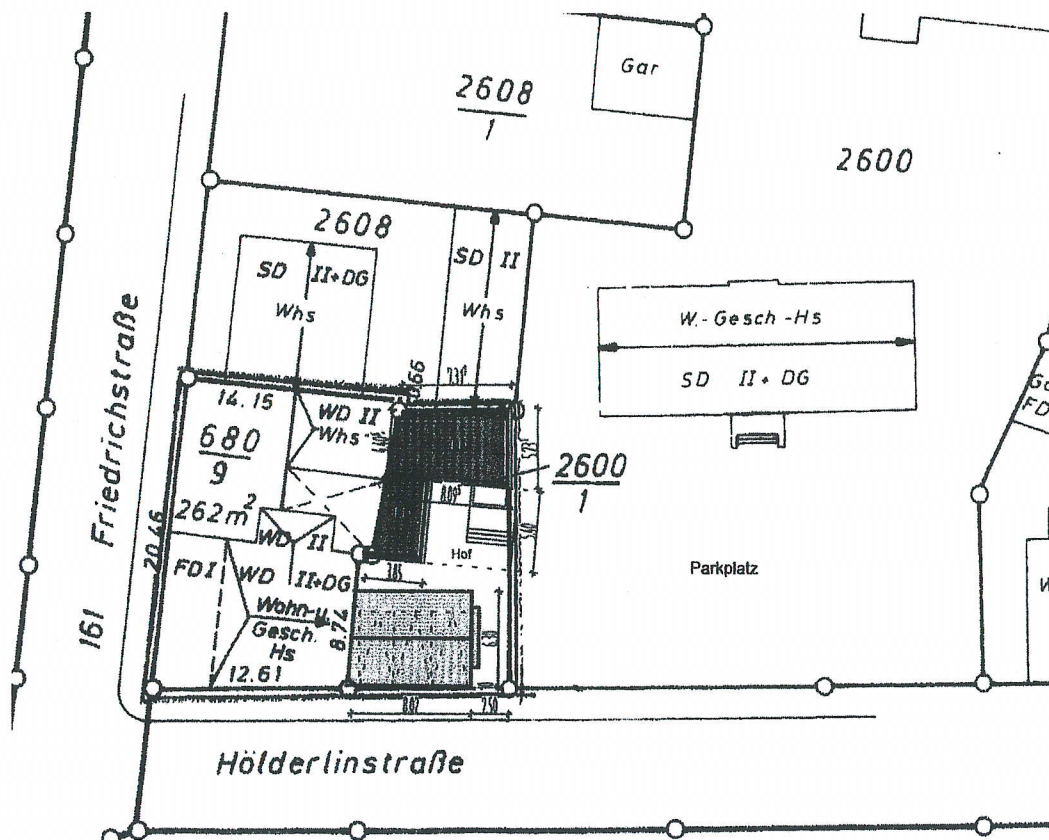


Abbildung 7: Lageplan Bauvoranfrage Flst.-Nr. 680/9 und 2600/1 (ca. M 1:500, Norden rechts)

Für das gemeindeeigene Grundstück an der Hölderlinstraße sowie für das Wohngrundstück Friedrichstraße 10 besteht ein Nachverdichtungspotential gegenüber dem bestehenden Rechtsstand, das im Rahmen der Bebauungsplanänderung nutzbar gemacht werden soll.



## 5.2 Geänderte Festsetzungen

Die zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Bahnhof-/Friedrichstraße“, rechtswirksam seit dem 25.02.2000 finden für den Bebauungsplan „Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Bahnhof-/Friedrichstraße, 1. Änderung“ weiter Anwendung, sofern sie nachfolgend nicht neu festgesetzt oder ergänzt werden.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### zu 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Bebauung im Änderungsbereich wird abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit verringertem Grenzabstand i. V. m. Örtlichen Bauvorschrift 2.6. Der Abstand zu einer Grundstücksgrenze kann abweichend von §§ 5 und 6 LBO entsprechend der Begrenzung durch Baulinien und Baugrenzen verringert werden sofern die brandschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

#### zu 1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dächer mit einer Neigung unter 10° sind gemäß den Richtlinien der FFL extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### zu 2.1.1 Dachform und Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldach mit einer Dachneigung von 45° bis 52°

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen können Flachdächer ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie extensiv begrünt werden und nicht von der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbar sind.

#### 2.6 Abweichende Abstandsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Abweichend zu § 5 LBO sind in den Baufeldern folgende Abstandsflächen zulässig:

a1: Die Gebäude können einseitig als grenznahe Bebauung oder als Grenzbebauung errichtet werden.

a2: Die Gebäude können zweiseitig als grenznahe Bebauung und/ oder als Grenzbebauung errichtet werden.

a3: Die Gebäude können dreiseitig als grenznahe Bebauung und/ oder als Grenzbebauung errichtet werden.

a4: Die Gebäude können vierseitig als grenznahe Bebauung und/ oder als Grenzbebauung errichtet werden.

### **5.3 Begründung der geänderten Festsetzungen und Beurteilung hinsichtlich der Umweltbelange**

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine Erweiterung einer Bäckerei/ Konditorei ermöglicht und damit ein heimischer Gewerbetreibender gefördert, der der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dient. Zusätzlich wird Wohnraum im Sinne einer Innenentwicklung im Ortskern Leutershausen geschaffen.

Das bestehende Baufenster und damit die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Flst.-Nr. 2608 entsprechend des Gebäudebestandes und für die Flst.-Nr. 680/9 und 2600/1 entsprechend des Gebäudestandes und der eingereichten Bauvoranfrage geändert. Auf dem Flst.-Nr. 2600 wird ein zusätzliches Baufenster geschaffen. Für die einzelnen Grundstücke bedeutet dies folgendes:

- Das Wohn- und Geschäftshaus der Konditorei/Bäckerei kann entsprechend der Bauvoranfrage nach Norden erweitert werden (Flst.-Nr. 680/9 und 2600/1).
- Das zum Wohnen genutzte Hinterhaus Friedrichstraße 10 (Flst.-Nr. 2608) wird in seinem Bestand gesichert und dem Grundstück wird damit eine vergleichbare bauliche Entwicklung zugestanden, wie dem Flst. 680/9 und 2600/1.
- Für das gemeindeeigene Grundstück (Flst.-Nr. 2600) wird eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit mit rückwärtiger Freifläche entlang der Hölderlinstraße geschaffen, die die bestehende Bauflucht aufnimmt.

Die Festlegung von Baulinien entlang der Straßen wird den bestehenden Straßenfluchten gerecht. Die bauliche Dichte wird weiterhin über eine GRZ von 0,6 reguliert.

Um das Bauvorhaben „Erweiterung und Umbau der Konditorei“ entsprechend der Bauvoranfrage realisieren zu können, wird die zulässige Dachneigung beim Satteldach geringfügig angepasst (45° bis 52°). Diese Dachneigung entspricht den örtlichen Gegebenheiten. Außerdem wird für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen als Dachform das Flachdach zugelassen, sofern das Flachdach begrünt und die Gebäude(-teile) nicht von der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbar sind. Das Ortsbild wird damit weiterhin gewahrt.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine Nachverdichtung im Innenbereich zugunsten einer Wohn- und Geschäftsnutzung und ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer, vielleicht sensibleren Stelle, kann vermieden werden.


Mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima) durch die Planung ist im Plangebiet nicht zu rechnen, da lediglich bereits bebaute Flächen umgenutzt oder bestehende Gebäude geringfügig erweitert bzw. eine gemäßigte Nachverdichtung auf bereits versiegelten, unsensiblen Flächen er-

möglichst wird. Es ist sogar mit einer Entsiegelung auf dem gemeindeeigenen Grundstück zugunsten einer Gartennutzung o. ä. zu rechnen, sobald das Grundstück mit einem weiteren Gebäude bebaut wird.

Zusätzlich zu den bereits im Bebauungsplan „Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Bahnhof-/Friedrichstraße“ getroffenen Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausführungsvorgaben wirkt sich die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung für Flachdächer positiv auf das Kleinklima im Gebiet aus. Zudem kann über eine extensive Dachbegrünung der Abfluss des Niederschlagwassers in die Kanalisation verzögert werden.

Hirschberg a.d.B., 20.06.2007



  
Werner Oeldorf  
Bürgermeister

## **Satzung**

### **über den Bebauungsplan "Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Bahnhof- / Friedrichstraße, 1. Änderung"**

#### **im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) und § 74 Abs.1 Nr. 1 der Landesbauordnung i.d.F. vom 08. August 1995 zuletzt geändert am 28 Juli 2005 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg a.d.B. am 19.06.2007 den Bebauungsplan "Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Bahnhof- / Friedrichstraße, 1. Änderung" als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung. Er ist durch entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

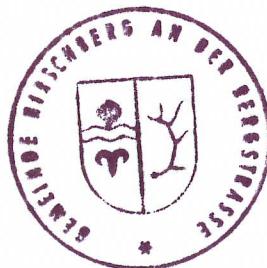
1. Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1: 500 vom 01.06.2007
2. Begründung mit geänderten Festsetzungen vom 26.04.2007
3. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 21.07.1999 gelten im Übrigen weiter

#### **§ 3**

##### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hirschberg a.d.B., den 20.06.2007



  
Werner Oeldorf  
Bürgermeister