

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 Martin-Stöhr-Straße
- im Osten durch den Burgweg
- im Süden durch den Beinpfad
- im Westen durch die Hauptstraße

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. 2,8 ha.

Das Bruttobauland unterteilt sich wie folgt:

– öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrünfläche	= ca.	0,08 ha	=	2,85 %
– private Grünfläche	= ca.	0,32 ha	=	11,43 %
– Wohnbaufläche (WA)	= ca.	2,40 ha	=	85,72 %
– Bruttobauland	= ca.	2,80 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.

Eine ortsbildprägende historisch gewachsene Bausubstanz existiert noch entlang der Martin-Stöhr-Straße und der Hauptstraße.

Das Umfeld der denkmalgeschützten ehem. Synagoge von Leutershausen ist mit besonderer Sorgfalt zu gestalten.

Aus diesem Grund ist die besonders gekennzeichnete Freifläche östlich an die Parzelle 185 (Synagoge) angrenzend, von jeglicher Bebauung frei zu halten.

7.2 Gebäudenutzung

Die vorhandenen Gebäude werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt und treten häufig als Bestandteil noch aktiver oder umgenutzter landwirtschaftlicher Betriebe auf.

7.3 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme von Straßenflächen und dem Grundstück Hauptstraße 27 befinden sich in Privatbesitz. Die Grundstückszuschnitte sind größtenteils gut nutzbar. Zur Verwirklichung der Planung sind jedoch teilweise bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

7.4 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen in diesem Gebiet entsteht überwiegend 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 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.

7.6 Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (2) BauGB muß die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Die Bebauung bisher als Gärten o. ä. genutzter Flächen läßt zwar Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erwarten, die durch den Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen waren aber auch bisher nach § 34 BauGB bereits zulässig. Der Bebauungsplan führt lediglich zu einer Ordnung dieser Baumöglichkeiten. Für Eingriffe die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren ist aber ein Ausgleich nicht erforderlich. Dies trifft auch auf die Baumöglichkeiten im Bereich dieses Bebauungsplanes zu.

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

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Badenwerke bereitgestellt.

8.5 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung war bis 31.12.1999 die Gemeinde zuständig. Seit 01.01.2000 hat die Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises die Aufgabe des Einsammelns und Befördern von Abfällen übernommen.

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
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

Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Aus städtebaulichen Gründen soll 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 Erotiksortiment und mehr als zwei Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Außerdem sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe 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

Gartenbaubetriebe und Tankstellen als Ausnahme sind aus den in Ziff. 10.1.1 genannten Gründen nicht zugelassen.

10.2 Gebäudehöhen

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

10.3 Bauweise

Im Geltungsbereich wird offene sowie geschlossene Bauweise festgesetzt mit einer Gliederung der Baukörper bei einer Gebäudebreite von mehr als 15 m..

Durch die Festsetzung ist gewährleistet, daß die Baukörper differenziert und aufgelockert gestaltet werden können.

Um die Bebauung der Flst. Nr. 226, 227 und 228 zu ermöglichen, wird für diese Grundstücke eine Hausgruppe festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich der Flst. Nr. 190, 197 und 199 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.

10.4 Stellung der baulichen Anlagen

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

10.5 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig, mit Ausnahme der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen.

Unter Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Synagoge (Hauptstraße 27) sind auf den östlich davon liegenden Grundstücken Flst. Nr. 190, 197 und 199 nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag, wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mindestens 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

**Bebauungsplan „Ortskern Leutershausen,
Teilbereich zwischen Martin-Stöhr-Straße und Beinpfad“
in Hirschberg a.d. Bergstraße, Rhein-Neckar-Kreis**

Begründung

Aufgestellt:

Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße

Hirschberg a.d.B., den 07.11.2001



Werner Oeldorf
Werner Oeldorf
Bürgermeister

11 Allgemeine Regelungen

Wiederverwertung von Erdaushub

- 11.1 Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 11.2 Zu Beginn des Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (Humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zu weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 11.3 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- 11.4 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Freiflächen

- 11.5 Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z. B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm²) ausgeführt werden.

Bodenbelastung

- 11.6 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 11.7 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 11.8 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu benachrichtigen.
- 11.9 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

**Bebauungsplan „Ortskern Leutershausen,
Teilbereich zwischen Martin-Stöhr-Straße und Beinpfad“
in Hirschberg a.d. Bergstraße, Rhein-Neckar-Kreis**

**Erläuterung
Stand: 21.03.2001**

**Gemeinde Hirschberg a.d. Bergstraße
Rhein-Neckar-Kreis**

**Erläuterungen zur Satzung über die
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Ortskern Leutershausen, Teilbereich
zwischen Martin-Stöhr-Straße und Beinpfad“**

(Stand 21.03.2001)

**Kommunalentwicklung LEG
Baden-Württemberg GmbH**

1.0 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 45° - 55° festgesetzt. Diese Dachneigungen ermöglichen den Dachausbau.

Garagen sind mit Satteldach und der Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen. Eine geringere Dachneigung sowie extensiv begrünte Flachdächer können für Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.

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.

1.1 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.

1.2 Antennen, Niederspannungsleitungen

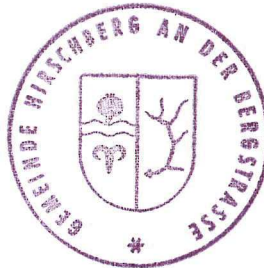
Aus gestalterischen Gründen sind Antennen innerhalb des Dachraumes unterzubringen. Sollte dies nicht möglich sein, ist pro Gebäude eine Außenantenne auf der von der Straße abgewandten Dachfläche zulässig. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne gewährleistet ist, sind Außenantennen nicht zugelassen.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

1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag, wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mindestens 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterterrassen oder Feinschotter auszuführen.

Hirschberg a.d.B, den 07.11.2001



Werner Oeldorf
Werner Oeldorf
Bürgermeister