Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

1 Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Hirschberg a.d.B. gehört zum Rhein-Neckar-Kreis und liegt in der Region Unterer Neckar.

Die Gemeinde Hirschberg a.d.B. besteht aus den Ortsteilen Großsachsen und Leutershausen.

Die Gemeinde Hirschberg a.d.B. hat zur Zeit rund 9.500 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,
- die planerische Lücke zwischen den Bebauungsplänen "Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Martin-Stöhr-Straße und Beinpfad“ und "Endweg I" wird geschlossen,

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

3 Überörtliche Planungen

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

Hirschberg a.d.B. liegt in der Entwicklungsachse Heppenheim – Weinheim – Heidelberg – Wiesloch – Bruchsal.

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

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

Richtlinien zur Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes

In diesen Richtlinien von 2001 werden aus gestalterischen Gründen erwünschte Maßnahmen definiert, die weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

5 Angaben zum Gebiet

Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,6 ha und liegt im Ortskern Leutershausens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flurstücke mit den Nummern: 258 (teilweise), 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 268, 269, 270, 271, 272, 274/1, 278/1, 279, 280, 281 und 282.

Er wird wie folgt abgegrenzt:
- im Norden durch die „Steig",
- im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Endweg I"
- im Süden durch das Grundstück Flurstück Nr. 272
- im Westen durch den Burgweg, zwischen Martin-Stöhr-Straße und Beinpfad und die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Martin-Stör-Straße und Beinpfad"

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.

Der nächste OEG-Bahnhof ist ca. 500 m entfernt. Seine Lage im Ortszentrum macht das Baugebiet besonders attraktiv und die Klärung der rechtlichen Sicherung im Plangebiet ist auch auf Grund der beengten Räumlichen Situation im Plangebiet städtebaulich geboten.

6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 3b UVPG

Es muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Die Größe, Art und Weise der Planung machen keine UVP und keine allgemeine Vorprüfung erforderlich.

7 Städtebauliche Konzeption

Ortsbild

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

Die Dachneigung beträgt meist 45°. Die Wohnhäuser sind teilweise ergänzt durch Schuppen oder Scheunen.

Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme des Flurstück Nr. 263 in Privatbesitz. Im Bereich dieses Flurstückes ist eine geringfügige bodenordnende Maßnahme zur Verwirklichung der Planung erforderlich.

Planziele

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.

Es soll dadurch die Reduzierung der Versiegelung auf das Mindestmaß erreicht werden. Neue, notwendige Befestigungen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien möglich.

Vorgesehen ist, in dem Gebiet die vorhandene Art der Bebauung direkt am Burgweg bzw. an der Steig zu erhalten. Auch die Richtungen der Firste sollen beibehalten bzw. ausgerichtet werden. Ebenso die Dachform und die Dachneigung. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen orientieren sich dabei an denen des Bebauungsplans "Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Martin-Stöhr-Straße und Beinpfad".

Maßnahmen zur Verwirklichung

Wasser- und Stromversorgung
Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie ist durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Ebenso die Anschlüsse für Schmutzwasser an die bestehenden Kanäle.
Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen und Ausschluss von Ausnahmen

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetrieb mit Sex- und Erotiksortiment und mehr als zwei Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Außerdem sind Tankstellen und Gartenbaubetrieb nicht zugelassen.

Den Zielen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen würden 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 Nachstunden 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 Ansiedlung 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 Vergnü-

gungsstätten 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.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgen die Festsetzungen über den Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen sowie der Ausschluss von den ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung soll mit einer Grundflächenzahl von 0,4, der Bestimmung der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen, die bestehende aufgelockerte Bebauung festgeschrieben und der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch unmaßstäbliche Baukörper entgegengewirkt werden.

Zur Bestimmung der 3. Dimension im Städtebau ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse alleine nicht ausreichend, da der Begriff „Vollgeschoss" keine Höhenbegrenzung beinhaltet. Es ist zusätzlich die Festsetzung der Gebäudehöhe, die über die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der Dachneigung ausreichend definiert ist, notwendig. Um die absolute Höhenentwicklung im Geltungsbereich zu steuern, ist zusätzlich die Festsetzung der maximalen Firsthöhe notwendig. Die Bezugspunkte sind hierbei in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt. Die Gebäude sollen einen eindeutigen Höhenbezug zur angrenzenden Verkehrsfläche haben. Damit ergeben sich zweifelsfreie und eindeutig nachvollziehbare Bezugspunkte zur Kontrolle der Festsetzungen.

2. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen sind zulässig, denn sie dienen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke.

3. Bauweise

Die geschlossene und offene Bauweise für WA 2 ist erforderlich, damit die vorhandene städtebauliche Struktur beibehalten bzw. noch verbessert werden kann.

Die offene Bauweise für WA 1 soll gewährleisten, dass der Übergang zum Gebiet Endweg harmonisch verläuft und in eine gelockerte Bebauung entsteht.

4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Außenanlagen
Diese Flächen sind aus gestalterischen und ökologischen Interessen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Das Kleinklima und die Wohnqualität wird dadurch verbessert.

Gestaltung befestigter Flächen und offene Stellplätze
Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dies ist eine Maßnahme zur Minimierung der Versiegelung.

Altlasten
Nach Auswertung der HISTE – Unterlagen (Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis) sind besagte Grundstücke nicht als altlastverdächtige Flächen erhoben.

5. Stellung baulicher Anlagen

Für die einzelnen Baufenster ist die Firstrichtung festgesetzt. Die Firstrichtung ist zwingend einzuhalten, um eine städtebaulich Ordnung zu sichern

6. Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind aus Gründen des Wasserhaushalts, zum Schutz des Bodens und damit auch zum Schutz der Umwelt nur in der überbaubaren Fläche zulässig. Aus den gleichen Gründen sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag, wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um dem Fahrverkehr nicht unnötig durch den ruhenden Verkehr zu belasten.

7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) 11 BauGB)

Für das Gebiet WA1 wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Dadurch wird eine beliebige Verdichtung des Wohngebietes verhindert. Auch wird dadurch die Belastung durch rollenden oder ruhenden Individualverkehr dem umgebenden Siedlungsgebiet gerecht.

8. Verkehrsflächen

Der im Planteil eingetragene Fußweg ist Teil einer über das Plangebiet reichenden, öffentlichen Fußweges, dessen Grenzen und Eigenschaften in diesem Geltungsbereich rechtlich gesichert sind.

9. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Diese Flächen sind aus gestalterischen und ökologischen Interessen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Das Kleinklima und die Wohnqualität wird dadurch verbessert.

Beim Führen von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass Wurzelballen nicht beschädigt werden, um vorhandene Werte zu sichern und Folgeschäden an Gehölzen zu vermeiden.

10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 (20) BauGB)

Diese Maßnahmen sichern den Umgang mit dem wertvollen Gut „Boden". Zum nachhaltigen Schutz des Bodens und seiner Funktionen sowie seiner Sicherung und der Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen gemäß §1 Bundes-Boden-Schutzgesetz (BbodSchG) sind diese Festsetzungen in Anwendung des Vorsorgeprinzips in diese Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Gestaltungsvorschriften soll ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild erreicht werden. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend dem Bestand festgesetzt. Diese Dachneigungen ermöglichen außerdem einen Dachausbau.

Durch die Dacheindeckung mit nichtglänzenden Dachziegeln und Dachpfannen in roten bis braunen Farbtönen wird eine angepasste Ergänzung der bestehenden Bausubstanz erzielt.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen an anderen Stellen, als im Bereich des Erdgeschosses sowie mit wechselndem Licht sind unzulässig. Sie entsprechen nicht dem vorhandenen Erscheinungsbild im Umfeld und den städtebaulichen Zielvorstellungen im Ortskern Leutershausen. Zudem wird bei Anlagen mit wechselndem Licht die Wohnnutzung gestört.

3. Gestaltung befestigter Flächen und offene Stellplätze

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dies ist eine Maßnahme zur Minimierung von Versiegelung.

4. Höhe und Gestaltung der Einfriedung

Mit der Gestaltung von Einfriedungen die als Hecke ausgebildet sind, werden Trittsteinbiotope geschaffen. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedung ist aus ortsbildprägenden Gründen festgesetzt.

5. Außenantennen

Die Festsetzung, nur eine Außenantennenanlage je Gebäude und Parabolantennen nur unterhalb des Dachfirstes zuzulassen, dient dem Ortsbild des beplanten Bereichs.

6. Abflussmindernde Maßnahmen

Diese Festsetzungen dienen der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung. Das Kleinklima wird verbessert und damit auch die Wohnqualität.

Hirschberg a.d.B., den 10.10.2003

GEMEINDE HIRSCHBERG AN DER BERGSTRASSE

Werner Oeldorf
Bürgermeister