

GEMEINDE HIRSCHBERG; RHEIN-NECKAR-KREIS

Begründung zum Bebauungsplan

"Zwischen Beinpfad und Goethestraße"
im Ortsteil Leutershausen

Stand: 15.03.2001

INHALT

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung
2. Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen
3. Bestand
4. Planung
 - 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2. Bauweise
 - 4.3. Erschließung
 - 4.4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
 - 4.5. Örtliche Bauvorschriften
5. Planverwirklichung, Folgekosten

Maßgebliche
BauVO 1990

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für das Gebiet zwischen Beinpfad und Goethestraße liegt kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 (1) BauGB vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben war daher nach § 34 BauGB zu beurteilen, was im Einzelfall immer wieder zu Rechtsunsicherheiten führte. Die Gemeinde hat daher beschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um zukünftige Veränderungen an bestehenden Gebäuden, die Errichtung neuer Gebäude und die Zulässigkeit sonstiger Vorhaben abschließend zu regeln.

2. Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Im Regionalplan Unterer Neckar ist die Gemeinde als "Siedlungsbereich für Wohnen" ausgewiesen.

3. Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt im Wesentlichen das Quartier zwischen Beinpfad, Burgweg, Goethestraße und Hauptstraße sowie die Häuserzeile östlich des Burgweges mit insgesamt ca. 3,97 ha. Die meisten Grundstücke sind bebaut (überwiegend zweigeschossige Gebäude mit Satteldach).

4. Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung soll mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,6 sowie die 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 zu bestimmen.

Die Festsetzung der Dachneigung von 35° - 45° bzw. von 30 - 40° lehnt sich an die im Geltungsbereich vorhandene Dachneigung an und gewährleistet i.V. mit den vorgenannten Festsetzungen eine einheitliche Gestalt des Plangebiets. Im westlichen Teil entlang des Burgweges überwiegt eine Dachneigung von 30 - 40°, im restlichen Geltungsbereich überwiegt eine Dachneigung von 35 - 45°.

Da die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl in wenigen Einzelfällen städtebaulich unerwünschte Auswirkungen hat, wird eine ausnahmsweise Überschreitung bis 0,4 / 0,8 zugelassen.

4.2 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der vorhandenen Baustruktur. Die ausschließliche Festsetzung von Doppelhäusern in fünf im Plan gekennzeichneten Teilbereichen ergibt sich aus der vorhandenen Bebauungssituation. (Grenzbebauung).

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für ein einzelnes Baufenster ergibt sich ebenfalls aus der vorhandenen Bebauungssituation. Das vorhandene Gebäude ist an einer Stelle an die Grundstücksgrenze gebaut, während an der anderen Grenze ein Abstand besteht.

4.3 Erschließung

Sämtliche Grundstücke sind über vorhandene öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

4.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Mit dieser Festsetzung soll der Erhalt des privaten Grünbereichs im Inneren des Quartiers gesichert werden.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll eine gewisse Einheitlichkeit bei der äußeren Gestaltung der hier zu errichtenden Gebäude sowie der Außenanlagen sichergestellt werden.

5. Planverwirklichung, Folgekosten

Neben den Verfahrenskosten entstehen für die Gemeinde Hirschberg aus der Planverwirklichung keine weiteren Kosten oder Folgekosten.

Hirschberg a.d.B, den 25.05.01



Werner Oeldorf
Bürgermeister