

zum Bebauungsplan Nr. 16 "Höhenweg"
der Stadt Hirschhorn (Neckar)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

A) Bauliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Baugebiet	bei Z	GRZ	GFZ
<u>Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)</u>			
Teilgebiet 6	I	0,40	0,50
Teilgebiet 5	I + II	0,40	0,80
<u>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</u>			
Teilgebiete 1, 2 und 3	I	0,40	0,50
Teilgebiet 4	II	0,40	0,80
<u>Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</u>	III	0,80	2,00

2. Ausnahmen

- a) Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig, mit Ausnahme von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes.
- b) Im Allgemeinen Wohngebiet mit 1- bis max. 2-geschossiger Bebauung sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig, mit Ausnahme von Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen).
- c) Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

.../...



3. Die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 HBO) bezieht sich entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan auf die Lage zur jeweiligen Straße oder zum natürlichen Geländeanschnitt. Zur Talseite dürfen höchstens 2 Vollgeschosse sichtbar werden.

B) Die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG) ist offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

C) Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung der Gebäude mit Satteldächern ist entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan einzuhalten.

D) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG)

Kellergaragen sind zulässig, wenn das Gefälle der Einfahrtsrampen nicht mehr als 10 % beträgt.

E) Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

1. Sockelhöhen (Fußboden Oberkante EG)

a) Die Sockelhöhe darf max. 30 cm betragen, gemessen von der Straßenhöhe in der Mitte des Gebäudes, soweit sich Trauf- und Firsthöhe auf die Straße beziehen, und gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt in der Mitte des Gebäudes, soweit sich Trauf- und Firsthöhe auf den natürlichen Geländeanschnitt beziehen. Für Teilgebiet 1 ist eine Sockelhöhe von max. 60 cm zulässig. (Ziff. 2).

b) Die Sockelhöhe auf der Rückseite der Gebäude darf max. 60 cm betragen; sofern durch die Hanglage ein zusätzliches Geschoß sichtbar wird, ist unabhängig von dessen Höhe ein zusätzlicher Sockel nicht zulässig.

c) Im Gewerbegebiet können Sockelhöhen bis zu 1,50 m zugelassen werden.

2. Traufhöhe

Die Traufhöhe darf betragen

a) im Teilgebiet 1 3,80 m in der Mitte des Gebäudes, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt auf der Straßenseite,



- b) im Teilgebiet 2 3,50 m in der Mitte des Gebäudes, gemessen von der Straße aus (Starkenburger Straße und Grüner Weg),
- c) in den Teilgebieten 3, 6 und 5 - östliche Häuserreihe - 3,50 m in der Mitte des Gebäudes, gemessen von der Straße aus (Heinrich-Weis-Straße und Höhenweg),
- d) im Teilgebiet 5 - westliche Häuserreihe - 6,00 m in der Mitte des Gebäudes, gemessen vom natürlichen Geländeanchnitt auf der Straßenseite (Heinrich-Weis-Straße),
- e) im Teilgebiet 4 6,50 m in der Mitte des Gebäudes, gemessen von der Straße aus (Starkenburger Straße)
- f) im Gewerbegebiet max. 13 m über OK Straße in der Mitte des Gebäudes.

3. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf höchstens betragen

- a) bei eingeschossiger Bauweise 7 m,
 - b) bei zweigeschossiger Bauweise 10 m,
- jeweils gemessen von der Stelle, von der die Traufhöhe festgelegt wird.
- c) im Gewerbegebiet 16 m.

II. Anpflanzungen

Die im Bebauungsplan festgelegten Flächen sind zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG).

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (HBO)

A) Dachform (§ 40 HBO)

- 1. Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer von 20° - 30° a.T. zulässig.
- 2. Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu 25° a.T. zulässig.
- 3. Dachaufbauten sind im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- 4. Flachdächer sind im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Ausgenommen sind Garagen.

../..



B) Äußere Gestaltung

Die Dächer sind ziegel- oder schieferfarben zu decken, ausgenommen die Teile für Energiegewinnungsanlagen; gewellte Platten sind unzulässig.

Bei der Farbgebung der Gebäude ist auf die Umgebung und Landschaft Rücksicht zu nehmen.

C) Außenanlagen

1. Die Straßenböschungen werden in die Grundstücke eingelegt.

2. Etwa notwendige Stützmauern und Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1m nicht überschreiten; dies gilt nicht für Befestigungen im Bereich von Wendehämmern.

Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist nicht gestattet. Wird Maschendraht verwendet, so ist er abzupflanzen. Natursteinimitationen sind unzulässig.

Tore und Türen dürfen nicht nach außen in den öffentlichen Verkehrsraum aufgehen.

3. Werden keine Einfriedigungen angelegt, so sind die Baugrundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit mindestens 0,10 m, jedoch max. 0,40 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Kantensteine, Sockel) abzugrenzen.

4. Abfallbehälter (Mülleimer, Mülltonnen usw.) dürfen nur innerhalb der baulichen Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen aufgestellt werden.

5. Im Reinen Wohngebiet sind Werbeanlagen unzulässig. Bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes können Werbeanlagen am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zugelassen werden; das Anbringen auf der Dachfläche und am Giebel ist unzulässig.

D) Einschränkungen im Schutzstreifen für elektr. Leitungen

Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens dürfen eine Endwuchshöhe von 3,0 m nicht übersteigen. Im Gewerbegebiet ist die Bauhöhe auf 6,0 m beschränkt. Dächer im Bereich der ruhenden Fasenleiter, d.h. jeweils 4,5 m beiderseits der Leitungsachse, sind begehbar auszuführen.



Beschlossen mit dem Bebauungsplan Nr. 16
"Höhenweg" am 17. Dezember 1980.

Hirschhorn (Neckar), den 30. Dez. 1980



Der Magistrat der Stadt
Hirschhorn (Neckar)

Bürgermeister

HAT VORGELEGEN

Darmstadt, den 26. Feb. 1981

Der Regierungspräsident in Darmstadt

Dezernat V/3

I. A.



[Handwritten signature]



[6. 6. 83

Magistrats-Sitzung am

(Auszug aus der Sitzungsniederschrift)

1369. Bebauungsplan Nr. 16 "Höhenweg"

Nach der Grundkonzeption des Bebauungsplans wird die Traufhöhe bei den Grundstücken Flur 2 Nr. 651, 652, 653, 654 und 655 vom natürlichen Geländeanschnitt in der Mitte des Gebäudes gemessen.
(B - 6003/06)

- ☒ 1. dem zuständigen Sachgebiet zur weiteren Bearbeitung
- ☐ 2. bitte Rücksprache bei I
- ☐ 3. Sachgebiet a) beteiligen/ b) unterrichten
- ☐ 4. Eilt
- ☐ 5. Sofort
- ☐ 6. Schlußzeichnung durch I vorbehalten
- ☐ 7.
-
-
-

8. 6. 83
Kd

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 16 "Höhenweg" der Stadt Hirschhorn
(Neckar)

1. Begründung zur Erweiterung des Baugebietes

Die Notwendigkeit der Erschließung des Baugebietes im Bereich Höhenweg auf dem linken Neckarufer als Baugebiete für ein- bzw. zweigeschossige Bauweise ergibt sich daraus, daß eine erhebliche Anzahl von Bauwilligen vorhanden ist, deren Bedarf in absehbarer Zeit anderweitig nicht gedeckt werden kann. Infolge Vergrößerung bestehender Betriebe, aber auch durch die immer stärkere Tendenz Auswärtiger, sich in der landschaftlich und verkehrsmäßig günstig gelegenen Stadt anzusiedeln, wird der Bedarf an Wohnungen weiter wachsen. Der Bedarf soll durch Erschließung des Baugebietes gedeckt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet entspricht daher einem dringenden Bedürfnis.

2. Lage und Umfang des Baugebietes

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet umfaßt den sich von Süden nach Norden erstreckenden Höhenrücken, beginnend südlich des Einmündungsbereiches Höhenweg in die Schönbrunner Straße bis zum Ende des Baugebietes Ersheim-Ost im Norden.

In dem Gebiet westlich des Höhenweges und im Bereich beiderseits der Hochspannungsleitung bis zu dem vorgesehenen Grünstreifen ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Die erkennbar vorliegenden Bauwünsche zielen überwiegend auf Einzelhausbebauung. Deshalb ist allgemein Einzelhausbebauung vorgesehen. Diese Art der Bebauung ist städtebaulich vertretbar.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Das planerisch ausgewiesene Gelände ist folgendermaßen zur Nutzung vorgesehen:

- a) Reines Wohngebiet für ein- bis zweigeschossige Bauweise (35 Bauplätze)
- b) Allgemeines Wohngebiet für ein- bis zweigeschossige Bauweise (25 Bauplätze)
- c) Gewerbegebiet östlich des vorgesehenen Grünstreifens bis etwa zur Hochspannungsleitung im Süden. (Die Erschließung erfolgt durch Verlängerung der Ersheimer Straße nach Süden.)
- d) Öffentliche Flächen für Freizeit und Erholung für das Wohnbaugebiet sowohl im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung.
- e) Flächen für Straßen.
- f) Fläche für Grünstreifen am Steilhang zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet, die sich für eine Bebauung wegen des starken Gefälles nicht eignet.
- g) Fläche des ehemaligen Steinbruchgeländes, deren vorhandene Bepflanzung erhalten bleiben soll.
- h) Fläche eines Weges, der als Zugang zur Strombrücke Ost gedacht sein soll.

Die Bauplatzgrößen für Wohnbebauung werden sich voraussichtlich zwischen ca. 520 qm und ca. 1.000 qm je Bauplatz bewegen.

Das Gebiet grenzt unmittelbar an großflächige, in den letzten Jahren erschlossene Neubaugebiete an und rundet die Bebauung in diesem Teil der Stadt ab. Eine Erschließung ist in diesem Bereich gut möglich, weil Anbindung des Gebietes an wirtschaftliche Straßenführung und Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung gegeben sind.

Die sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen sind im angrenzenden Ortsgebiet vorhanden und reichen für das neue Baugebiet mit aus.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das zu bebauende Gelände ist so gegliedert, daß eine Bebauung unter Berücksichtigung der jetzigen Grenzen nicht möglich ist. Die Erschließung dieses Gebietes wird durch Umlegung nach dem Bundesbaugesetz in der Weise vorbereitet, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Anordnung des Umlegungsverfahrens erfolgt so früh wie möglich.

5. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

Für Bauweise, Geschoßzahl, zulässige Aus-nutzung usw. gelten die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

6. Straßen und Einstellplätze

Die Straßen werden als Anliegerstraßen geplant. Folgende Breiten sind vorgesehen:

Nördlicher Höhenweg: Fahrbahnbreite 6,00 m, Bürgersteig
talseits 1,50 m, bergseits 1,50 m.

Südlicher Höhenweg ab
Hochspannung: Fahrbahnbreite 6,00 m, Bürgersteig
talseits 1,00 m. bergseits 3,00 m
(Baumreihe).

Südliche Starkenburger
Straße: Fahrbahnbreite 6,00 m, Bürgersteig
talseits 1,50 m, bergseits 1,50 m

Heinrich-Weis-Straße: Fahrbahnbreite 6,00 m, Bürgersteig
talseits 1,50 m, bergseits 1,50 m

Grüner Weg mit Wende-
platz: Fahrbahnbreite 6,00 m, Bürgersteig
talseits 1,50 m, bergseits 1,50 m

Verbindungsweg zwischen
Grüner Weg und südl.
Höhenweg:

Fahrbahnbreite 4,50 m

7. Entwässerung

In Anbetracht der topographischen Lage im Gebiet östlich der Starkenburger Straße und des Grünen Weges sind zur Beseitigung der Abwässer u. U. Hebeanlagen erforderlich.

8. Überschlägige Kosten

Für die städtebaulichen Maßnahmen im vorliegenden Baugebiet werden voraussichtlich folgende - nur überschlägig ermittelte - Kosten entstehen:

1. Straßenbauarbeiten	DM 2.000.000,--
2. Kanalisation	DM 530.000,--
3. Wasserleitung	DM 170.000,--
4. Bepflanzung entlang des südl. Höhenweges	DM 30.000,--
5. Planbearbeitung, Bodenneu- ordnung und Vermessung	DM 40.000,--
Summe der Erschließungskosten	DM 2.770.000,-- =====

Von den Anliegern werden nach der zur Zeit geltenden Regelung 75 % der Erschließungskosten getragen. Der Erschließungsaufwand steht im vertretbaren Verhältnis zur Rentabilität.