

STADT HIRSCHHORN (NECKAR)  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 23 a - ALTENWOHN- UND PFLEGEHEIM  
 SOWIE WOHNBEBAUUNG

E N T W U R F vom 25.01.1993 geändert am 13.08.1993  
 18.05.1994  
 18.07.1994

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

SATZUNG DER STADT HIRSCHHORN  
 Gesetzliche Grundlage - Räumlicher Geltungsbereich S. 1

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung   | S. 3  |
| 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen,<br>Stellung der baulichen Anlagen | S. 4  |
| 3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                                  | S. 5  |
| 4. Landschaftspflegerische Festsetzungen                                       | S. 6  |
| 5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen                                     | S. 9  |
| 6. Gestaltung der Außenanlagen   | S. 9  |
| 7. Nachrichtliche Hinweise   | S. 10 |
| 8. Ordnungswidrigkeit  | S. 11 |

II. BEGRÜNDUNG.

- |  |      |
|--|------|
| 1. Anlaß der Aufstellung eines Bebauungsplanes                       | S.12 |
| 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                           | S.14 |
| 3. Alternativen  | S.15 |
| 4. Orts- und Landschaftsbild, Landschafts- und<br>Denkmalpflege      | S.15 |
| 5. Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die<br>Grundlage bilden soll | S.18 |
| 6. Kosten und Finanzierung   | S.18 |
| 7. Weitere Angaben   | S.18 |

Kreisausschuß des Kreises Bergstraße

Rechtsexemplar

- 2 -

Satzung veröffentl. am 26.05.1995

Rechtswirksam am 26.05.1995

STADT HIRSCHHORN (NECKAR)  
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 a - ALTENWOHN- UND PFLEGEHEIM  
SOWIE WOHNBEBAUUNG

S A T Z U N G

Auf Grund des § 2 (1) § 3 sowie § 3 - 10 BauGB vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGB1. I S. 1093) und Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGB1. II S. 885, 1122) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.07.1960 (GVBl S. 103), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.08.1976 (GVBl I S. 325), wird der Bebauungsplan Nr. 23a durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hirschhorn beschlossen.

Gemäß § 9 (7) BauGB wird der räumliche Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die Flurstücke der

- Flur 1: 155/6, 155/9, 155/10, 155/11, 155/12, 155/13, 155/14, 155/15, 155/16, 155/17, 155/18, 835/87, 835/143, 835/141, 839/17, 839/18, 839/21, 171/8, 171/7, 835/144, 161 und T.v. 213/11.
- Flur 2: 307/1, 308/1, 316/2, 317/2, 318/9, 320/2, 321/2 und 330/3.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) Bebauungsplanzeichnung i. M. 1:500 (Plan Nr. 1)
- b) Textliche Festsetzungen
- c) Grünordnungsplan mit detaillierter Landschaftsplanung
- d) Straßenplanung Michelberg Flst. 839/17 - Detailplanung (Plan Nr. 3)

Zur Erläuterung werden beigelegt:

- a) Begründung
- b) Übersichtsplan (Plan Nr. 2)

Der Außenanlagenplan wird zur Bauvorlage in Abstimmung vorgelegt.

§ 3

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft

STADT HIRSCHHORN (NECKAR)  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 23 a - ALTENWOHN- UND PFLEGEHEIM  
 SOWIE WOHNBEBAUUNG

RECHTSGRUNDLAGE:

Baugesetzbuch (BauGB)  
 in der Fassung vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253) zuletzt geändert  
 durch EVertrG vom 23.09.1990 (BGB1. II S. 885, 1122)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
 in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132) geändert  
 durch EVertrG vom 23.09.1990 (BGB1. II S. 885, 1124)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990  
 (BGB1. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO)  
 in der Fassung vom 20.07.1990 (GVB1. I S. 476, 566)  
 geändert durch Gesetz vom 25.09.1991 (GVB1. I S. 301)  
 und durch Gesetz vom 01.04.1992 (GVB1. I S. 126)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- a) Die für die Bebauung vorgesehene Fläche im Süd-Osten wird als Sondergebiet 1 (SO1) - altengerechtes Wohnen (Altenwohnheim) - und Sondergebiet 2 (SO2) - Pflegeheim - festgesetzt (§ 11 BauNVO). Im Sondergebiet 2 (SO2) - Pflegeheim - sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig (§ 11 (2) BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl                    0,6  
 Geschoßflächenzahl wird keine festgelegt, siehe hierzu Trauf- und Firsthöhenfestlegung in den Schnittzeichnungen im zeichn. Teil sowie Eintrag im Baufenster.

- b) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Westen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) für eine Terrassenbebauung festgesetzt (§ 4 BauNVO).

Die nach § 4 (2) 2 allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind entsprechend § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Die nach § 4 (3) 2 - 5 vorgesehenen Ausnahmen sind entsprechend § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO wie folgt festgelegt:

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Grundflächenzahl    | 0,4 |
| Geschossflächenzahl | 1,0 |

- c) Die für die Bebauung vorgesehene Fläche im Norden (Verwaltergebäude/Kutscherhaus) wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO i. V. § 1 (5) und (6) BauNVO).

Die nach § 4 (3) 2 - 5 vorgesehenen Ausnahmen sind entsprechend § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO wie folgt festgelegt:

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Grundflächenzahl    | 0,4 |
| Geschossflächenzahl | 0,8 |

- 1.1 Die Firsthöhen werden als Höchstgrenzen ab bestehendes Gelände festgesetzt (siehe hierzu Schnittzeichnungen 1-4).

Die Firstachsen verlaufen ungefähr parallel zu den Höhenlinien, Quergiebel sind möglich.

Die Traufhöhen werden als Höchstgrenzen ab bestehendes Gelände festgesetzt (siehe hierzu Schnittzeichnungen 1-4).

Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB von den Festsetzungen der First- und Traufhöhen sind, - als Überschreitungen - zulässig, wenn dies aus Gründen der baulichen Gestalt vertretbar ist. Dies gilt ausschließlich für Aufzugs-schächte, Treppenhäuser und technischen Anlagen dienende Bauteile.

- 1.2 Im Bereich der Terrassenbebauung im Westen des Plangebietes ist eine Verbindung der drei einzelnen Baufenster durch eingeschossige begrünte Flachdachbauten zulässig. Für die Zugänge (Treppenhäuser) in diesen Verbindungsteilen sind Glasbauten mit Satteldach zulässig.

## 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO). Eine Bauweise wird im Sondergebiet 1 + 2 (SO1+2) nicht festgesetzt (§ 22 BauNVO).

Im östl. Bereich der Straße A (SO1+2) sind entsprechend § 8 (14) HBO geringere Tiefen der Abstandsflächen als Ausnahme zugelassen.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Norden (Verwaltergebäude/Kutscherhaus) wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO).

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Westen (Terrassenbebauung) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). Sie entspricht der offenen Bauweise jedoch dürfen die Gebäudeseiten entlang Straße A in der Summe eine maximale Länge von 120 m nicht übersteigen. Entlang Straße A sind entsprechend § 8 (14) HBO geringere Tiefen der Abstandsflächen als Ausnahme zugelassen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO (5) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen, außer

- begrünte Einfriedungen bis 1.80 m Höhe,
- Treppen und Wege
- Stützmauern (s. a. Pkt. 6.5)
- Stellplätze im zeichnerisch dargestellten Umfang
- Anlagen für die Ver- und Entsorgung
- Spielplätze bis 100 qm Grundfläche,

### 3. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

- 3.1 Die Verbindung des Stifelwegs mit der Straße A ist durch ein Verkehrsgrün und einem Zufahrtsverbot unterbrochen - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -. Die Durchfahrt ist nur für die Feuerwehr zulässig und wird mit umlegbaren Pollern versehen (§9 (1) 11 BauGB). Dieser Verkehrsgrünstreifen ist in Rasengittersteinen auszuführen.  
Die für den Andienerverkehr vorgesehene Straße E ist nur über die Straße A befahrbar.
- 3.2 Die Straßen A, C und E sind öffentliche Verkehrsflächen, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt werden.  
Die Planung der Straße C (Verbindung zum Schießbuckel) ist Bestandteil dieses Beb.-Planes, im Ermessen bleibt jedoch der Zeitpunkt des Ausbaus.
- 3.3 Die Straße B sowie ein Teilstück der Straße D sind als Privatstraßen festgeschrieben.

#### 4. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

- 4.1 Der in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und insbesondere der dargestellte zu erhaltende Einzelbaumbestand ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 und RAS - LG 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung zulässig, wenn an geeigneter anderer Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen mit Hochstämmen (Stammdurchmesser 16/18 cm) standortgerechter Baumarten vorgenommen werden. Detailliertere Angaben sind aus dem Gründordnungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

- 4.1.1 Auf der Steilböschung der Straße "Am Michelberg" ist eine gestuft aufgebaute Dauerbestockung zu gewährleisten (pfg 1). Der vorhandene Nadelholzbestand ist zu diesem Zweck sukzessive zu lichten und in einen standortgemäßen Laubholzbestand zu überführen.
- 4.1.2 Die Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung (pfg 2) sind aus standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln. Vorhandene Laubbäume sind möglichst zu erhalten.
- 4.1.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft westlich des Wohngebietes ist als typischer Waldrandbereich incl. Krautsaum zu entwickeln und entsprechend zu pflegen. Der Krautsaum ist extern zu pflegen (einjährige Mahd).
- 4.1.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nördlich des Wohngebietes zum Schießbuckel hin ist als Streuobstwiese mit Obstbäumen in regionalen Sorten anzulegen (pfg 4).
- 4.1.5 Die Fläche mit Bindung zur Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern im westlichen Randbereich des Plangebietes ist als Waldfläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln und naturnah zu bewirtschaften. Die vorhandenen Bäume sind dabei zu erhalten.
- 4.1.6 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (pfg 3) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sollte der Anteil der Baum- und Strauchpflanzungen im SO ca. 30%, im westlich angrenzenden Wohngebiet ca. 60% betragen. In diesen Flächen sind Zuwegungen (auch in Treppenform) und Nebenanlagen im Sinne Pkt. 2 dieses Textteiles zulässig.

- 4.1.7 Das pfg 3 im Osten (zwischen Straße A und E) beinhaltet eine Stützmauer. Die dabei entstehende Fläche zwischen Straße E und Stützmauer kann, wenn sie nicht bepflanzt wird, nur als wassergebundene Decke, als Schotterung, als kleinformatisches Pflaster oder als Ziegelrasen hergestellt werden und als Wegfläche genützt werden oder auch überfahrbar sein.
- 4.1.8 Die Flurstücke 835/141, 835/143 und 835/144 sind im Kataster in ihrer Nutzungsart als Weg ausgewiesen. Sie werden nicht als Wegfläche ausgebaut, sondern sollen naturbelassen erhalten bleiben.
- 4.1.9 Für die unter 4.1.1 bis 4.1.7 genannten Flächen sind zur Bepflanzung standortgemäße Laubgehölze, z.B. folgender Arten, zu verwenden:

Baumarten:

|                            |   |              |
|----------------------------|---|--------------|
| <i>Acer campestre</i>      | - | Feldahorn    |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Bergahorn    |
| <i>Carpinus betulus</i>    | - | Hainbuche    |
| <i>Castanea sativa</i>     | - | Eßkastanie   |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | - | Rotbuche     |
| <i>Prunus avium</i>        | - | Vogelkirsche |
| <i>Quercus petraea</i>     | - | Traubeneiche |
| <i>Quercus robur</i>       | - | Stieleiche   |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | - | Eberesche    |
| <i>Sorbus aria</i>         | - | Mehlbeere    |
| <i>Sorbus domestica</i>    | - | Speierling   |
| <i>Tilia cordata</i>       | - | Winterlinde  |
| <i>Ulmus montana</i>       | - | Bergulme     |

Straucharten:

|                            |   |                          |
|----------------------------|---|--------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>    | - | Hartriegel               |
| <i>Corylus avellana</i>    | - | Hasel                    |
| <i>Crataegus laevigata</i> | - | Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | - | Weißdorn                 |
| <i>Euonymus europaeus</i>  | - | Pfaffenhütchen           |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | - | Liguster                 |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | - | Heckenkirsche            |
| <i>Sambucus racemosa</i>   | - | Brauner Holunder         |
| <i>Viburnum lantana</i>    | - | Wolliger Schneeball      |
| <i>Viburnum opulus</i>     | - | Schneeball               |

- 4.2. In den Sondergebieten sowie in den Wohngebieten sind die nicht überbauten sowie die nicht für die notwendigen Zuwegungen und zulässigen Nebenanlagen beanspruchten Grundstücksflächen mit heimischen Gehölzen und Sträuchern als natürlich zusammenhängend anzupflanzen.

## 4.3 Ausgleichsflächen

## 4.3.1 Ausgleichsfläche 1

Es handelt sich hierbei um eine extensiv genutzte Frischwiese. Als Ausgleich wird eine Streuobstwiese angelegt. Dazu werden Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten in einem Abstand von 10 x 10 m gepflanzt.

## 4.3.2 Ausgleichsfläche 2

Hierbei handelt es sich um eine extensiv genutzte Wiese in ostexponierter Hanglage. Auf der Fläche befinden sich einige Obstbäume und einige, kleine Inseln aus Brombeer- und Clematisgestrüpp. Im Norden grenzen ein Gehölzstreifen und Wohnbebauung mit Gärten, im Osten ein Gewerbegebiet, im Westen Wohnbebauung und im Süden weitere großflächige Gehölzstrukturen an die Fläche an.

Auf dieser Fläche wird an die bereits vorhandenen, nördlich angrenzenden Gehölze eine Gehölzpflanzung angelegt. Die Artenwahl der Pflanzung soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen.

Die Gehölzpflanzung ist großflächig anzulegen und stufig aufzubauen. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich eine Streuwiese angelegt. Es werden Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten in einem Abstand von 10 x 10 m gepflanzt.

Zur Auswahl stehen:

|            |                    |                       |
|------------|--------------------|-----------------------|
| Baumarten: | Acer campestre     | Feldahorn             |
|            | Betula pendula     | Sandbirke             |
|            | Carpinus betulus   | Hainbuche             |
|            | Castanea sativa    | Marone                |
|            | Fagus sylvatica    | Rotbuche              |
|            | Juglans regia      | Walnuß                |
|            | Malus sylvestris   | Wildapfel             |
|            | Populus tremula    | Zitterpappel          |
|            | Prunus avium       | Vogelkirsche          |
|            | Pyrus communis     | Wildbirne             |
|            | Quercus petraea    | Traubeneiche          |
|            | Salix caprea       | Salweide              |
| Sträucher: | Corylus avellana   | Hasel                 |
|            | Cornus mas         | Kornelkirsche         |
|            | Ligustrum vulgare  | Liguster              |
|            | Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
|            | Prunus spinosa     | Schlehe               |
|            | Prunus padus       | Traubenkirsche        |
|            | Viburnum lantata   | Wolliger Schneeball   |
|            | Viburnum opulus    | Schneeball            |

## 4.4 Zulässige Abgrabungen oder Aufschüttungen sind durch Bepflanzung oder Einsaat zu sichern.

- 4.5 Alle Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.6 Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) sowie notwendiger Erhaltungsmaßnahmen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

5. AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 118 HBO)

- 5.1 Um die neuen Bauwerke den vorhandenen Kulturdenkmälern anzupassen, ist eine Abstimmung mit dem Denkmalamt durchzuführen.

Die Dachdeckung ist mit Ziegeldeckung in Farbtönen aus der Farbskala zwischen rot und dunkelbraun zu halten. Nicht zugelassen sind spiegelnde oder blendende Materialien.

Für die Belichtung des Dachraumes sind Dachgauben oder Dachloggien zulässig.

- 5.2 Die Außenwandflächen und außen sichtbare Konstruktions- oder Gestaltungselemente sind in Farbe und Formgebung, Struktur und Materialwahl landschaftsgerecht abzustimmen und überwiegend zu den vorhandenen Baudenkmalern passend herzustellen. Es sind nur natürliche Baustoffe zu verwenden. Putz und Anstrich sind nur in gedeckten Farben und in weiß zugelassen.

- 5.3 Im Bereich der Terrassenbebauung sind in Berücksichtigung des Bauuntergrundes sowie der steilen Hangbebauung eingeschossige Flachdachbauten als Verbindung der drei Baufenster zulässig. Diese Flachdachbauten sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

Für die Zugänge bzw. Treppenhäuser sind Glasbauten mit Satteldach zulässig.

6. GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN

Gem. § 9 (1) 4 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO und den landschaftspflegerischen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20, 24, 25 a+b BauGB.

- 6.1 Türen und Tore in Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.

- 6.2 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhen von 1,80 m zulässig. Sie müssen als begrünte, lichtdurchlässige Drahtgeflecht- oder Holzzäune oder als Hecken ausgeführt werden. In Abgrenzung an die freie Landschaft sind jedoch nur Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig.
- 6.3 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in geschlossenen Räumen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.
- 6.4 Stellplatzflächen sowie Erschließungswege sind grundsätzlich als wassergebundene Decke, als Schotterung, als kleinformatisches Pflaster oder als Ziegelrasen herzustellen, im Bereich der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen ausschließlich als wassergebundene Decke oder als Schotterwege aus dem Gestein des Berghanges. Eine Befestigung der Stellplätze mit versiegelnden Decken, z.B. Bitumen oder Betondecke ist nicht zulässig.  
Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenze und den in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Fläche nicht zulässig.
- 6.5 Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um den Gebäuden zugeordnete Freiflächen oder Stellplätze herzustellen. Sie sind als Natursteinmauerwerk (Buntsandstein), als Betonmauer mit entsprechender Natursteinverblendung oder begrünt auszuführen oder mit bepflanzten Böschungssteinen.

## 7. NACHRICHTLICHE HINWEISE

- 7.1 Die Anfahrtswege für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind in nachfolgend beschriebener Größe herzustellen:

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| Belastung | 12 Tonnen nicht unterschritten |
| Steigung  | 16 vom Hundert (16 %)          |

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Fahrwege geradelinig | 4,0 m Breite |
| Biegungen bis        | 5,5 m Breite |

Ein- und Ausfahrten sind entsprechend herzustellen, diese Bereiche dürfen nicht in die feststehenden Einfriedungen einbezogen werden.

Die im Brandfalle benötigte Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup> /h bei einem Mindestdruck von 2 bar über 2 Stunden.

- 7.2 Das Bebauungsgebiet "Michelberg/Schiessbuckel" grenzt im Osten an die DB-Strecke Neckargemünd-Jagstfeld.

Vorsorglich weist die Deutsche Bundesbahn darauf hin, daß nach der momentanen Rechtslage (Stand 1988) sie nicht verpflichtet ist, die von ihrem Betrieb ausgehenden Schallemissionen durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen. Wenn an Schallschutzeinrichtungen gedacht ist, so kann die Errichtung nicht von der DB erwartet bzw. verlangt werden.

8. **ORDNUNGSWIDRIGKEIT**

Ordnungswidrigkeit im Sinne von § 123 HBO handelt, wer den laut § 118 HBO festgesetzten Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

STADT HIRSCHHORN (NECKAR)  
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 a - ALTENWOHN- UND PFLEGEHEIM  
SOWIE WOHNBEBAUUNG

II. B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS DER AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Auf den unter Punkt 1.2 genannten Flurstücken soll ein altengestütztes Wohnen und Wohnbebauung mit den dazugehörigen Versorgungsgebäuden entstehen.

Mehrere Faktoren sprechen für diese Maßnahmen:

- Der Bedarf ist nach den durchgeführten Untersuchungen vorhanden
- Hirschhorn ist staatlich anerkannter Luftkurort, das Neckartal mit seinem Erholungswert ist ein optimaler Standort für eine derartige Einrichtung
- Aus dem benachbarten Ballungsgebiet besteht ebenfalls eine große Nachfrage
- Die vorgesehene Bebauung verbindet städtebaulich die anschließenden vorhandenen Bebauungen im Norden und im Süden.  
Straßen und Wege, sofern sie nicht zur internen Versorgung notwendig sind, werden an die Stadt abgegeben und somit öffentlich.
- Es sollen insgesamt errichtet werden:
 

|                           |                                   |
|---------------------------|-----------------------------------|
| im Pflegebereich          | ca. 154 Betten                    |
| im Bereich Altenwohnungen | ca. 27 Wohnungen                  |
| Wohnbebauung              | ca. 65 Wohneinheiten als Eigentum |
- Die Grundstücksgröße erlaubt teilweise die Beibehaltung der alten Gehölzbestände.
- Die Maßnahme wird von den städt. Gremien befürwortet und unterstützt, damit das große - zentral gelegene - Grundstück einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird.

1.2 Für das Gelände, das die Grundstücke

Flur 1, Flst. 155/6  
 Flur 1, Flst. 155/9  
 Flur 1, Flst. 155/10  
 Flur 1, Flst. 155/11  
 Flur 1, Flst. 155/12  
 Flur 1, Flst. 155/13  
 Flur 1, Flst. 155/14  
 Flur 1, Flst. 155/15  
 Flur 1, Flst. 155/16  
 Flur 1, Flst. 155/17  
 Flur 1, Flst. 155/18  
 Flur 1, Flst. 161  
 Flur 1, Flst. 171/7  
 Flur 1, Flst. 171/8  
 Flur 1, Flst. 213/11 (Teil von)  
 Flur 1, Flst. 835/87  
 Flur 1, Flst. 835/141  
 Flur 1, Flst. 835/143  
 Flur 1, Flst. 835/144  
 Flur 1, Flst. 839/17  
 Flur 1, Flst. 839/18  
 Flur 1, Flst. 839/21  
 Flur 2, Flst. 307/1  
 Flur 2, Flst. 308/1  
 Flur 2, Flst. 316/2  
 Flur 2, Flst. 317/2  
 Flur 2, Flst. 318/9  
 Flur 2, Flst. 320/2  
 Flur 2, Flst. 321/2  
 Flur 2, Flst. 330/3

umfaßt, besteht bisher kein verbindlicher  
 Bebauungsplan.

1.3 Bei den Ausgleichsfläche 1 und 2 handelt es sich  
 um den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich (Aus-  
 gleichsbilanzierung) zu diesem Bebauungsplan.

Nach der ökologischen Bilanzierung ergab sich im  
 direkten Umfeld des Pflegeheims bzw. der Wohnbebauung  
 eine negative Bilanz (Biotopwertpunkte).

Durch diese Maßnahme soll der Eingriff ausgeglichen  
 werden.

## 2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 2.1. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hirschhorn legt als vorbereitender Bauleitplan die Nutzungen des Geländes zum Teil als Wohnbaufläche fest und zum Teil als private Grünfläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Um die Einbindung der geplanten Bebauung in den vorbereiteten Rahmen des Flächennutzungsplanes zu gewährleisten, die Erhaltung der Grünfläche mit ihrem wertvollen Baumbestand zu sichern und um darzustellen, wie die beiden bestehenden Baudenkmäler erhalten und integriert werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

- 2.2 a) Die bereits bekannte künftige Nutzung der Grundstücke und die Bebauung als Altenwohn- und Pflegeheim im Geltungsbereich entspricht den Vorgaben des FN-Planes, bzw. der Fortschreibung des FlNpl. mit integriertem Landschaftsplan. Eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO wäre insoweit möglich.

Da aber die vorgesehene Bebauung aus wirtschaftlichen Gründen eine gewisse Mindestgröße aufweisen muß und daher unter Berücksichtigung der - notwendigen - Beschränkung der Höhenfestsetzung ein langgestreckter Baukörper entstehen muß, kann weder die offene noch die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden.

Außerdem wird bei der geplanten Nutzung die Pflege alter Menschen überwiegen. Da Pflegeheime nicht als Wohngebäude im Sinne der BauNVO anzusehen sind, ist es notwendig, ein "Sonstiges Sondergebiet" nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Altenwohn- und Pflegeheim" festzusetzen - ohne Festsetzung der Bauweise.

- b) Bei der im Westen gelegenen Fläche sowie im Bereich des denkmalgeschützten Kutscherhauses im Norden, kann weiterhin eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) lt. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Um ein Abrutschen des Hanges im Westen des Plangebietes zu unterbinden, wird es notwendig, eine entsprechende Hangsicherung durchzuführen. Diese wird dadurch erreicht, daß zwischen den drei Hauptbaukörpern eine eingeschossige Bebauung auf der Tiefgarage durchgeführt wird, die mit den Gebäuden verbunden ist.

In Anbetracht dieser Sachlage ist in diesem Bereich eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich des Kutscherhauses, im Norden des Plangebietes, wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Insoweit (Pkt. 2.2 a) und b) wird auch der Flächennutzungsplan geändert, bzw. fortgeschrieben. Das Verfahren hierzu wird parallel durchgeführt.

- 2.3 Die "private Grünfläche" lt. FN-Plan wird so weit als möglich im Bebauungsplan berücksichtigt und die Erhaltung wertvoller Vegetation gewährleistet. Der ortsbildbestimmende Baumbestand dieser Hanglage und der anschließend Forst bleiben größtenteils unbeeinträchtigt. Für große Teile des Geltungsbereiches werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgelegt.

### 3. ALTERNATIVEN

In den Gemarkungen Hirschhorn + Langenthal stehen keine anderen gleichwertigen Gelände für ein Altenwohn- und Pflegeheim zur Verfügung, die von der Grundstücksgröße, der Lage, der Zentrumsnähe, des Vegetationsbestandes und der Verkehrsanbindung geeignet wären. Von seiten des Trägers durchgeführte Untersuchungen anderer Standorte brachten negative Ergebnisse.

### 4. Orts- und Landschaftsbild, Landschafts<sup>+</sup> und Denkmalpflege

#### 4.1 Situation

Das Bebauungsplangebiet liegt in exponierter Lage am Westhang des Michelberges.

Im Osten wird das Gebiet von der parallel zur Bundesbahnstrecke Mannheim-Würzburg verlaufenden Straße "Michelberg" begrenzt, im Norden und Süden schließt Wohnbebauung, im Nordwesten Wald, im Westen eine Wiese und im Südwesten Wiesen sowie ein dichter Gehölzbestand an.

Auf dem nach Osten geneigten, ehemaligen Rühlingschen Grundstück - im Flächennutzungsplan der Stadt Hirschhorn als Wohngebiet und private Grünflächen ausgewiesen - befinden sich 2 denkmalgeschützte Gebäude (Villa und Verwaltergebäude).

Der Steilhang zur Straße "Michelberg" und der Oberhang im Westen des Grundstücks sind mit einem dichten und z. T. alten Gehölzaufwuchs u. a. aus Fichten, Douglasien, Tannen, Buchen, Eichen, Linden und Ahorn (am Steilhang auch Robinien) bewachsen.

#### 4.2 Beurteilung der geplanten Bebauung und landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

##### 4.2.1 Orts- und Landschaftsbild

Die Stadt Hirschhorn wird im Westen von den bewaldeten Höhenzügen begrenzt, die das Erscheinungsbild prägen. Der Wald grenzt - dem Charakter eines Luftkurortes gemäß - an das bebaute Stadtgebiet an. Baugebiete sind nur im unteren Bereich der Hänge entstanden. Diese Situation wird durch den Bebauungsplan bewahrt. Die überbaubaren Grundstücksflächen fügen sich in ungefähr gleicher Höhenlage unmittelbar zwischen die vorhandene Bebauung ein.

Die höhenlinienparallele Anordnung der Baukörper, eine gestaffelte Begrenzung der Firsthöhen und die Festsetzung der Dachform und -farbe vermindern den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Durch umfangreiche landschaftspflegerische Fortsetzungen kann dieser weiter ausgeglichen und der Baukörper landschaftlich eingebunden werden:

- o Durch Bindungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird der Charakter des Grundstücks im westlichen und östlichen Teil erhalten und in Richtung auf einen standortgerechten Laubholzbestand weiter entwickelt.
- o Sämtliche nicht überbaute und nicht für notwendige Zuwegungen und zulässige Nebenanlagen beanspruchten Grundstücksflächen des Planungsgebietes sind als Grünflächen (Pflanzgebote) anzulegen und zu unterhalten.
- o Zulässige Mauern sind in ortstypischem Buntsandsteinmauerwerk auszuführen (ggf. als Verblendung).
- o Die zulässigen Nebenanlagen sind nach Art und Umfang begrenzt.
- o Einfriedungen sind auf eine maximale Höhe von 1,80 m begrenzt und sind entweder als Hecken oder als begrünte Zäune auszuführen.

- o Die eingeschossigen Zwischenbauten im Bereich der Terrassenbebauung im Westen des Plangebietes sind als Flachdach auszuführen und zu begrünen.
- o Mit der Vorlage von Bauanträgen sind detaillierte Freiflächen- und Gestaltungspläne vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

#### 4.2.2 Landschaftspflege

Mit der geplanten Bebauung wird die bauliche Nutzung auf einem bereits erschlossenen, bisher nur teilweise bebauten Grundstück innerhalb des Stadtgebietes und weitestgehend innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebietes intensiviert. Dies entspricht dem landschaftspflegerischen Ziel, Neubauten möglichst innerhalb der bebauten Ortslagen zu errichten und die umgebende Flur zu schonen.

Von dem Vorhaben sind weder Wasserschutzgebiete, Waldschutzgebiete, noch ausgewiesene Biotope betroffen. Durch folgende festgesetzten Maßnahmen können die Eingriffe in den Vegetationsbestand gemindert und weitgehend ausgeglichen werden:

- o Die derzeitigen Waldbestände am Steilhang zur Straße "Michelberg" sowie westlich der geplanten Bebauung sind sukzessive in einen standortgemäßen Laubholzbestand zu überführen und aus standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln, um so die ökologische Funktion der Gehölzbestände zu verbessern.
- o Die nicht überbauten und nicht für zulässige Nebenanlagen und Erschließung genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Pflanzgebiete) anzulegen.

#### 4.2.3 Denkmalpflege

Auf dem Grundstück befinden sich die ehemalige Rühlingsche Villa und das Verwalterhaus aus der Zeit vor der Jahrhundertwende. Beide Gebäude sind Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Hessen. Sie liegen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche. Mit der Einbeziehung der Gebäude in das geplante Altenwohn- und Pflegeheim werden sie einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt und können somit langfristig erhalten werden.

5. MASSNAMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDEN SOLL

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt durch Anbindung von Straßen mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen an die Straße Forstweg, Schießbuckel, Stifelweg sowie Michelberg.

Die Hapterschließung für den Fahrverkehr wird aus den Straßen Michelberg und Forstweg (Straße A) gebildet; die Verbindung der Straße Schießbuckel und neu geplanter Straße A erfolgt durch eine geplante Straße C. Die Art der Ausführung dieser Straße C (Lage, Höhensituation) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes, im Ermessen bleibt jedoch, wann der Ausbau fixiert wird.

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

n n

7. WEITERE ANGABEN

7.1 Interessen der Allgemeinheit

- Der Bebauungsplan ermöglicht im Interesse der Allgemeinheit die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes,
- er bewahrt das typische Landschaftsbild und die vorhandene Vegetation
- Allgemeiner wirtschaftlicher Aufschwung der Stadt durch das geplante Projekt
- Schaffung neuer Arbeitsplätze

7.2 Aussagen zum Nachbarschutz

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Interessen der Nachbarn durch

- Einfügung der Bauflächen in gleicher Höhenlage wie die nördliche und südliche vorhandene Nachbarbebauung

- Einhaltung ausreichender Grenzabstände
- Erhaltung der Vegetation und der Baudenkmäler
- begrenzte Höhenfestsetzung der zulässigen baulichen Anlagen
- Anbindung der südlichen und nördlichen Bebauung über die neuzuschaffenden Erschließungsflächen an das bestehende Straßennetz.

Aufgestellt und Ausgefertigt:

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes entspricht der gesetzlichen Bestimmung.

Der Lageplan vom 25.01.1993, geändert am 13.08.1993/18.07.1994, ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung. Die von der Stadtverordnetenversammlung anerkannte Begründung hat das Datum vom 25.01.1993, geändert am 13.08.1993/18.07.1994.

Hirschhorn, den

.....  
Bürgermeisterin