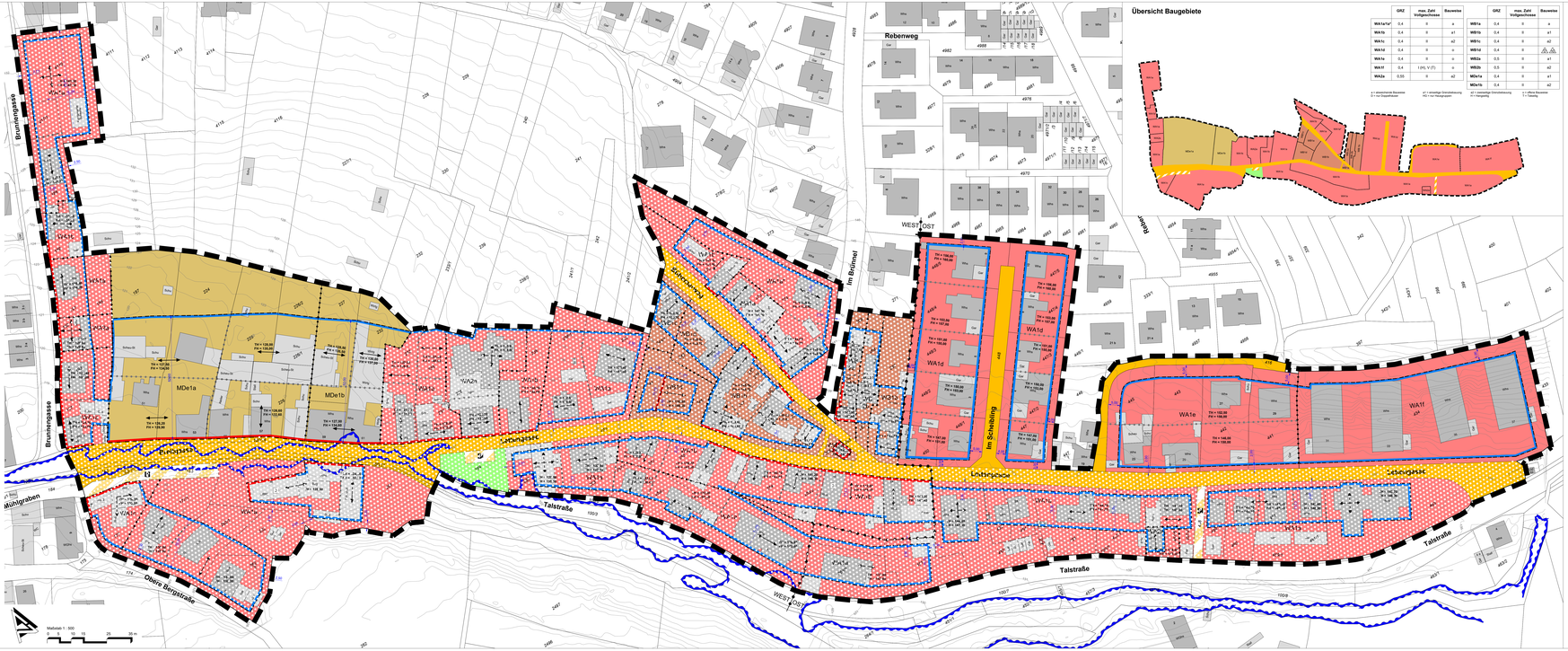
Bebauungsplan "Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße"



Übersicht Baugebiete

	GRZ	max. Zahl Vollgeschosse	Bauweise		GRZ	max. Zahl Vollgeschosse	Bauweise
WA1a/1a*	0,4	II	a	MDe1a	0,4	II	a
WA1b	0,4	II	a1	MDe1b	0,4	II	a1
WA1c	0,4	II	a2	MDe1c	0,4	II	a2
WA1d	0,4	II	a	MDe1d	0,4	II	a
WA1e	0,4	II	a	MDe2a	0,5	II	a1
WA1f	0,4	I (H), V (T)	a	MDe2b	0,5	II	a2
WA2a	0,55	II	a2	MDe3a	0,4	II	a1
				MDe3b	0,4	II	a2

a = abweichende Bauweise
E = nur Einzelhäuser

a1 = einseitige Grenzbebauung
HD = nur Hausgruppen

a2 = zweiseitige Grenzbebauung
FT = Flügelgarage

a = offene Bauweise
T = Garage

Gesetzliche Grundlagen

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert, § 37a neu gefasst und § 140a aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA 1a* Allgemeines Wohngebiet, erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen A.1.2)
- WR Reines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- MDe Eingeschränktes Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Firstrichtung
- TH Traufhöhe in m ü. NN
- FH Firsthöhe in m ü. NN

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- a abweichende Bauweise
- a, E abweichende Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- a1 einseitige grenzsnahe Bebauung
- a2 zweiseitige grenzsnahe Bebauung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F Zweckbestimmung Fussweg
- P Zweckbestimmung Parkplatz

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhe und Firstrichtung
- Abgrenzung Unterteilung Ost/West (siehe örtliche Bauvorschrift B.1.1 Dachform)
- Abbruch Gebäude

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 65 WG (HQ100)
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Planunterlage

- bestehendes Gebäude
- bestehendes Nebengebäude
- bestehende Flurgrenzen
- 125 Höhenlinien mit Höhenangaben
- Bereiche ohne Änderung

Verfahrensvermerke (§ 13a BauGB)

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen am: _____

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am: _____

Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB)
Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde zugestimmt und dieser öffentlich ausgelegt beschlossen am: _____

Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekanntgemacht am: _____

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____

Benachrichtigung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben vom: _____

Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (3) BauGB, § 4 GemO)
Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung) am: _____

Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen am: _____

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Behörden, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom: _____

Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)
Die Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten am: _____

Ausfertigung
Hirschberg, den _____

gez. Karl Günther
Bürgermeister

Planbearbeitung

REGIOPLAN

WVV Regioplan GmbH
Landteilstraße 15
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

Dr. Alexander Kuhn
Planverfasser

Übersichtsgeoplan (Grundlage: Topographische Karte LUBW)

GEMEINDE HIRSCHBERG

RHEIN-NECKAR-KREIS

1. Änderung - Bebauungsplan nach § 13a BauGB "Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße" - Ortsteil Großsachsen

VORENTWURF

Bebauungsplan Vorentwurf (05.12.2025) bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-E) Blatt 1-11

Projekt-Nr.		Datum:	06.12.2025
ETS/KZP 68/25		Gepr./f:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.		Projektbearbeiter:	Stadtplanerin AK BW Lena Frahn M. Sc. Michelle Jendretzke
25120S_BPlan..			
Layout		Projektzeichner:	Horst Schubitz
B-Plan_500_FZ	**WVV Regioplan GmbH** Landteilstraße 15 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Maßstab:			
1 : 500			
Plangröße:			
1930 x 560 mm			

REGIOPLAN