

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rosengartenstraße“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen:	BauGB	(Baugesetzbuch)	BauNVO	(Baunutzungsverordnung)
	LBO	(Landesbauordnung BW)	DSchG	(Denkmalschutzgesetz BW)
	i. V. m.	(in Verbindung mit)	i. S. v.	(im Sinne von)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es wird „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt i. S. v. § 4 BauNVO.
- 1.2 I. S. v. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (Rechtsplan) angegebenen Werte für die Obergrenzen zur Gebäudehöhe i. S. v. § 18 BauNVO, diese festgesetzt durch die Firsthöhe (FH), zur Grundflächenzahl (GRZ) i. S. v. § 19 BauNVO sowie zur Zahl der Vollgeschosse i. S. v. § 20 BauNVO. Die Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen:
Die Firsthöhe (FH) ist am höchsten Punkt des Gebäudes nachzuweisen (letztes raumabschließendes Bauteil).
 - 2.2.1 Untere Bezugsebene:
Als untere Bezugsebene (Bezugshöhe) zur Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (Rosengartenstraße) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgesetzt.
 - 2.2.2 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung, wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugs-, Kälte- und Klima-Anlagen etc., um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind.
- 2.3 Grundflächenzahl:
Es wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 (GRZ I) als Obergrenze festgesetzt.

- 2.3.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ II):
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 (GRZ II) zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO):
- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und eine Baulinie festgesetzt.
- 3.2.2 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i.S.v. § 23 Abs. 2 BauNVO bis zu 1,50 m ist zulässig, wenn die Gebäudeteile im Einzelnen nicht breiter als 3,50 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzten Baugrenzen und die Baulinie ist zulässig.
- 3.2.3 Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Stellplätze und Garagen

- 4.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
- 5.1.1 Umgang mit Niederschlagswasser:
Private Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind teilversiegelt / wasserdurchlässig auszuführen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser anderweitig der Versickerung/Verdunstung zugeführt oder zur weiteren Bewirtschaftung in dafür geeignete Behältnisse (Zisterne) eingeleitet wird. Regelungen zur Herstellung der Barrierefreiheit sind hiervon ausgenommen.
- 5.1.2 Regenfallrohre:
Die Verwendung von Regenfallrohren, Dachrinnen und sonstigen Metallen im Bereich der Dachflächen aus unbehandeltem Titan-Zink, Kupfer oder Aluminium ist unzulässig.
- 5.1.3 Flächenabdeckungen mit Stein / Schotter / Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig; zulässiger Terrassen-/ Freisitzflächen, Wege-sowie Hof-/ Stellplatzflächen sind hiervon ausgenommen.

5.2 Maßnahmen zum Artenschutz:

5.2.1 Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Beschränkung der Rodungszeit:

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. / 29. Februar des Folgejahres erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken.

V2: Beschränkung der Ausführungszeiten für die Geländevorbereitung:

Das Abschieben der Vegetationsdecke und Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen.

Maßnahmenalternative:

Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, müssen die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle); sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und danach die Arbeiten unmittelbar durchzuführen.

V3: Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung:

Es sind ausschließlich insektenschonende, voll abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio (ULR) = 0 %). Dabei ist nur der gewünschte Bereich zielgerichtet zu beleuchten. Die Gebäude- und Freiflächenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß bzw. die betriebliche Notwendigkeit zu beschränken. Es sind ausschließlich Lichtquellen zulässig, die einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Farbtemperatur darf max. 2.800 Kelvin betragen (warmweiße LED-Leuchtmittel, z.B. bernsteinfarbene Amber-LED oder Natriumdampflampen). Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer, Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder Vegetationsbeständen, sind unzulässig.

V4: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm sowie eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen zu beachten.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan - örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

- 1.1 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,80 m betragen. Als Material sind eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rankgerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden.

- 1.2 Einfriedungen sind ausschließlich als lebende Hecken sowie Strauchpflanzungen oder offene Metallzäune (z. B. Stabgitterzäune) bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen (z. B. durch in Metallzäune eingebundene flächige Einlassungen oder Folien) sind unzulässig. Die Verwendung von Thuja-, Chamaecyparis- oder Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) - Hecken ist unzulässig. Hinsichtlich Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen gelten die Bestimmungen zur Aufwuchshöhe nach dem Nachbarrechtsgesetz (Gesetz über das Nachbarrecht – NRG, § 12).
- 1.3 Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig.

C Hinweise

1 Rechtsvorschriften

Die dem Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans zugrundeliegenden Rechtsvorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen oder DIN-Normen) können im Rathaus der plangebenden Gemeinde Hirschberg a.d.B., Großsachsener Str. 14 in 69493 Hirschberg a.d.B., während der Dienstzeiten eingesehen werden. Die Dienstzeiten können online abgerufen werden unter: <https://www.hirschberg-bergstrasse.de/>

2 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

- 2.1 Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksfreiflächen darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.
Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig, die Einleitung in das Grundwasser / in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird empfohlen, als Material für die Dacheindeckung (auch zur Fassadenverkleidung z.B. bei Dachgauben) sowie für Regenrinnen und -fallrohre, keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) zu verwenden. Auf die Festsetzung in Teil A, Nr. 5.1.2 wird verwiesen.
- 2.2 Hinweise zu Zisternen:
Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird. Der Überlauf einer Zisterne muss entweder über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde oder über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn der Zulauf über ein Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen. Die Einleitung in die Kanalisation ist ausnahmsweise zulässig, wenn nachweislich eine Versickerung technisch nicht möglich ist.

3 Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen, die ggf. zur Lastabtragung ungeeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Rahmen der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020, auch in Bezug auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens, vor Bau- und Planungsbeginn empfohlen.

4 Denkmalschutz

Werden bei Grabungen oder Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, ist dies gemäß § 6 Satz 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) die Verpflichtung des Veranlassers, die fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation der betroffenen Kulturdenkmale sicherzustellen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der Denkmalfachbehörde - Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart - zu schützen.

5 Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

5.1 Der Eintrag umweltschädlicher Stoffe in den Boden ist zu vermeiden.

5.2 Mit unbelastetem Oberboden und Bodenmaterial ist bei der Um- und Zwischenlagerung fachgerecht umzugehen. In den zukünftigen Grünflächen- und Versickerungsbereichen gilt die Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere deren Vorgaben für Auffüllungen. Für technische Bauwerke gilt die Ersatzbaustoffverordnung.

6 Nachsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden Auffälligkeiten festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen oder aus denen sich der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung ergibt, ist die Baumaßnahme einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde unverzüglich zu informieren. Schädliche Bodenverunreinigungen i. S. d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7 Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Baumaßnahmen oder Pflanzarbeiten im Nahbereich vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen haben sich der Bauherr oder dessen Beauftragte über deren genaue räumliche und Tiefenlage bei den betroffenen Versorgungsunternehmen zu informieren, um mögliche Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die gemäß den technischen Regelwerken erforderlichen Sicherheitsabstände zu Leitungen sind zu beachten und einzuhalten.