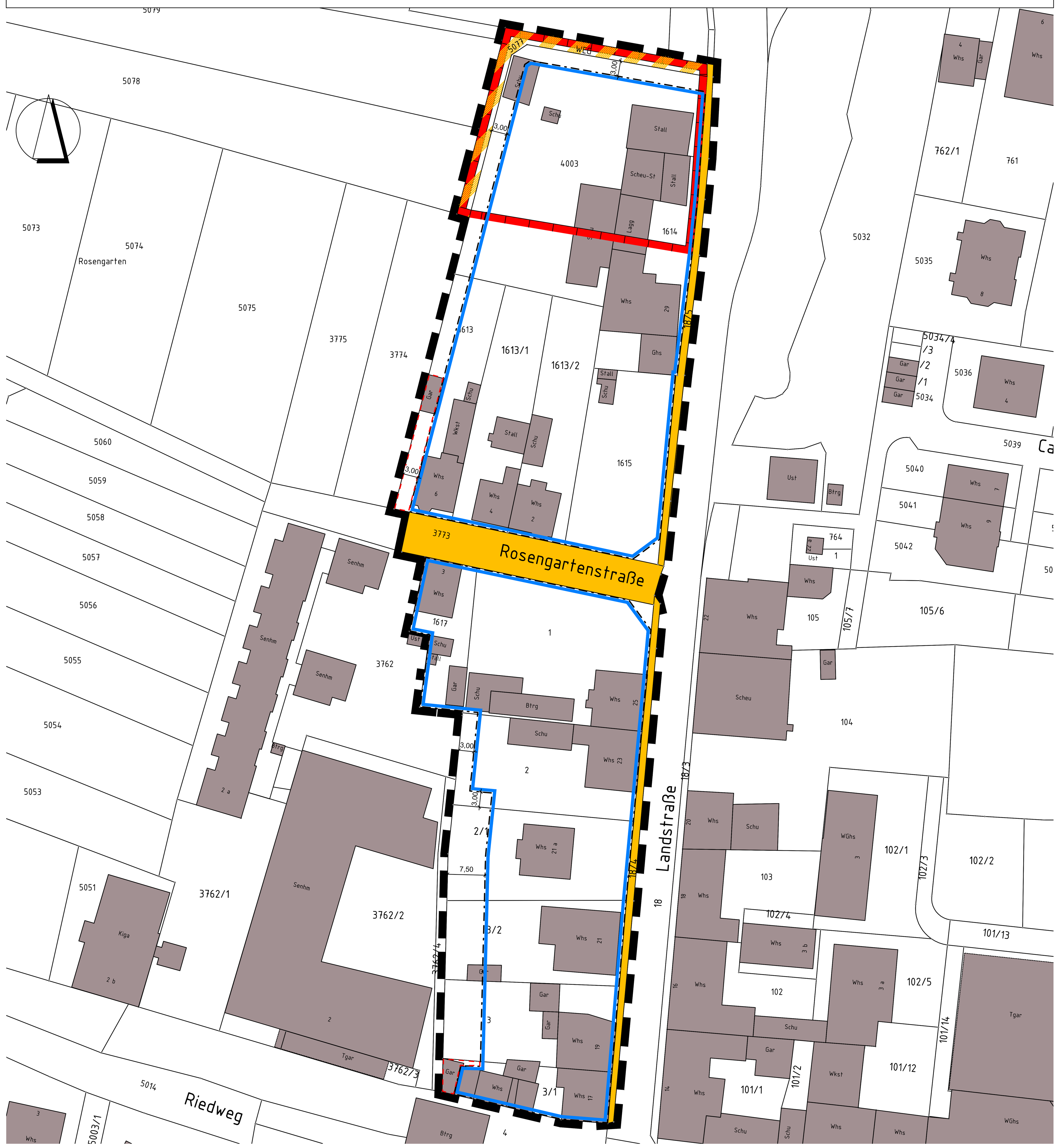
Bebauungsplan "Westlich der Landstraße I"

Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße

Gemarkung Großsachsen, Nrn. 1, 2, 2/1, 3, 3/1, 3/2, 1613, 1613/1, 1613/2, 1614, 1615, 1617, 4003 sowie Nr. 18/4, 18/5, 3773 jeweils teilweise und Nr. 5077

PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)				Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Dachform Dachneigung
TWH [m]	FH [m]	GRZ [--]	Zahl der Vollgeschosse		
7,00	10,50	0,6	II	a	SD, WD 25° - 45°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
(in Verbindung mit der BauNVO; nachfolgende Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung)

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

TWH Maß der baulichen Nutzung:
Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufwandhöhe i. S. v. § 18 BauNVO

FH Maß der baulichen Nutzung:
Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe i. S. v. § 18 BauNVO

GRZ Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl i. S. v. § 19 BauNVO

II Maß der baulichen Nutzung:
Zahl der Vollgeschosse i. S. v. § 20 BauNVO, hier: max. 2 Vollgeschosse

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Bauweise: abweichende Bauweise
i. S. v. § 22 Abs. 4 BauNVO

PLANZEICHENERKLÄRUNG

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche:
Baugrenze i. S. v. § 23 Abs. 3 BauNVO

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
hier: Öffentlicher Feldweg (unbefestigt)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
i. S. v. § 9 Abs. 7 BauGB

II Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

10,70 Bemaßung [Angaben in Meter],
Zahl als Beispiel

III Zeichen der Kartengrundlage

Vorhandes Gebäude, mit Hausnummer und Nutzungsangabe

Grenze des Flurstücks, mit Flurstücksnummer

Öffentliche Strasse mit Strassenname

IV Kennzeichnungen

Archäologisches Denkmal
(Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG BW)

IP-Konzept
Inhaber Mario Helbing
Melanchthonstrasse 8
68753 Waghäusel
Fon 06254 - 542 989 0
mail mail@ip-konzept.de
web www.ip-konzept.de

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Landstraße I". Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg)
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH).

1.2 Die Traufwandhöhe (TWH) wird bestimmt als das Maß zwischen der unteren Bezugsebene und dem Durchstoßpunkt der Schnittlinie der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Die FH (Firsthöhe) wird bestimmt als höchster Punkt des Gebäudes.

1.2.1 Sind im Bestand die Firsthöhen / Traufhöhen höher als die im Bebauungsplan hierfür getroffenen Festsetzungen, können ausnahmsweise die bestehenden Höhen für Erneuerungen, Erweiterungen bzw. Wiederaufbau, zugelassen werden, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig war. Dies gilt nicht für Neubauten.

1.2.2 Als Bezugspunkt (untere Bezugsebene) für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige verkehrliche Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

1.2.3 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile oder Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Außenkante des Daches (Ortgang bzw. Traufe bei geneigten Dächern) in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt wird:
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, abweichend hiervon ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig; ferner wird abweichend von der offenen Bauweise bestimmt, dass die Länge der zulässigen Hausformen 25 Meter nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung „Länge der zulässigen Hausformen" ist dasjenige Maß der längsten Fassadenfront gemeint. Ausnahmsweise ist eine Länge der zulässigen Hausformen über 25 Meter bis zu 50 Meter zulässig, wenn sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

2.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2.2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):
Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach der Landesbauordnung zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO:
Garagen, Stellplätze und Carports (Stellplätze mit einer auf Stützen ruhenden Überdachung) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen" zulässig.

3.2 Bei der Errichtung von Garagen ist zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten, gemessen zwischen der jeweils grundstücksseitigen Grenze der Verkehrsfläche und der Vorderkante der Garage. Bestandskräftig zugelassene Garagen sind hiervon ausgenommen.

3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:
Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung auch in Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen.

4.2 Beleuchtung:
Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (auch Wege und Straßen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, jedoch nicht höher als 3000 K, ohne UV-Anteile. Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen sind zu beachten.
Die Beleuchtungsstärke ist auf max. 5 Lux für Straßen-, Weg-, Zugangsbeleuchtung sowie max. 10 Lux für die Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch bedarfsorientierte Steuerung sollte die Beleuchtung nur auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

4.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen:

4.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme zulässiger Wege-, Hof- bzw. Stellplatz- oder Terrassenflächen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken und Nadelgehölzen ist unzulässig.

4.3.2 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig; Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen sind hiervon ausgenommen.

4.4 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen.

4.5 Grundwasserschutz:
Aus Gründen des Grundwasserschutzes und zur Vermeidung von schädlichen Einträgen in den Boden ist die Verwendung von unbeschichteten Metallen (hier: Kupfer, Zink und Blei) zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre sowie auch zur Fassadengestaltung, unzulässig.

4.6 Artenschutzmaßnahmen bei Sanierungs- und Abbruchmaßnahmen:
Vor Sanierungs- oder Abrissarbeiten, auch wenn hierfür keine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, ist darauf zu achten, dass keine Tiere getötet oder sonst zu Schaden kommen oder gesetzlich geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Mauerseglernester, Schwalbennester oder Sperlingsnester) an Gebäuden zerstört oder beschädigt werden. Sofern Lebensstätten festgestellt werden, sind vor Beginn der Arbeiten die erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis) abzustimmen.
Es wird darauf hingewiesen, dass auch das Entfernen und Abhängen von Nestern und Nisthilfen von Gebäudebrütern (z. B. Schwalben oder Mauersegler) bzw. das Verschließen entsprechender Eingänge eine Zerstörung darstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden muss.

4.7 Beschränkung der Rodungszeiten:
Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. eines Jahres nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

1.1 Dächer, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser:
Grundsatz:
Die prägende, ortsbildtypische Dachlandschaft aus symmetrischen Dächern ist zu bewahren. Dachauf- und -einbauten sind als Elemente des Daches in Material und Farbe an die sie umgebende Dachfläche bzw. die Gesamtgestaltung des Gebäudes anzupassen. Die Dachüberstände von Gauben sind entsprechend dem Hauptdach so gering wie möglich auszubilden.

1.1.1 Dachform:
Für bauliche Anlagen sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis einschließlich 57° zulässig. Ferner sind ausnahmsweise zulässig:
a) Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis einschließlich 57° für Nebengebäude, Anbauten sowie unwesentliche Gebäudeteile;
b) Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10° für unwesentliche Gebäudeteile, aus Gründen des lokalen Mikroklimas und der Förderung von Biodiversität wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 6 cm empfohlen;
c) Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis einschließlich 57° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10° für Garagen.

1.1.2 Dachfarbe und Dacheindeckung:
Die Dacheindeckung von Haupt- und Nebengebäuden ist ausschließlich in Farbtönen Braun, Naturrot und in Grautönen aus nicht engobierten Ton- oder Betondachsteinen zulässig. Die Verwendung glasierter Dachziegel ist nicht zulässig.
Hinweis: Aus städtebaulich - gestalterischen Gründen sollten bevorzugt naturrote Biberschwanzziegel verwendet werden. Schiefereindeckungen sowie Schiefergrate und Schiefer an den Ortgängen und Firstlinien sind zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind als Dacheindeckung von straßenabgewandten, d. h. hinter liegenden und somit nicht von der öffentlichen Straße einsehbaren Nebengebäuden, Anbauten sowie unwesentlichen Gebäudeteilen und Garagen, auch nicht strukturierte Gläser und nicht glänzende metallische Werkstoffe (z. B. Stehfalz- oder Titanzink). Unzulässig sind Dachdeckungen aus Kunstwerkstoffen, glänzenden metallischen Werkstoffen (auch Kupfer) und Faserzementwerkstoffen.

1.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte:
Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppgauben, stehende Gauben (Sattelgauben) oder Spitzgauben gemäß nachstehender Abbildung 1 zulässig.

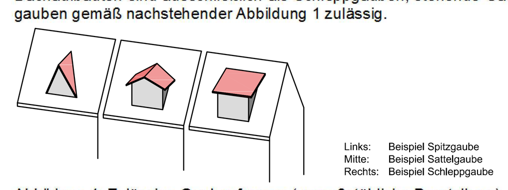


Abbildung 1: Zulässige Gaubenformen (unmaßstäbliche Darstellung)

Es ist ausschließlich eine einheitliche Gaubenform je Gebäude zulässig.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 2 höchstens 40% der Gebäudelänge (L) betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten/ -einschnitte muss mindestens 1,00 Meter unterhalb des Firstes, der niedrigste Punkt mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (= Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand von zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,50 Meter betragen. Die Höhe von Dachgauben darf höchstens 1,60 Meter (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen.

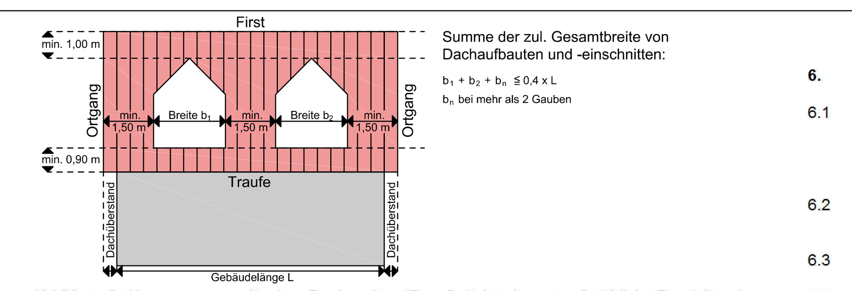


Abbildung 2: Abmessungen zulässiger Dachgauben (Bsp. Sattelgaube, unmaßstäbliche Darstellung)

Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite des Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens die Hälfte der Gebäudelänge (L) betragen, jedoch eine Länge von 4,50 Meter nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Zwerchhauses /-giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses /-giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter des Firstes des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

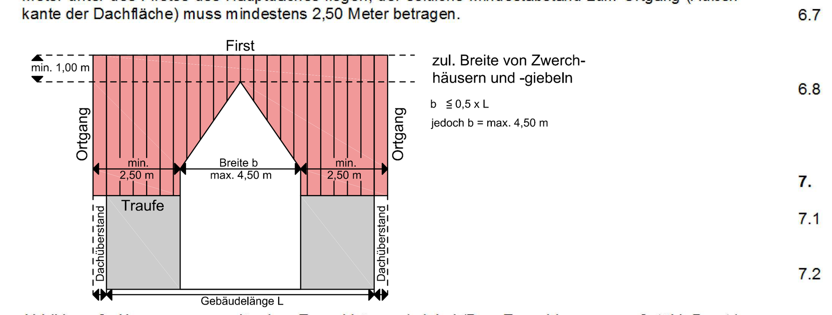


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (Bsp. Zwerchhaus, unmaßstäbl. Darst.)

1.2 Fassaden
Grundsatz:
Vorherrschend im Ortsbild (Geltungsbereich der Erhaltungssatzung) sind verputzte Fassaden. Die Putzfassaden prägen im Zusammenspiel das charakteristische Gesamtbild des alten Ortskerns. Bei Neu- und Umbauvorhaben muss sich unter Berücksichtigung der städtebaulich zu beachtenden Merkmale die Gestaltung der Fassade in das Straßenbild einfügen. Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die gewählten Farbtöne der Fassade einschließlich der zugehörigen Elemente (u.a. Fenster, Brüstungselemente etc.) dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

1.2.1 Fassadengestaltung:
Es sind ausschließlich glatte mineralische Putze zulässig, diese sind richtungsfrei und ohne Muster in einer Körnung von max. 3 mm aufzutragen. Stark gemusterte Putze, wie z. B. Rauh- oder Zierputze, sind unzulässig.
Ausnahmsweise sind bei Nebengebäuden auch Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, verputzt, verschalt oder beplankt zulässig.
Unzulässige Materialien für die Gebäudeaußenansicht sind (gilt für die Fassade und den Sockel):
- Kunstschiefer - Kunststoffe jeder Art
- Metalle / Bleche - Kunststeinverkleidungen
- Wasch oder Sichtbeton - Faserzementwerkstoffe
- Scheinfachwerk aus Holz, Verbundwerkstoff oder Kunststoff
- Natursteinplatten (poliert, gesägt / naturrauh, gestockt, geflammt etc.)
- Acryl- und Polycarbonatplatten in allen Farben
- glasierte Tonziegel

Sind im rechtmäßig genehmigten baulichen Bestand andere als die vorgenannten zulässigen Materialien im Fassaden- und Sockelbereich vorhanden, können diese ausnahmsweise dem Bauantrag für Erneuerungen, Erweiterungen bzw. Wiederaufbau zugrunde gelegt werden, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig war. Dies gilt nicht für Neubauten.

1.2.2 Farben:
Farbtöne für Putzfassaden sind ausschließlich aus dem Erdfarbenspektrum zu wählen in den Grundfarbtönen Braun, Ocker, Weiß sowie Grau. Diese Farbtöne können in verschiedenen Mischungen, Schattierungen und Abtönungen aus diesen Grundfarbtönen hergestellt werden. Die Farbgebung muss sich in die Farbintensität der Umgebung einfügen.
Die Verwendung glänzender, greller, spiegelnder oder fluoreszierender Farbtöne ist unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Es sind ausschließlich parallel zur Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung) zulässig in den Abmessungen (Maximalwerte für Breite / Höhe) von maximal 3,00 m x 0,50 m. Der seitliche Abstand der Werbeanlage zur Gebäudekante (Fassadenbegrenzung) und zu vorstehenden Bauteilen innerhalb der Gebäudefassade, darf 50 cm nicht unterschreiten. Sind mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht, gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.

2.3 Das Anbringung von Fahnen als Werbeträger oder Werbebannern an der Fassade ist unzulässig.

2.4 Unzulässige Werbeanlagen sind:
- Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben;
- bewegliche Werbeanlagen;
- Plakatwände;
- Werbeanlagen an Einfriedungen, Türen, Toren, Dächern, über Dach und oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses;
- selbstleuchtende und durchscheinende Werbeanlagen (Leuchtkästen etc.) sowie Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklichtschaltung oder Anlagen vergleichbarer Bauart und Wirkung, wie z. B. Gegenlicht-, Wende-, Leitlicht-, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt, Werbeanlagen mit bewegtem Licht (Aufzählung nicht abschließend); dies gilt auch für Werbeanlagen, die innen im Gebäude / Schaufenster angebracht sind; eine Blendwirkung ist auszuschließen;
- Skybeamer.

2.5 Von den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen sind solche Werbemaßnahmen und -anlagen ausgenommen, die nur dem Hinweis dienen, wie z. B. in der Außenwandflucht liegende oder selbstständig angebrachte Haus- und Hinweisschilder, Beispiele: Hausnummer, Hinweisschild Praxis etc. Zudem sind Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen (z. B. Saisongeschäfte, Theater-, Sport-, Musik-, bzw. Vereins-, Kirchenveranstaltungen etc.) nicht betroffen.

3. 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)

3.1 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.

3.2 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 Metern als verputzte Mauern, in sichtbarem Mauerwerk in Anlehnung an historische Vorbilder im Ortskernbereich oder Metall- (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) sowie Holzzäune (z.B. Staketenzaun) zulässig; zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind diese Einfriedungen ausschließlich bis zu einer Endhöhe von 1,50 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen bei Zaunanlagen sind unzulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

3.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus standortheimischen Gehölzarten zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken nur bis maximal 1,50 Meter zulässig, zu den übrigen Nachbargrenzen gelten die Bestimmungen zur Aufwuchshöhe nach dem Nachbarrechtsgesetz (Gesetz über das Nachbarrecht – NRG, § 12).
Hinweis: Gemäß Festsetzung Nr. 5.3.1 in Teil A ist die Verwendung von Thuja-, Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen unzulässig.

C Hinweise

1. Denkmalschutz und Bodenfunde

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20, 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Bodenschutz

Sollen bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

3. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

4. Kampfmittel

Der Gemeinde Hirschberg liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen.
Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG (WSG 222.039). Es gelten daher die Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone IIIB.
Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

6. Grundwasserschutz

6.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

6.2 Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

6.3 Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

6.4 Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

6.5 Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

6.6 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind unzulässig. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.

6.7 Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken/ des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.

6.8 Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

7. Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

7.1 Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden.

7.2 Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.
Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in einen Vorfluter zu prüfen.
Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind befestigte PKW-Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege wasserdurchlässig auszuführen, so dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, -pflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
Zur Zwischenspeicherung werden ausreichend bemessene Zisternen sowie eine Fassaden- und Dachbegrünung für flach geneigte Dächer empfohlen.
Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.
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 zugeführt, an die Kanalisation angeschlossen oder über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

7.3 Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" verwiesen.

7.4 Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen" zu beachten.

7.5 Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

8. Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

9. DIN-Normen

Sofern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hirschberg, Großsachsener Straße 14, 69493 Hirschberg, Tel.: 06201 598-00 während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses (Montag – Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 bis 18:00 Uhr) eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie
(Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg
(LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg
(Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft
(Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale
(Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. 1983, S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

VERFAHRENSNACHWEISE

1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):
Der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg a.d.B. hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Landstraße I" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13b BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss) in seiner öffentlichen Sitzung am 25.01.2022

2. Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches und Überleitung des Verfahrens:
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2023
beschlossen, das Grundstück Nr. 3774 aus dem räumlichen Geltungsbereich auszugrenzen und aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 das Aufstellungsverfahren fortan auf dieser planerischen Grundlage unter Anwendung des § 13a BauGB als Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung fortzuführen.
Die v. g. Beschlussfassungen wurden im Mitteilungsblatt und auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Hirschberg a.d.B. ortsüblich bekannt gemacht am 29.09.2023

3. Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB):
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2023
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 29.09.2023
im Mitteilungsblatt und auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Hirschberg a.d.B. ortsüblich ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen wurde in der Zeit vom 09.10.2023
bis einschließlich 10.11.2023
auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Hirschberg a.d.B. veröffentlicht sowie als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

4. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB):
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2023
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt mit Schreiben / eMail vom 06.10.2023
und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 10.11.2023

5. Abwägungsvermerk (§ 1 Abs. 7 BauGB):
Der Gemeinderat hat die im Zuge der v. g. förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft, in die Abwägung eingestellt und hierüber beschlossen in seiner öffentlichen Sitzung am 27.02.2024

6. Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg a.d.B. hat den Bebauungsplan "Westlich der Landstraße I" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO als Satzung beschlossen und die dazu gehörende Begründung nebst Anlagen gebilligt in seiner öffentlichen Sitzung am 27.02.2024

7. Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Planinhalt des Bebauungsplanes "Westlich der Landstraße I" unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Hirschberg a.d.B. übereinstimmt.
Das Aufstellungsverfahren wurde entsprechend den Bestimmungen des BauGB bzw. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und der hierauf beruhenden ortsrechtlichen Regelungen durchgeführt.
Die Satzung über den Bebauungsplan "Westlich der Landstraße I", bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung, Planzeichenerklärung, Textteil zum Bebauungsplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sowie Hinweisen, Verfahrensnachweisen, Rechtsgrundlagen und der Begründung mit Anlagen (Bestandsaufnahme), wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Hirschberg a.d.B., den 29.02.2024

Siegel Unterschrift Bürgermeister Ralf Gänshirt

8. Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):
Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

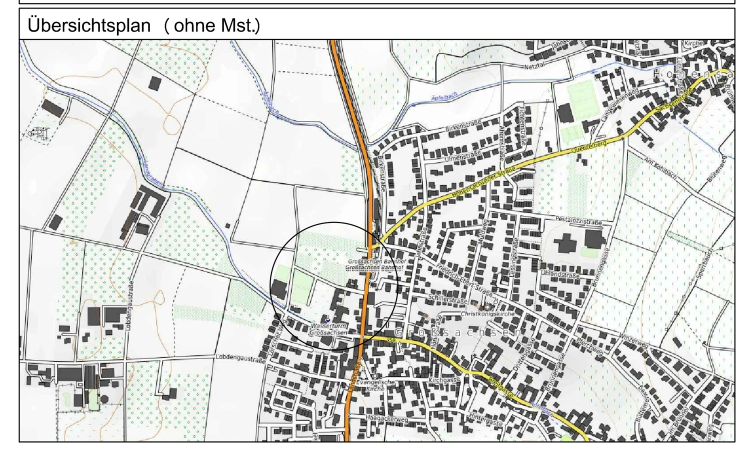
9. Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):
In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt und auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde über den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung (Satzungsbeschluss) gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.03.2024
Gemeinde Hirschberg a.d.B., den 08.03.2024

Siegel Unterschrift Bürgermeister Ralf Gänshirt

Gemeinde Hirschberg a. d. B. Großsachsener Straße 14 69493 Hirschberg		Fassung Satzungsausfertigung gemäß Beschluss vom 27.02.2024
Proj.-Nr. 69.01K	gez. DH	Datum der letzten Änderung 29.02.2024 (Ausfertigung)

Quellennachweis Übersichtsplan: © OpenStreetMap contributors, Daten sind unter Open-Database-Lizenz verfügbar; Link zur Urheberschaft: https://www.openstreetmap.org/copyright Kartendaten: OpenStreetMap® sind „Open Data", die gemäß Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap Foundation (OSMF) verfügbar sind; Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA);

Übersichtsplan (ohne Mst.)



GEMEINDE HIRSCHBERG

Bebauungsplan
"Westlich der Landstraße I"
Gemarkung Großsachsen

Satzung

Maßstab 1 : 500 Papierformat DIN A0

IP-Konzept
Stadtplaner
Ingenieure
Inh. Mario Helbing
Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel. 06254 - 542 989 0
mail@ip-konzept.de
http://www.ip-konzept.de