ZEICHENERKLÄRUNG

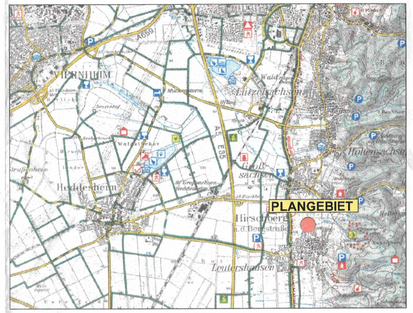
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gemarkungsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)
- Gebäude geplant
- Stellung der baulichen Anlagen -zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche -Fahrbahn und Gehweg
- P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Öffentliche Parkfläche
- Ga/St — Fläche für Garagen/Stellplätze
- V — Öffentliche Grünfläche-Verkehrsgrün gem. Textziff. A 6.1
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 6.2
- gr/fr/lr — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. Textziff. A 5
- Rechter Winkel

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II* — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass (* = 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
- GFZ z.B. 0,6 — Geschoßflächenzahl

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschoß-flächenzahl
Bauweise	-

LAGE IN DER GEMEINDE (ÜBERSICHTSKARTE) M. 1:50 000



KARTENAUSSCHNITT: Auszug aus der topographischen Karte 1:50 000 Radwanderkarte Rhein-Neckar,Pfalz

RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgrund der §§ 1-4 und 8 -10 des Baugesetzbuches (BauGB) im der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), den §§ 74 u. 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617, 1997 S. 521, 2000 S. 760) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 587, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29).

Verfahrensablauf nach BauGB

§ 2 Abs. 1	Einleitung des Verfahrens durch Beschluss des Gemeinderates am	02.05.1995
	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses am	28.02.1997
	Änderung des Geltungsbereichs durch Beschluss des Gemeinderates am	18.11.1997
	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Änderung des Geltungsbereichs am	13.08.1999
§ 4 Abs. 1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beginnend am	17.07.1997
	Billigung des Planentwurfs durch den Gemeinderat am	18.05.1999
§ 3 Abs. 2	Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können am	13.08.1999
	Auslegung des Planentwurfes mit Begründung vom	23.08.1999 - 22.09.1999
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Offenlage am	07.09.1999
	Prüfung der Bedenken und Anregungen aus der Offenlage durch den Gemeinderat am	15.05.2001
§ 10 Abs. 1	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am	15.05.2001
§ 3 Abs. 2	Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung am	18.05.2001

Hirschberg, den 29.05.2001

Werner Oeldorf
Bürgermeister

§ 10 Abs. 2	Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Rhein-Neckar-Kreis) am	06.07.2001
§ 10 Abs. 3	Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 06.07.2001 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	

Hirschberg, den 06.07.2001

Werner Oeldorf
Bürgermeister

GEMEINDE HIRSCHBERG

BEBAUUNGSPLAN
"BEIDERSEITS DER GROSSACHSENERSTRASSE"
mit GESTALTUNGSSATZUNG
M. 1:500

Genehmigt.
Heidelberg, den 12. Juli 2001
Rhein - Neckar - Kreis
Landratsamt
– Baurechtsamt –

Bearbeitet:
Büro für Stadtplanung+Architektur
Schara + Fischer: Mannheim
Grünordnung:
G.Reinwald Landschaftsarchitekt. Mannheim
Stand: 26.05.1997/02.12.1998/03.08.1999/28.03.2001

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO 1995

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die Höhe der Wohngebäude (Traufhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

bei II*- geschossigen Einzel- u. Doppelhäusern: max. 4,50 m
bei II- geschossigen Einzelhäusern: max. 6,60 m

2.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

2.3 Die Einzelhäuser und die Doppelhaushälften dürfen jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppenhäuser, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf an jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 4. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Die Garagen sind mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

4.2 Garagen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 m³ und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

A 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung vermerkte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der Anlieger sowie des Versorgungsträgers (Gruppenwasserversorgung Obere Bergstraße).

A 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a u. 25 b BauGB, i.V. mit § 8 a B BNatSchG)

6.1 Die Verkehrsgrünflächen sind als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro 1 m² Pflanzfläche anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3- 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

6.3 Vegetationsauswahl

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Eberesche	Hainbuche
oder Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)		

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3 x verpflanzt StU 12-14 cm
Obsthochstämme StU 10- 12 cm

Sträucher:

Kornelkirsche	Salweide	Weißdorn
Hartriegel	Liguster	Wolliger Schneeball
Hasel	Heckenkirsche	Wasserschneeball
Pfaffenhütchen	Hundsrose	

Qualitäts- und Größenmerkmal: 2 x verpflanzt mindestens 3- triebig 100- 150 cm hoch

6.4 Wandflächen über 7 m² ohne Fenster- und Türöffnungen sind mit Kletterpflanzen, z.B. mit Selbstklimmern wie Efeu und Wilder Wein oder mit Pflanzen, die Kletterhilfen benötigen, wie Klematis, Glyzinien und Kletterrosen, zu begrünen.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO

B 7. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

7.1 Dachform und Dachneigung

Einzel- u. Doppelhäuser: Satteldach	30° - 45°
Garagen und Nebengebäude: Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform u. -neigung wie beim Hauptgebäude	0° - 15°

7.2 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Dachgauben) darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 3,0 m betragen. Die Wandhöhe (Traufhöhe) der Gauben wird mit max. 1,2 m festgesetzt. Zwei Gaubenreihen übereinander sind nicht gestattet.

7.3 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materiallen in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materiallen zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

B 8. Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.1 Die Vorgärten, d. s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Gebäudefront, sind zu mindestens 1/2 ihrer Fläche zu begrünen.

8.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Je angefangene 300 m² Gartenfläche ist ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

8.3 Es sind Bäume und Sträucher der in Textziff. A 6.3 aufgelisteten Arten zu verwenden.

8.4 Die Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, Rasengittersteinen oder als Schotterrasen oder wassergebundene Decke anzulegen. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Maßgeblich für BauNVO ...1990...

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 9. Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen.

C 10. Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit Flachdächern sollen dauerhaft extensiv begrünt werden.

C 11. Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sollen mit schlingenden oder rankenden Pflanzen und/oder Weinreben und Spalierobstbäumen begrünt werden.

C 12. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder dem Landesdenkmalamt, Karlsruhe, anzuzeigen.

C 13. Bodenschutz

13.1 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten.

13.2 Die anfallenden Erdaushubmassen sind Vorrangig im Plangebiet zu belassen oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.

13.3 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachteiligen Veränderung zu schützen.

13.4 Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar Kreises unverzüglich zu verständigen.