

GEMEINDE HIRSCHBERG a. d. BERGSTRASSE

**BEBAUUNGSPLAN „BEIDERSEITS DER GROSSACHSENER STRASSE“,
Stand: 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 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 m² 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 BBNatSchG)

- 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.

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 Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien 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, Rausengittersteinen oder als Schotterrasen oder wassergebundene Decke anzulegen. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

6.3 Vegetationsauswahl

Bäume 2. Ordnung:

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

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.

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.

Hirschberg, den 29.05.2001


Werner Oeldorf
Bürgermeister

