



**GEMEINDE HIRSCHBERG**

**„BREITGASSE/DRITTELSGASSE“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 3. September 2012

---

**Projektleitung:**                      Dr.-Ing. Alexander Kuhn  
**Projektbearbeitung:**                Dr.-Ing. Alexander Kuhn

**Projektzeichnung:**                Horst Schulzki  
**Projekt - Nr.:**                        11 KEP 939/01a

---

MVV Energiedienstleitungen GmbH  
REGIOPLAN  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel.     0621 / 87675-0  
Fax     0621 / 87675-99  
email   mannheim@regioplan.com  
Internet <http://www.regioplan.com>

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,68), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg diesem Bebauungsplan „Breitgasse/Drittelsgasse“ in Kraft getreten am ....., bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

#### Gesetzliche Grundlagen

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

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
- ▶ **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,68)

#### A. Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)

###### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Abs 1 BauNVO)

Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit in dem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

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

- 2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)  
Im WA beträgt die GRZ 0,4  
Im Einzelfall kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) bezieht und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst,
  - die Überschreitung sich auf die Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bezieht
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen  
Die Maße beziehen sich jeweils auf Höhen über NN.
- 2.2.1 Wandhöhe (WH max.)  
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) wird gemäß Planzeichnung für die einzelnen Baufenster als Höchstmaß festgesetzt.  
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung genannten maximalen Wandhöhe um 2,0 m kann für das WA 3.1 und WA 3.2 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese Überschreitung aus der, gegenüber mindesten einer Außenwand um 1,5 m nach hinten zurückgesetzten Wand eines obersten Geschosses (Staffel- oder Dachgeschosses) ergibt.
- 2.2.2 Firsthöhe (FH max.)  
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) wird gemäß Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.3 Anzahl der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden  
Im Bereich der nördlichen Baufenster WA 1 und WA2 sind maximal 1 WE pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

## 3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2/2a BauGB)

- 3.1 Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird für WA 3.2 abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit verringertem Grenzabstand i. V. m. § 6 der Örtlichen Bauvorschriften. Der Abstand zu einer Grundstücksgrenze kann abweichend von §§ 5 und 6 LBO entsprechend der Begrenzung durch Baulinien und Baugrenzen verringert werden, sofern die brandschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.  
Für die Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3.1 wird offene Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung festgesetzt. Alle weiteren Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zugelassen.
- 3.3 Rücksprünge und Abweichungen der Gebäudefassaden von der festgesetzten Baulinie sind bis zu maximal 60 % der angebauten Gesamt-

- Fassadenlänge zulässig, sofern die brandschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.
- 3.4 Die Hauptfirstrichtung ist gemäß zeichnerischer Festsetzung auszubilden.
- 4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO)**
- 4.1 Garagen, Carports und Carports mit Doppelparkern, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.2 Im WA 1 und WA 2 (Doppelhäuser und Einzelhaus) sind 2 Stellplätze oder Garagen pro Wohneinheit zu errichten.
- 4.3 Im WA 3 sind 20 Stellplätze oder Garagen zu errichten.
- 5. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- 5.1 Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen im Bereich WA 1 und WA 2 von mindestens 1 m<sup>3</sup> je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte und im Bereich WA 3 von mindestens 5 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück insgesamt aufweisen.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25 BauGB)**
- 6.1 Zum Schutz des Bodens werden folgende Festsetzungen getroffen:
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
  - Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
  - Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schutthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.)
  - Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Boden Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
  - Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- 6.2 Bei Neuanlage und Umbau ist die Wasserdurchlässigkeit sowie der Boden-Luftaustausch von Stellplätzen sowie den Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken durch die Verwendung von durchlässigen Materialien, wie wassergebundenen Wegedecken, wasserdurchlässigen Pflasterbelägen oder Fugenpflaster zu gewährleisten. Das auf den Dachflächen der Gebäude und Nebenanlagen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten.

- 6.3 Mindestbegrünung:  
Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung durch Bebauung im Geltungsbereich über den derzeitigen Bestand von insgesamt 960 qm überbauter bzw. versiegelter Fläche sind
- 1 klein - bis mittelkroniger Laubbaum (Baum 2. oder 3. Ordnung) oder
  - 10 Sträucher oder
  - 10 lfd. m begrünete Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50m) oder
  - 50 m<sup>2</sup> dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder
  - eine anteilige Kombination der genannten Alternativen
- entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- 6.4 Fassadenbegrünung  
Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10 % sowie Holzkonstruktionen (Pergolen, Carports) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.  
Von der Pflicht zur Begrünung sind Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10% ausgenommen, wenn die Fassade als Grenzbebauung oder als grenznahe Bebauung mit einem Grenzabstand von weniger als 1 m errichtet wird.
- 6.5 Als Ersatzpflanzung für den mehrstämmigen Nussbaum sind 4 standortheimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## 7. Hinweise

### 7.1

#### **Vegetationsauswahl**

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kultur- historischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standort- bezogene Konkretisierung im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung oder Freianlagenplanung.

#### **Laubbäume und Sträucher für Pflanzungen:**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	
	<b>Größe</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	B 1.
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1.
Betula pubescens	Moor-Birke	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	B1.
Juglans regia	Walnuss	B 2.
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3.
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 3.
Prunus padus	Trauben-Kirsche	B 3.
Prunus spinosa	Schlehe	NS

Populus nigra	Schwarz-Pappel	B 2.
Pyrus communis	Hausbirne	B 2.
Pyrus pyraaster	Wildbirne	B 2.
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1.
Rosa arvensis	Acker-Rose	KS
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa corifolia	Leder-Rose	KS
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Salix alba	Silber-Weide	B 2.
Salix fragilis	Bruch-Weide	B 2.
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3.
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 2.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

#### **Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:**

Clematis vitalba	Gew. Waldrebe
Hedera helic	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Pathenocissus in Sorten	Wilder Wein
Rosa in Sorten	Kletter-Rosen
Vitis vinifera	Wilde Weinrebe

7.2 .

#### **Bodenverunreinigungen**

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

7.3.

#### **Denkmalschutz**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

## **B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 8 sind Bestandteil dieser Satzung.

### § 3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.1 Im Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer von 35° bis max. 45° Dachneigung zulässig.
- 3.2 Flachdächer, flachgeneigte Dächer, Pultdächer sowie Tonnendächer sind nur für untergeordnete Dachflächen (Treppenhäuser, Gauben, Vordächer etc.) sowie die Dachflächen von Nebenanlagen zulässig. Dächer mit einer Neigung unter 15° sind generell gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden bis zu einem Gesamtanteil von 50 % der Gesamtdachfläche zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).
- 3.3 Als Materialien für Dacheindeckungen sind zugelassen:  
1. Ton- oder Betonziegel in roten, braunroten Farbtönen für die Satteldächer und  
2. Metaldächer und Gründächer für untergeordnete Dachflächen entsprechend Festsetzung 3.2.
- 3.4 Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen.  
Einzelne Dachaufbauten sowie Zwerchgiebel dürfen im WA 1 und WA 2 eine Breite von 3,00 m sowie im WA 3 eine Breite von 4,50 m - außen, mit Dachüberstand gemessen - nicht überschreiten;  
Die Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf maximal 40% der Gebäudebreite betragen.  
Bei geschwungenen Dachgauben wird der Außenmesspunkt für die Bemessung der Gaubenbreite bei der Hälfte der zulässigen maximalen Dachgaubenhöhe festgesetzt.  
Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,2 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen.  
Dachaufbauten und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten. Der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 3.5 Die Einfassungsmauer einschließlich der Tor-/Türzugänge entlang der Breitgasse ist zu erhalten bzw. nach ggf. baubedingter Öffnung mit einer Wandhöhe von maximal 4,00 Meter bezogen auf den Bereich der heutigen Zufahrt wiederherzustellen. Im Bereich der Toröffnung und ihrer seitlichen Einfassung sind Mauerhöhen bis 6,00 Meter zulässig, um eine ausreichende Durchfahrthöhe zu gewährleisten.  
Die Grenz- und Stützmauern sind entlang der westlichen Grenze zum Anwesen Breitgasse 39 abweichend von der LBO bis zu einer Höhe von 4,00 bezogen auf das gemittelte Niveau des Bestandsgeländes auf dem Grundstück Breitgasse 39, gemessen jeweils 1,0 Meter von der Grenze, zulässig.



#### § 4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 4.1 Werbeanlagen jeglicher Art an Gebäuden sowie Einfassungsmauern sind unzulässig. Ebenso freistehende Anlagen auf den Grundstücken. Als Ausnahme sind unbeleuchtete Werbeschilder mit einer Einzelgröße bis maximal 0,5 m<sup>2</sup> und bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m<sup>2</sup> an der Stätte der Leistung, an den Gebäuden sowie Einfassungsmauern auf den Baugrundstücken zulässig.

#### § 5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1 Grünflächen  
Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen sind als Grünflächen dauerhaft anzulegen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen, die gemäß textlicher Festsetzung A 5.2 auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Funktionslos gewordene versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind zu entsiegeln bzw. zu begrünen, sofern dem nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen.  
Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage der baurechtlich erforderlich Spielangebote und Spielplätze zulässig.

#### § 6 Abweichende Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- Abweichend zu § 5 LBO sind im Baufeld WA 3.2 zur Wahrung der Besonderheiten im Ortsbild folgende Abstandsflächen zulässig:
- a1 Die Gebäude können einseitig als grenznahe Bebauung oder als Grenzbebauung errichtet werden. Die Unterschreitung der seitlichen Grenzabstände ist auf den übrigen Gebäudeseiten innerhalb der überbaubaren Fläche bis zu 2,50 zur Grundstücksgrenze zulässig

#### § 7 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in Ziffer 2, 3, 4 und 5 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

#### § 8 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.