



Planzeichenerläuterung

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl
 - 0,4 maximale Wandhöhe
 - WH_{max} maximale Firsthöhe
 - FH_{max}
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - E Einzelhäuser
 - ED Einzel- und Doppelhäuser
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - NA/St** Nebenanlagen, Stellplätze
 - Ga** Garagen

- Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - zu entfernender Baum
 - zu pflanzender Baum
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- Planunterlage
 - bestehendes Gebäude
 - abzubrechendes Gebäude

Planungsrechtliche Festsetzungen

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 24.07.2000 (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/Dittelsgasse“ in Kraft getreten am, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen

- **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. 468)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 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)

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)

- 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 (Schütthöhe max. 2,0 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 Wiederverwertung zuzuführen.
 - Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- 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, wasser-durchlässigen Pflasterbelägen oder Fugempflaster zu gewährleisten. Das auf den Dachflächen der Gebäude und Nebenanlagen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuführen.
- Mindestbegrünung:
 - Je angefangene 50 m² Neuversiegelung durch Bebauung im Geltungsbereich über den derzeitigen Bestand von insgesamt 960 m² überbauter bzw. versiegelter Fläche sind
 - 1 Klein- bis mittelkröniger Laubbau (Baum 2. oder 3. Ordnung) oder
 - 10 Sträucher oder
 - 10 lfd. m begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50m) oder
 - 50 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder
 - eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- 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 1,0 m errichtet wird.
- Als Ersatzpflanzung für den mehrstämmigen Nussbaum sind 4 standortheimische Laubbäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Hinweise

- 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:

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
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 Hirtengelb	GS
Euonymus europaeus	Pflaferhüchen	GS
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	B 1.
Juglans regia	Walnuss	B 2.
Ligustrum 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 pyrastr	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 caprifolia	Feld-Ulme	B 2.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba	Gew. Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Gelblblatt
Passiflora caerulea	Wildes Wein
Rosa in Sorten	Kletter-Rosen
Vitis vinifera	Wilde Weinrebe

- 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.

- Denkmalschutz**
 - Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage 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 Geltungsbereich 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)

- Im Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer von 35° bis max. 45° Dachneigung zulässig.
- 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 FL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft gepflegt 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.).
- Als Materialien für Dachendeckungen sind zugelassen:
 1. Ton- oder Betonziegel in roten, braunroten Farbtönen für die Satteldächer und
 2. Metalldächer und Gründächer für untergeordnete Dachflächen entsprechend Festsetzung 3.2.
- 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 1,20 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 1,00 m (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen.

- Die Einfassungsmauer einschließlich der Tor-/Türzugänge entlang der Breitgasse ist zu erhalten bzw. nach ggf. baurechtlicher 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 Bestandsgrundstückes auf dem Grundstück Breitgasse 39, gemessen jeweils 1,0 Meter von der Grenze, zulässig.

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

- 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 m² und zu einer Gesamtfläche von 1,5 m² 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)

- 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 erforderlicher 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:
 - 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 m 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.

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 29.11.2011
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 09.12.2011
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 28.02.2012
	Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 02.03.2012
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 12.03.2012 bis 13.04.2012
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 02.03.2012
Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 5 (2) BauGB)	Dem Entwurf des geänderten Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren erneute öffentliche Auslegung beschlossen	am 26.06.2012
	Die erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 29.06.2012
	Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 02.07.2012 bis 16.07.2012
	Die frühzeitig vorgebrachten Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 25.09.2012
Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 25.09.2012

Hirschberg, 25.09.2012
 gez. Manuel Just
 (Bürgermeister)

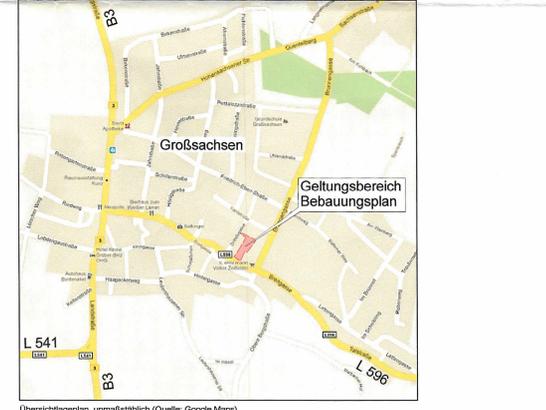
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

Planbearbeitung

MVV
 Energiedienstleistungen
 REGIOPLAN

MVV Energiedienstleistungen GmbH
 REGIOPLAN
 Bessestraße 14/16
 68219 Mannheim
 Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99
 E-mail: man@regioplan.com



Gemeinde Hirschberg
 Rhein-Neckar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Breitgasse-Dittelsgasse" Hirschberg-Großsachsen

Bebauungsplan
 Fassung vom 3. September 2012

Projekt-Nr.:	Datum:	03.09.2012
KEP 939/01a	Geprüft:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektleiter:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
B_Plan_12_09_03	Projektzeichner:	Horst Schulzki
Layout:		
B_Plan_A2_mF		
Maßstab:	MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN Bessestraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@regioplan.com	
1 : 500		
Plangröße:		
786 x 717 mm		

MVV
 Energiedienstleistungen
 REGIOPLAN