

GEMEINDE HIRSCHBERG a.d. Bergstraße

BEBAUUNGSPLAN " ENDWEG II"

---

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1-7 BauGB) - 1986 -
  - B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit 73 LBO)
- 

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

- 1.1 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.
- 1.2 Auf jedem Baugrundstück dürfen in den Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 2.1 Die Gebäudehöhen (Wandhöhen), gemessen zwischen dem angegebenen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, werden wie folgt festgesetzt:

HAUSTYP H 1 (Hangtyp 1)

bei talseitig zur Straße stehenden Gebäuden:

- auf der Bergseite: mind.u. max. 3,60 m ab OK Gehweg
- auf der Talseite: max. 5,20 m ab OK natürl. Gelände

bei bergseitig zur Straße stehenden Gebäuden:

- auf der Bergseite: max. 4,60 m ab OK natürl. Gelände
- auf der Talseite: max. 5,20 m ab OK natürl. Gelände

HAUSTYP H 2 (Hangtyp 2)

bei talseitig zur Straße/zum Erschließungsweg stehenden Gebäuden:

- auf der Bergseite: mind.u. max. 3,60 m ab OK Gehweg
- auf der Talseite: max. 6,20 m ab OK natürl. Gelände

bei bergseitig zur Straße stehenden Gebäuden:

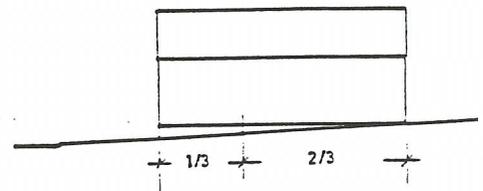
- auf der Bergseite: max. 4,60 m ab OK natürl. Gelände
- auf der Talseite: max. 6,20 m ab OK natürl. Gelände

## HAUSTYP Z

- auf der Straßenseite : max. 7,00 m ab OK Gehweg  
auf der Gartenseite : max. 7,00 m ab OK natürl.Gelände

Bei quer zu den Straßen und Wegen stehenden Gebäuden sind diese Höhenfestsetzungen sinngemäß anzuwenden. Die Schemaskizzen in Textziff. C 17 sind zu beachten.

- 2.2 Garagen bei bergseitig stehenden Gebäuden können auf der Straßenhöhe angeordnet werden. Die sichtbare Garagenbreite (ggf. auf Untergeschoßebene) bzw. die Unterbrechung von Stützmauern entlang der Straßen darf nicht mehr als 5,0 m betragen.
- 2.3 Die natürliche Geländehöhe ist im Bauantrag durch die Höhenangabe über NN zu vermerken und im Gelände zu sichern. Bei längsgeneigtem Gelände wird der Meßpunkt zur Bestimmung der Bezugshöhe auf der straßenzugewandten Hausseite und bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite festgesetzt (s. Schemaskizze)



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

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

### A 4. Mindestgröße von Grundstücken (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

- Einzel- und Doppelhausgrundstücke 300 qm
- Reihenhaus-Mittelgrundstücke 160 qm

### A 5. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB - § 12 u. 14 BauNVO)

- 5.1 Garagen dürfen talseitig nicht 2-geschossig in Erscheinung treten. Ihre sichtbare Traufhöhe ist erforderlichenfalls durch Terrassen oder Aufschüttungen auf max. 3,0 m zu beschränken.
- 5.2 Nebengebäude (Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO) sind nur mit einer Größe von max. 20 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig. Es gilt die gleiche Höhenbeschränkung wie bei Garagen.

A 6. Grünordnerische Festsetzungen ( § 9 Abs.1, Nr. 25a u. 25b BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Ziffer 1 - 7 NatschG Baden-Württemberg)

6.1 Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr (Ø ca. 16 cm), gemessen 1,0 m ü.OK Gelände, sind zu erhalten. Sie sind bei einem Wegfall wegen ihrer Lage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

6.2 Der vorhandene Bewuchs im Böschungsbereich des Hohlweges Steig ist mit Bäumen 2. Größenordnung und Sträuchern zu ergänzen. Dabei sind Bäume und Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume 2. Größenordnung:

Feldahorn  
Hainbuche  
Wildkirsche  
Eberesche

Qualitäts- und Größenbindung:

Hochstämme als Heister 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm

Sträucher:

|                |                |                     |
|----------------|----------------|---------------------|
| Kornelkirsche  | Heckenkirsche  | Faulbaum            |
| Hartriegel     | Holzapfel      | Salweide            |
| Hasel          | Traubenkirsche | Wolliger Schneeball |
| Pfaffenhütchen | Wildbirne      | Wasserschneeball    |
| Liguster       | Hundsrose      |                     |

Qualitäts- und Größenbindung: 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm

6.3 Zu den Grundstücken Flurst. Nr. 1204, 1206 und 1209 ist von der Planstraße Endweg Ost eine jeweils maximal 4,0 m breite Zufahrt durch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

6.4 An den HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN - Endweg und Planstraße C- sind Bäume 1. Größenordnung zu pflanzen. Die Baumarten sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume 1. Größenordnung:

Sommer- oder Winterlinde  
Stiel- oder Traubeneiche  
Berg- oder Spitzahorn

Qualitäts- und Größenbindung:

Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

An den Stichstraßen - Planstraßen E u. G - sind Bäume 2. Größenordnung zu pflanzen. Dabei soll für jede Stichstraße eine andere Baumart gewählt werden. Die Baumarten sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume 2. Größenordnung:

Feldahorn  
Hainbuche  
Wildkirsche  
Eberesche

Qualitäts- und Größenbindung:

Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

A 7. Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Böschungen entlang der Straßen und Wege werden als "Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt. Diese Festsetzung gilt zusätzlich auch für einen 3,0 m breiten Geländestreifen beiderseits der Straßen und Wege ohne Böschungseintrag. Bei einem Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze von weniger als 3,0 m gilt die schmalere, jeweils verfügbare Böschungsbreite.
- 7.2 Bei talseitig zur Straße stehenden Wohngebäuden darf der Erdgeschoß-Fußboden nicht tiefer als der Gehweg liegen. Der Vorgartenbereich ist erforderlichenfalls bis zur Gehweghöhe aufzufüllen (s. Schemaskizze A + B<sub>4</sub> in Textziff. C 17).
- 7.3 Bei den Hangtypen H1 u. H2 muß das talseitige, untere Geschoß freisichtbar sein. Aufschüttungen über das natürliche Gelände sind nur bis max. 1,0 m zulässig.

A 8. Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Das im Plan vermerkte Leitungsrecht gilt zugunsten der nördlich angrenzenden Grundstücke zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung.

A 9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Brennstoffe (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

In neu zu errichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterungen dürfen keine flüssigen (Heizöl) und festen Brennstoffe (Kohle, Holz) verwendet werden.

Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zugelassen (§31 Abs.1 BauGB):

- a) flüssige Brennstoffe, bei deren Verwendung die Abgasemissionen für Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>, bezogen auf den Normzustand und einen Volumengehalt von 3 % O<sub>2</sub>) und Stickoxyd (NO<sub>2</sub>) jeweils 250 mg/m<sup>3</sup> Abgas (hierbei kann der bessere Kesselwirkungsgrad von Brennwertkesseln berücksichtigt werden) sowie die Rußzahl 2 (gemessen nach DIN 51402, Teil 1, Prüfung der Abgase von Ölfeuerungen v. Okt.1986) nicht übersteigen. Die Einhaltung dieser Höchstwerte ist durch eine Baumusterprüfung oder durch Einzelprüfung von einer anerkannten Meßstelle nachzuweisen.
- b) Kaminfeuerstätten (z.B.: Kachelöfen, Kaminöfen, offene Kamine) mit einer Nennwert-Nennwärmeleistung bis zu 7 Kilowatt pro Wohnung.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ( § 73 LBO)

B 10. Dächer

10.1 Dachform und Dachneigung

|                         |   |  |          |
|-------------------------|---|--|----------|
| Wohngebäude             | : | Satteldach   | 35° ± 3° |
| Garagen u. Nebengebäude | : | begrüntes Flachdach oder<br>Dachform und -neigung wie beim<br>Hauptgebäude |          |

Für die Dachausbildung gelten die Schemaskizzen in Textziff. C 17.

10.2 Bei den Doppelhäusern und bei den einzelnen Abschnitten jeder Hausgruppe müssen jeweils Dachneigung und Gesimsausbildung sowie Art (Material) der Dachdeckung gleich sein.

10.3 Bei Wohngebäuden mit Satteldach sind zusätzlich auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig (z.B. Schema B 2 / C3 / B4- Ziff. C 17). Die Neigungen müssen sich dabei im Rahmen der vorstehenden Angaben halten.

10.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Ziegel in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu wählen.

10.5 Dachaufbauten (Gauben) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dächer einzufügen. Einzelne Dachaufbauten dürfen - außen gemessen - eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten; die Gesamtbreite mehrerer Dachaufbauten 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 müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten.

10.6 Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längenbeschränkung wie bei Gauben.

B 11. Einfriedungen (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

11.1 Die seitlichen und hinteren Einfriedungen der Grundstücke dürfen einschließlich eines Sockels von max. 0,20 m eine Höhe von 1,50 m über der natürlichen Geländehöhe nicht überschreiten.

11.2 Ausnahmsweise sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch Stützmauern mit einer Höhe bis zu 1,0 m, zuzüglich einem "offenen" Zaun von 0,50 m, über OK natürlichem Gelände zulässig.

11.3 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen wird einschl. eines Sockels von max. 0,20 m mit max. 1,0 m festgesetzt.

11.4 Sofern es die Geländeneigung erfordert, können bei Grundstücken auf der Bergseite der Erschließungsstraßen anstelle von offenen Einfriedungen auch private Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Gehweg errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig. Bei längsgeneigten Straßen ist die Einfriedung abzustufen.

Auf Textziff. A 2.2 hinsichtlich der Unterbrechung von Stützmauern für Garagen wird verwiesen.

B 12. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke und der Vorgärten  
(§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

- 12.1 Die Pflanzungen der privaten Böschungsanteile im Hohlweg "Steig" sind in der gleichen Weise wie im öffentlichen Bereich auszuführen. Es gilt die Artenliste unter Ziff. A 6.2, ebenso die Qualitäts- und Größenbindung.
- 12.2 Die unbebauten Flächen auf den privaten Gartengrundstücken sind einzugrünen. Dabei ist auf jedem Grundstück mindestens ein hochstämmiger Baum vorzusehen. Bevorzugt sollen Apfel-, Birnen-, Walnuß-, Kirschen- und andere Steinobsthochstämme gepflanzt werden. Sofern Laubbaumarten gewählt werden, sind sie der folgenden Artenliste zu entnehmen:

|              |              |
|--------------|--------------|
| Feldahorn    | Stieleiche   |
| Spitzahorn   | Traubeneiche |
| Hainbuche    | Eberesche    |
| Esche        | Winterlinde  |
| Vogelkirsche | Sommerlinde  |

Qualitäts- und Größenbindung:

Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

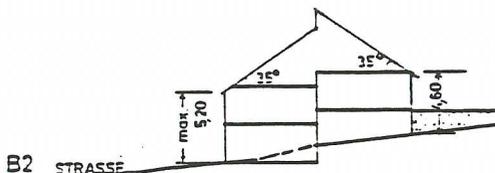
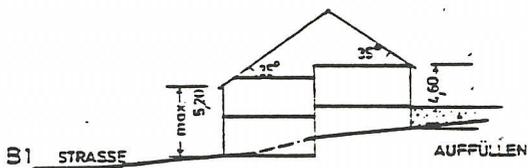
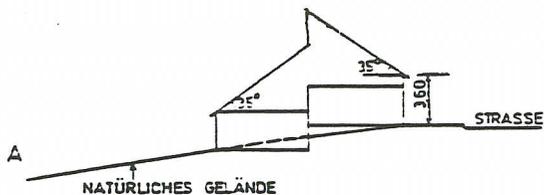
- 12.3 Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße/-weg und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß die Grünfläche mindestens 1/2 der Vorgartenfläche betragen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 12.4 Stellplätze für PKW und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig aus in Sand verlegtem, mit Fugen versehenem Pflaster oder als wassergebundene Decke auszuführen.

C SCHRIFTLICHE HINWEISE

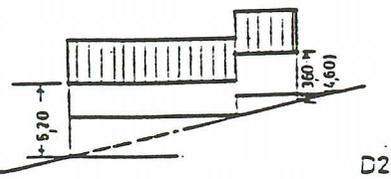
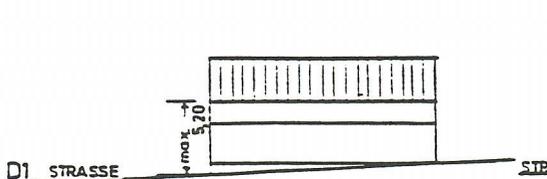
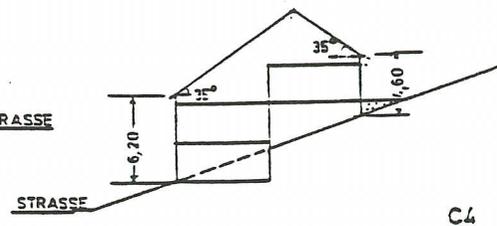
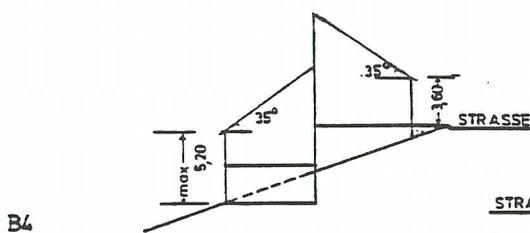
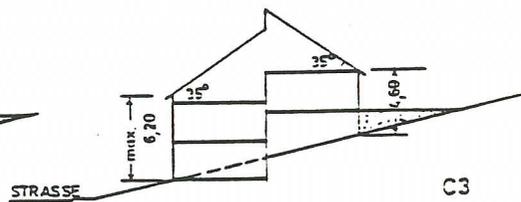
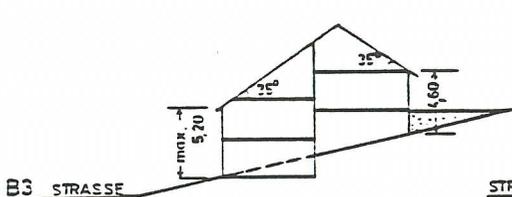
- C 13. Für den Hangbereich im Ortsteil Leutershausen liegt eine klimaökologische Untersuchung von Dr. SEITZ, Stand Juni 1990, vor, in der u.a. das Neubaugebiet "Endweg" angesprochen ist. Auf diese Untersuchung wird verwiesen.
- C 14. Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Mutterboden darf nicht mit Unterboden überdeckt oder vermischt werden. Auch bei Aufschüttungen und Abgrabungen ist auf eine Trennung von Unter- und Oberboden zu achten.
- C 15. Bei den im Plan mit D gekennzeichneten Gebäuden oberhalb der Geländehöhe 175 ü.NN muß die Wasserversorgung jeweils durch eine private Druck-erhöhungsanlage gesichert werden.
- C 16. Ungeachtet einer evtl. notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung soll anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

C 17. Die Dachausbildung und die Anordnung der Wohngeschosse bei den Haustypen H1 und H2 ist wahlweise entsprechend den nachstehenden Schema-  
skizzen vorzunehmen:

HAUSTYPEN H1



HAUSTYPEN H2



Hirschberg, den 21.9.1993

Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/  
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO

Heidelberg, den 22. April 1994

Landratsamt  
- Baurechtsamt -



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister