

Gemeinde Hirschberg a. d. B.

BEBAUUNGSPLAN
„Hilfeleistungszentrum“

Textliche Festsetzungen
05. Juli 2010

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hilfeleistungszentrum 1 (HLZ 1) sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Bauhof
- Rotes Kreuz

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hilfeleistungszentrum 2 (HLZ 2) sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Freiwillige Feuerwehr

Auf der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf (HLZ 1+2) ist insgesamt eine Wohnung für Bedienstete zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 21a BauNVO)

- 2.1. Maximal zulässige Grundflächenzahlen – GRZ
Fläche für Gemeinbedarf0,6

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hilfeleistungszentrum“ darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 2.2. Höhe der baulichen Anlagen
Die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß gemäß Plan- eintrag festgesetzt.
Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen zulässigen Oberkante ist die bestehende Höhe der Achse der Galgenstraße, gemessen von der Mitte des geplanten Gebäudes.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Fotovoltaik- und Solaranlagen.

**3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

**5. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

- 5.1 Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 5.2 Pkw-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster) herzustellen.
- 5.3 Die nicht bebaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mindestens 50% als Pflanzfläche mit standortheimischen Stauden und Gehölzen gemäß Artenliste in den Hinweisen anzulegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Gasfernleitung der MVV
Die durch das Plangebiet verlaufende unterirdische Gasfernleitung der MVV und ihr beidseitiger Schutzstreifen von je 2 m wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und in der Planung berücksichtigt.
2. Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Mannheim-Käfertal
Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal. Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe sind zu beachten.

SCHRIFTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Versickerungsanlagen
Für eine mögliche Versickerung /Teil-Versickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 maßgebend. Eine Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers ist wasserrechtlich zu behandeln. Ein entsprechender Antrag ist beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis- Wasserrechtsamt- zu beantragen.
2. Schutz vor Wasserverunreinigungen
Produktions-, Betriebs- und Hilfsmittel, Abfälle/Reststoffe die aufgrund ihrer Eigenschaften als wassergefährdende Stoffe gelten (z.B. Altöl, Bremsflüssigkeit, Lösemittel, Kraftstoffe, Motorenöl, Batteriesäure, Frostschutzmittel, Schmierfette) sind nach der Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden (VAwS) Stoffen zu verwenden und zu lagern. Diese Stoffe dürfen nicht ins Abwasser gelangen.
Flächen, auf denen Feuerwehübungen stattfinden bzw. wo mit dem Anfall von verunreinigtem Niederschlagswasser zu rechnen ist, sind wasserundurchlässig auszuführen. Die Entwässerung dieser Flächen hat über die Mischwasserkanalisation zu erfolgen.
Bei Anfall von Abwasser (z. B. mineralölhaltiges Abwasser aus Betankungs-, Waschvorgängen, Abwasseranfall bei Übungszwecken), das nicht den Vorgaben der Abwassersatzung entspricht, sind ausreichend dimensionierte Vorbehandlungsanlagen (Leichtflüssigkeitsabscheider, Schlammfänge) vor der Einleitung in den Kanal vorzusehen. Der Einbau von Vorbehandlungsanlagen ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Wasserrechtsamt- anzuzeigen.
3. Bodenschutz
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 Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m; Schutz vor Vernässung etc.)

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z. B. Untermaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.

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

4. Steuerleitung der Gruppenwasserversorgung „Obere Bergstraße“

Am Rande des Plangebietes verläuft in der Galgenstraße die Steuerleitung für den Nieder- und Hochzonenbehälter. Die genaue Lage der Leitung ist nicht bekannt, ein Lageplan mit entsprechender nachrichtlicher Darstellung ist bei der Gemeinde bzw. beim Versorger erhältlich.

Artenliste

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Standortgerechte, einheimische Sträucher

Kornellkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Empfehlung standortgerechte, einheimische Bäume 2. Ordnung

Feldahorn.....	Acer campestre
Hainbuche.....	Carpinus betulus

Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche/Vogelbeere.....	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea
Obstbäume	

Empfehlung extensive Dachbegrünung

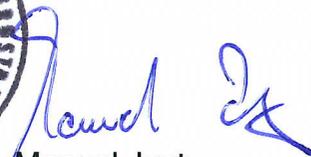
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Blauschwingel	Festuca glauca
Moossteinbrech	Saxifrage hybrida „Purpurmantel“,
Mauerpfeffer	Sedum acre Scharfer
Fetthenne	Sedum album
Tripmadam	Sedum reflexum
Teppichsedum	Sedum spurium
Dachwurz	Sempervivum spec.

Empfehlungen für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung, Zaunbegrünung und Begrünung von Stützmauern

Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Efeu	Hedera helix w
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum R, s
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium R, s
Fünfbältriger Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Kletterwein	Parthenocissus tricuspidata s
Silberregen	Polygonum aubertii
Knöterich	Vitis vinifera Weinrebe R, s
Blauregen	Wisteria sinensis Glycinie, R, s

R: Rankhilfe erforderlich
s: sommergrün
w: wintergrün




Manuel Just
Bürgermeister

Hirschberg a. d. B., den 19.08.2011

Satzung über den Bebauungsplan "Hilfeleistungszentrum"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.5.2009 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg a.d.B. am 27.07.2010 den Bebauungsplan "Hilfeleistungszentrum" als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung. Er ist durch entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

§2 Bestandteile der Satzung

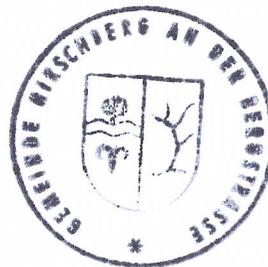
Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1: 1.000 | vom 05.07.2010 |
| 2. Textlichen Festsetzungen i.d.F. | vom 05.07.2010 |
| 3. Begründung mit Umweltbericht | vom 05.07.2010 |
| 4. Örtliche Bauvorschriften i.d.F. | vom 05.07.2010 |

§3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hirschberg a.d.B., den 19.08.2011




Manuel Just
Bürgermeister

Satzung
über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Hilfeleistungszentrum“

Nach den §§ 74 und 75 Landesbauordnung Baden Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 894) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg am 27.07.2010 die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hilfeleistungszentrum“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hilfeleistungszentrum“.

§ 2
Inhalt

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

1.1. Dachform

Als Dachform ist festgelegt:

Flachdach

1.2. Dachdeckung

Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Fotovoltaikanlagen und Solaranlagen sind zulässig.

Verglaste Dachteile, technische Dachein- und Dachaufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

2. Geländeveränderungen
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Anfallender Erdaushub ist innerhalb des Plangebietes wieder zu verwerten (An gleichen an die Höhenlage der Galgenstraße).

3. Abflussmindernde Maßnahmen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

3.1. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Das anfallende (unbelastete) Niederschlagswasser ist, soweit die Flächen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden (z.B. Dachwasser), zur Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung in Zisternen zu sammeln und kann als Brauchwasser verwendet werden.

3.2 Anschluss der Flächen

Alle Flächen, die an die Abwasserkanalisation in der Galgenstraße angeschlossen werden, dürfen im Endausbau das Höhenniveau der Achse der Galgenstraße nicht unterschreiten.

§ 3 Bestandteile

Bestandteile der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen einschließlich Zeichenerklärung
- Schriftliche Festsetzungen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 6 und 7 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hirschberg a.d.B., den 19.08.2011




Manuel Just
Bürgermeister