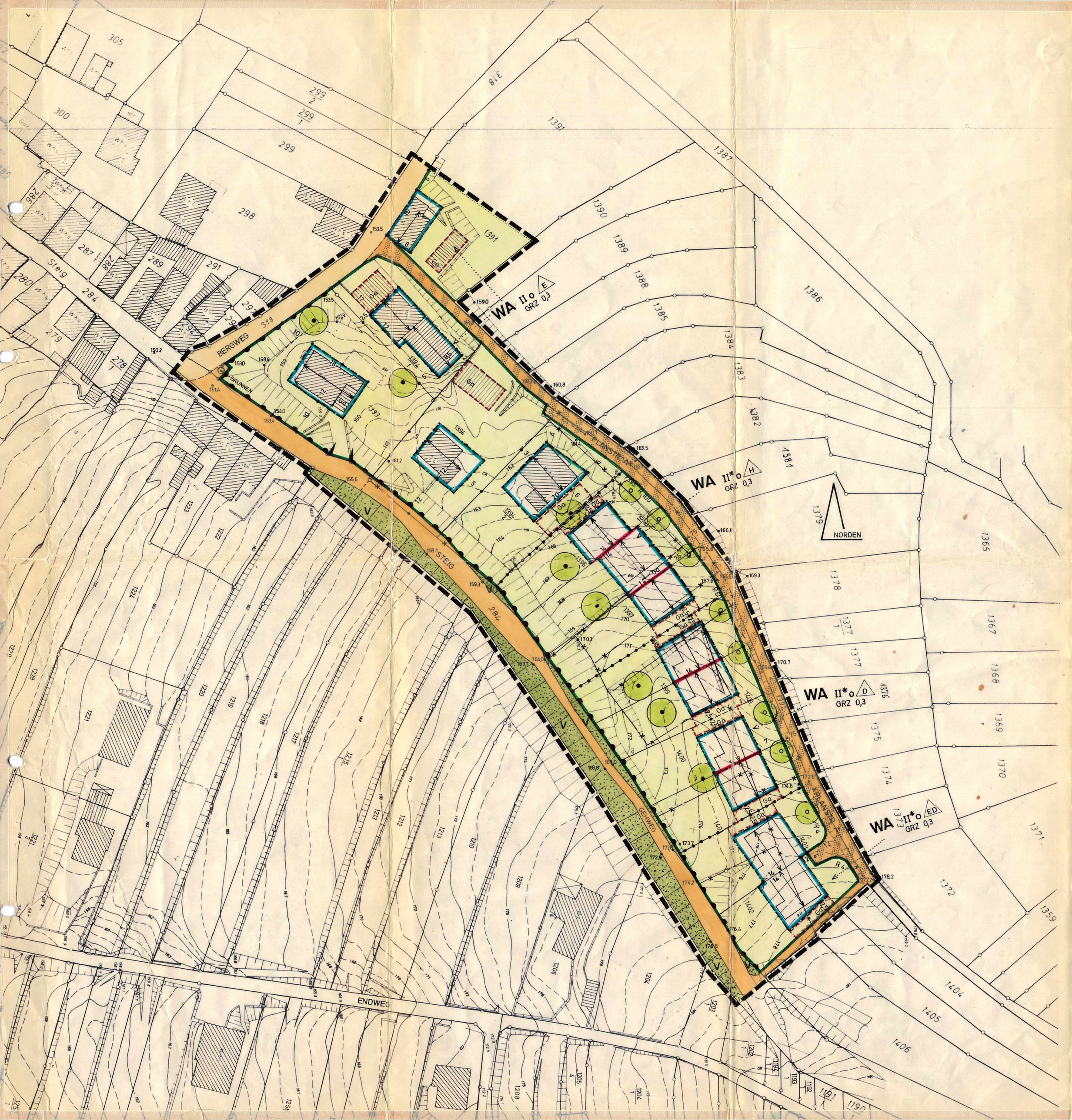


ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden (Haupt- u. Nebengebäude)
- Gebäude geplant
- Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche -Fahrbahn und Gehweg
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ga — Fläche für Garagen
- V — Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün/Böschungen
- Einzelstehende, zu erhaltende Bäume im privaten Bereich gem. Textziff. A 6.1
- Zu pflanzende einzelstehende Bäume im privaten Bereich gem. Textziff. B 11.2
- z.B. 176 — Höhenschichtlinien
- Stützmauern vorhanden
- Rechter Winkel

WA — Allgemeines Wohngebiet

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

z.B. II* — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) Das 2. Vollgeschoß ist im Dachraum unterzubringen

O — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D — Nur Doppelhäuser zulässig

H — Nur Hausgruppen zulässig

GRZ z.B. 0,3 — Grundflächenzahl — als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1-7 BauGB) - 1986 -

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit 73 LBO)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art der baulichen Nutzung

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.

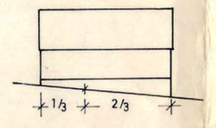
A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen

2.1 Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) gemessen zwischen der natürlichen Geländehöhe und der Traufe, d.i. der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

I - geschossige Wohngebäude	max.	4,20 m
II*-geschossige Wohngebäude (das 2. Vollgeschoß im Dachraum)	max.	5,20 m
II - geschossige Wohngebäude	max.	7,0 m

Die Schemaskizzen in Textziff. C 13 sind zu beachten.

2.2 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 Geländehöhe auf der straßenzugewandten Hausseite und bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite festgesetzt (s. Schemaskizze)



A 3. Überbaubare Grundstücksfläche

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 untergeordnete Bauteile, wie 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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 520 qm festgesetzt.

A 5. Garagen, Nebengebäude

5.1 Garagen dürfen nicht 2-geschossig in Erscheinung treten.

5.2 Nebengebäude 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 und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

6.2 Der vorhandene Bewuchs im Böschungsbereich des Hohlweges Steig ist mit Bäumen 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

A 7. Abgrabungen, Aufschüttungen

Ein Geländestreifen von 3,0 m Breite auf der Südwestseite der Planstraße A wird als "Fläche für Abgrabungen und Aufschüttungen" zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

A 8. 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_2, bezogen auf den Normzustand und einen Volumengehalt von 3 % O_2) und Stickoxyd (NO_2) jeweils 250 mg/m³ 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. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

B 9. Dächer

9.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude	:	Satteldach (Typ A + B)	35° ± 3°
Garagen u. Nebengebäude	:	begrünntes Flachdach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	

Für die Dachausbildung gelten die Schemaskizzen in Textziff. C 13.

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

9.3 Bei Wohngebäuden mit Satteldach sind zusätzlich auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig (Typ C). Die Neigungen müssen sich dabei im Rahmen der vorstehenden Angaben halten.

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

9.5 Dachaufbauten (Gauben) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen. Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3,0 m - außen gemessen - 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.

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

B 10. Einfriedungen

10.1 Die seitlichen und hinteren Einfriedungen der Grundstücke dürfen einschließlich eines Sockels von max. 0,20 m eine Höhe von 1,25 m über der natürlichen Geländehöhe nicht überschreiten.

10.2 Als Einfriedungen entlang der Planstraße A sind 20 cm hohe Saumsteine oder Holzzäune und Hecken mit einer Höhe bis zu max. 0,5 m, jeweils gemessen ab OK Fahrbahn, zulässig.

B 11. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke und der Vorgärten

11.1 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.

11.2 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

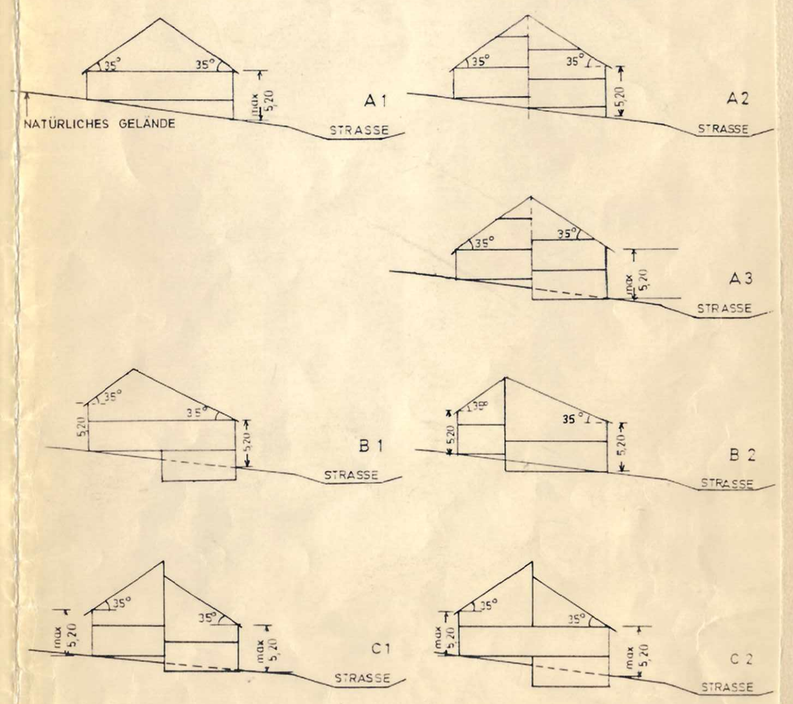
Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang

11.3 Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße 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.

C SCHRIFTLICHER HINWEISE

C 12. Für den Hangbereich im Ortsteil Leutershausen liegt eine klimaökologische Untersuchung von Dr. SEITZ, Stand Juni 1990, vor, in der u.a. das Neubaugebiet "Hühl" angesprochen ist. Auf diese Untersuchung wird verwiesen.

C 13. Die Dachausbildung und die Anordnung der Wohngeschosse ist wahlweise entsprechend den nachstehenden Schemaskizzen vorzunehmen.



Aufgrund der §§ 1-4 und 8-13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132ff) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 577) in Verbindung mit §§ 73 u.74 der Landesbauordnung für Baden-Württem-berg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl.S. 770, ber. S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1988 (GBl.S. 55).

Aufgestellt am 13.Okt.1987 durch Beschluß des Gemeinderates.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.Jul.1990

Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.Sept.1991 bis einschließlich 2.Okt.1991 .

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB am 28.April 1992 durch Beschluß des Gemeinderates.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, Datum und der Sitzungsschluß vom 28.4.1992

1.9.1993

Bürgermeister

Anzeigevermerk:

Maßgebliche BauNVO

Keine Genehmigungen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB (§ 6 Abs. 3 BauGB) Landratsamt 19. Aug. 1993 Rechtsaufsicht

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 3.Sept.1993 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

(Siegel)

Bürgermeister

GEMEINDE HIRSCHBERG

BEBAUUNGSPLAN „HÜHL"

M 1:500

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM

GRÜNORDNUNG DIPL. ING. B MIESS u. DR. M MIESS, KARLSRUHE

12.6.1990/28.4.1992