

# Hirschberg an der Bergstraße Ortsteil Großsachsen

## Bebauungsplan „Nördlich der Breitgasse I“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

### Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Anm. d. Verw.:** Die in Gelb hinterlegten Abschnitte sind als Ergänzungen/ Änderungen gegenüber der Fassung vom Mai 2021 zu verstehen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO**

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

##### **WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Allgemein zulässig im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### **MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)**

**Hinweis:** Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Dorfgebietes in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in **MD 1** und **MD 2** vorgenommen. Wird auf diese Differenzierung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Bereiche.

Allgemein zulässig im Dorfgebiet **MD** sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO),

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Vergnügsstätten im Sinn des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

### **2.1. Grundflächenzahl**

Für die Bereiche **MD 1** und **MD 2** wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet **WA** wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

### **2.2. Geschossflächenzahl**

Für die Bereiche **MD 1** und **MD 2** wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet **WA** wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

### **2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)**

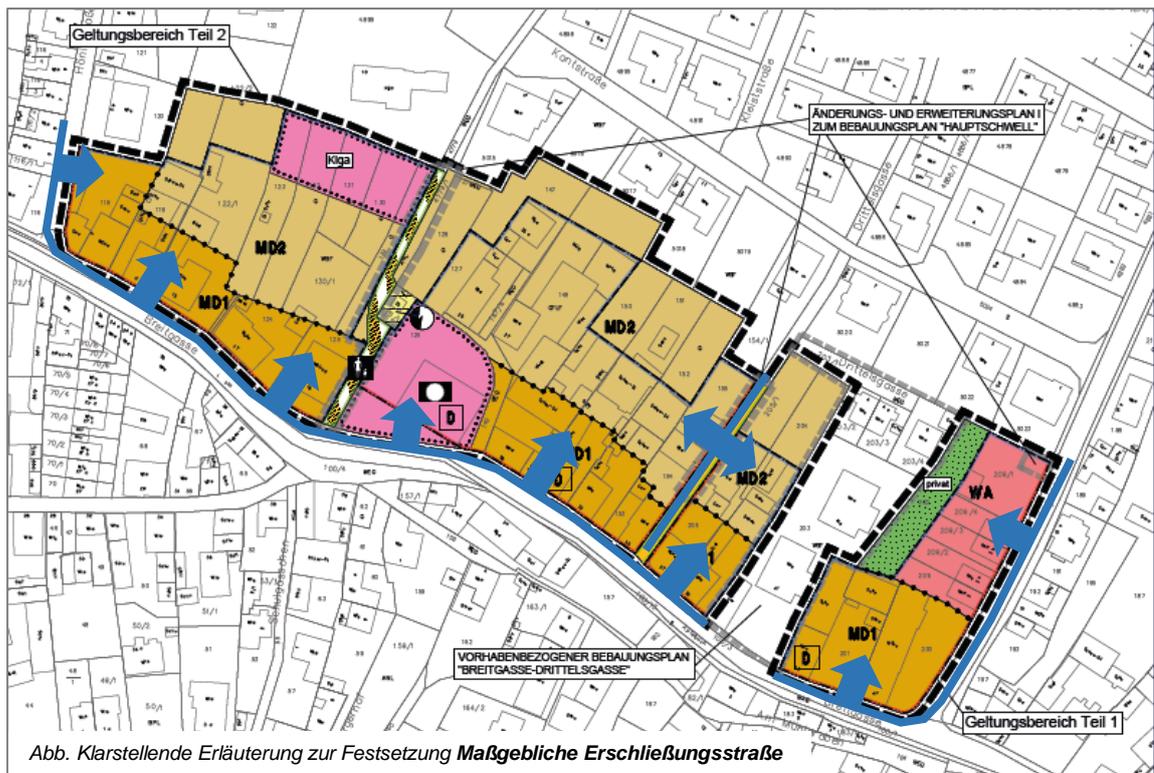
Im Bereich **MD 1** sind mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäude, die gemäß der Definition der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße vom 08.05.2019 als „Kleines Haus“ (Typ I) gelten und nicht unmittelbar „in erster Reihe“ an der Baulinie entlang der Breitgasse errichtet werden.

Im Bereich **MD 2** sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich **WA** sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### **2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)**

Als **Bezugspunkt** 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden maßgeblichen Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen in der Grundstücksmitte senkrecht zur Straßenachse, bestimmt. Die maßgebliche Erschließungsstraße gilt wie folgt:



Bei Eckgrundstücken gilt die *Breitgasse* als maßgebliche Erschließungsstraße. Entlang der *Drittelsgasse* und *Hönigstraße* orientieren sich lediglich die unmittelbar angrenzenden Grundstücke an diesen Straßen. An anderer Stelle gilt der Bezugspunkt der maßgeblichen Erschließungsstraße bis zur gegenüberliegenden Grenze des Geltungsbereiches.

Fällt oder steigt das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen, so ist die maximale Gebäudehöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles anzupassen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh<sub>max.</sub>) werden definiert als das senkrecht an der straßenseitigen Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die jeweils festgesetzte maximale Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf den Traufseiten der Gebäude.

Im Dorfgebiet **MD** gilt eine maximal zulässige Gebäudehöhe für Hauptbaukörper

- des Typ I (vgl. Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße vom 08.05.2019) von 12 m,

**Hinweis:** Gemäß der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße gelten Gebäude mit einer Breite bis maximal 9 m und einer Traufhöhe bis maximal 5 m als Hauptbaukörper des Typ I.

- des Typ II (vgl. Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße vom 08.05.2019) von 15 m.

**Hinweis:** Gemäß der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße gelten Gebäude mit einer Breite von 9 m bis maximal 12 m und einer Traufhöhe bis maximal 7 m als Hauptbaukörper des Typ II.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** gilt eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m.

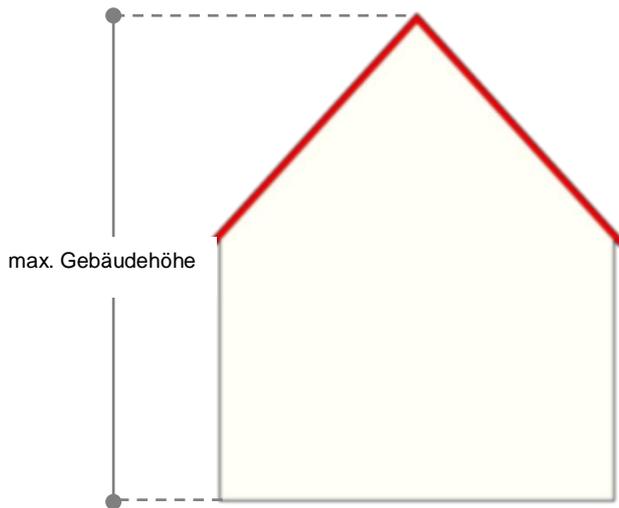


Abb. Maximale Gebäudehöhe

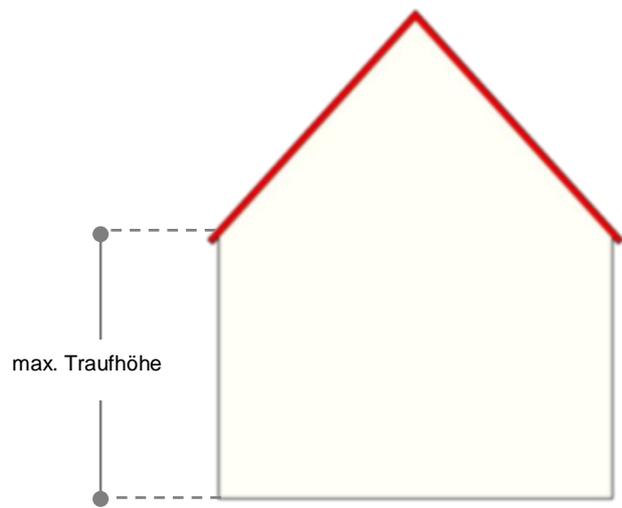


Abb. Maximale Traufhöhe

### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Für die Bereiche **MD 1** und **MD 2** wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise **a** festgesetzt.

- Es ist wahlweise die einseitige Grenzbebauung oder die geschlossene Bauweise zulässig.
- Bei der einseitigen Grenzbebauung ist ein Abstand von max. 0,7 m zur anzubauenden Grundstücksgrenze zulässig.
- Bei der geschlossenen Bauweise ist auf beiden Seiten ein Abstand von max. 0,7 m zu den anzubauenden Grundstücksgrenzen zulässig.

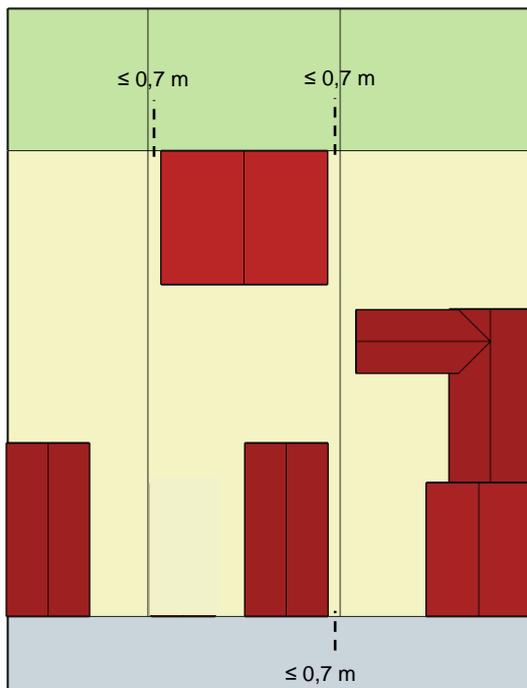


Abb. Abweichende Bauweise a

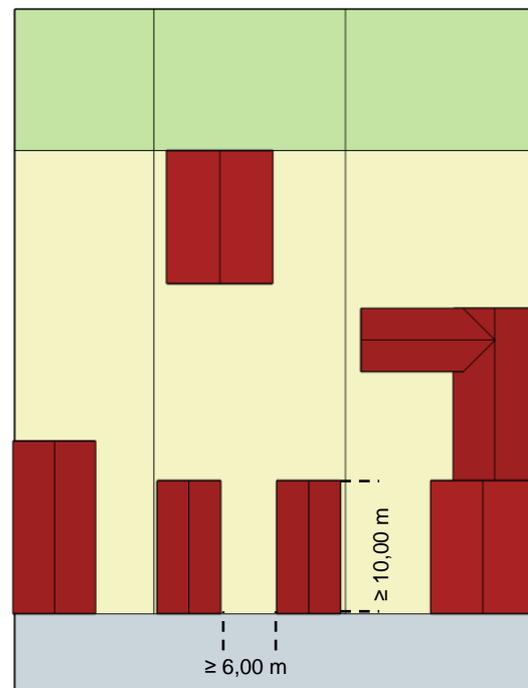


Abb. Beidseitige Bebauung

Bei ausreichender Breite ist in den Bereichen **MD 1** und **MD 2** zulässig, dass auf beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ein Gebäude von mindestens 10,00 m Tiefe ab Baulinie errichtet werden darf. Ein Grundstück gilt dann als breit genug, wenn zwischen den beiden Gebäuden ein Hof oder eine Freifläche von 6,00 m Breite realisiert werden kann.

In **MD 1** und **MD 2** kann eine Überbauung der Hofdurchfahrt zur Verbindung zweier Baukörper im Ober- oder Dachgeschoss zugelassen werden; die Hofüberbauung ist mindestens 6,00 m von der straßenseitigen Bebauung zurückzusetzen und darf eine Tiefe von 5,00 m nicht überschreiten.

Für den Bereich **WA** wird die offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass zur Sicherstellung rechtwinkliger Gebäudegrundrisse in **MD 1** die giebelständige Gebäudewand baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 10° von der Baulinie abweichen kann.

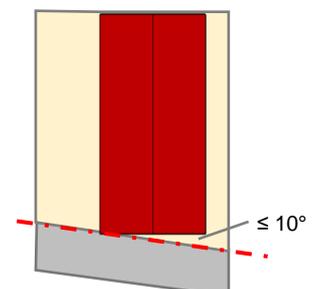


Abb. Abweichung Baulinie

### Stellung baulicher Anlagen:

- Im Bereich **MD 1** sind Gebäude entlang der Baulinie an der *Breitgasse* giebelständig zu errichten.
- Im Bereich **MD 1** und **MD 2** sind Gebäude entlang der rückwärtigen Baugrenze sowie in einem Abstand von bis zu 3 m zu dieser traufständig zu errichten.

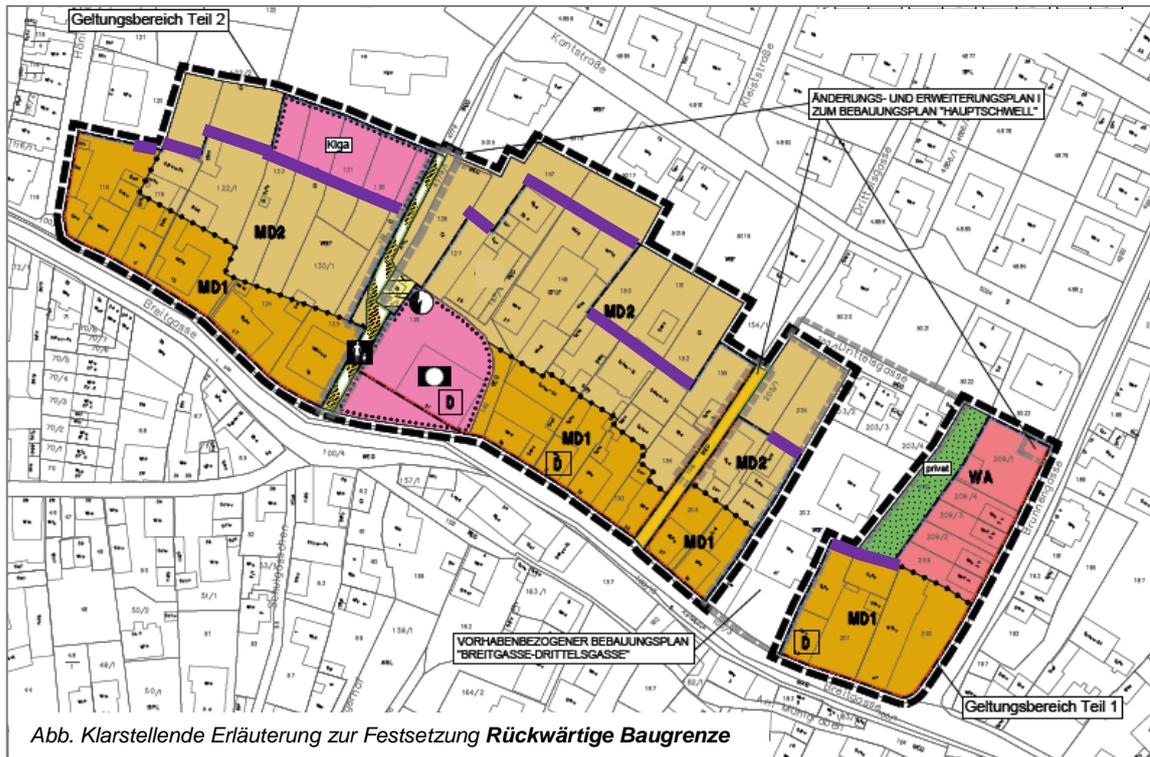


Abb. Klarstellende Erläuterung zur Festsetzung **Rückwärtige Baugrenze**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### 5 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: verschiedene Gemeindeeinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

*Siehe Planzeichnung*

#### 6 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

*Siehe Planzeichnung*

#### 7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

*Siehe Planzeichnung*

## **8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB), Zweckbestimmung: Trafoanlagen**

*Siehe Planzeichnung*

## **9 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen ist eine gärtnerische Nutzung zulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

## **10 Abflussmindernde Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Für die Dachabflüsse der einzelnen Baugrundstücke sind Anlagen zum Regenwasserrückhalt zu erstellen. Das Rückhaltevolumen beträgt 40 l/m<sup>2</sup> Dachfläche. Dachflächen, die eine Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratschicht aufweisen, können mit einem Rückhaltevolumen von 30 l/m<sup>2</sup> berechnet werden.

*Hinweis: Der Überlauf einer Zisterne muss entweder*

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden,*
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden,*
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.*

*Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.*

## **11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **11.1. Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahleinrichtung mindestens unterhalb der Horizontalen (Upward Light Ratio = 0 %) und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warm-weiß) zu verwenden.

## **B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74 LANDESBBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)**

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im WA (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

*Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen 1.1. bis 1.4. gelten ausschließlich für bauliche Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA.*

#### **1.1. Dachformen und -neigungen**

*siehe Planzeichnung*

Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, Gesimse, Erker und Dachgauben usw., sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO.

#### **1.2. Dacheindeckung**

Eine Dacheindeckung von Satteldächern, Dachgauben und Zwerchgiebel im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist nur mit nicht glasierten, kleinteiligen Ziegeln oder

Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen zulässig. Deren Farbspektrum wird auf ortstypisches rot bis rotbraun oder anthrazit festgesetzt. Die Dacheindeckung von Dachaufbauten ist im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ebenfalls zulässig.

### 1.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen.

Zulässig sind:

- Dachgauben ausschließlich als Schlep- oder Flachdachgaube. Die Summe der Dachgauben darf in der Breite 40 v.H. der straßenseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Einzelne Dachgauben dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Gauben eines Gebäudes müssen die gleiche Größe aufweisen und in einer Reihe auf der gleichen Höhe sitzen. Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,60 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen. Dachaufbauten müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten. Der First der Gauben muss mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptgebäudes liegen. An einem Gebäude darf jeweils nur eine Art von Gauben verwendet werden.
- Zwerchgiebel: Die Breite von Zwerchgiebeln darf höchstens 40 v.H. der Gebäudebreite, jedoch maximal 2,5 m, betragen. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

Eine Kombination von Dachgauben und Zwerchgiebel ist zulässig. Allerdings dürfen diese gemeinsam maximal 40 v.H. der Gebäudelänge des Daches betragen.

### 1.4. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung sind ohne Aufständering oberflächenbündig parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

*Hinweis: Zur wirtschaftlich effizienten Nutzung von Solarstrom wird bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen eine Mindestgröße von 5 kWp je Hauptgebäude empfohlen.*

## 2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im MD2 (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die innerhalb der Flurstücke 123, 132, 131, 130, 130/1 und 129 liegenden **MD2** Gebiete sind die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße vom 08.05.2019 entsprechend anzuwenden.

## 3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial in Form von „Schottergärten“ sind unzulässig.

#### 4 Gestaltung von Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf maximal 0,7 betragen.

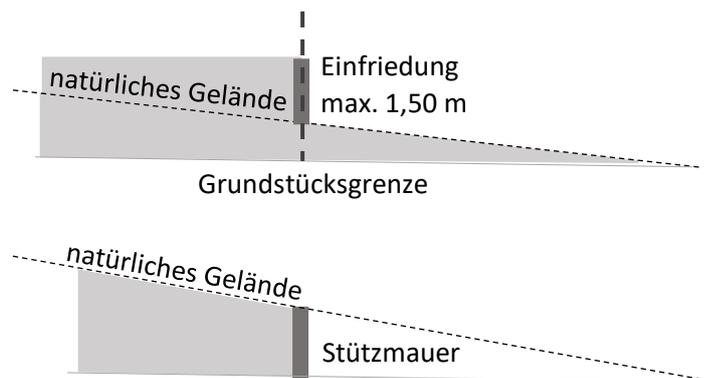
#### 5 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante (genehmigungsfähige) Nutzung erforderliche Maß zu beschränken.

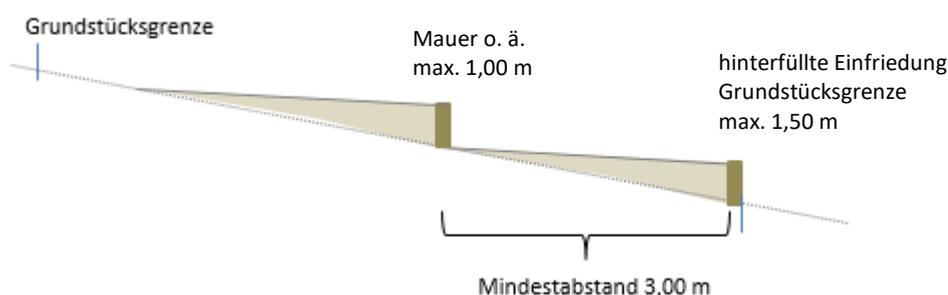
Für Einfriedungen, die zur Sicherung von Aufschüttungen und Veränderungen des natürlichen Geländes dienen, ist zu den angrenzenden Grundstücken in Verbindung mit notwendigen Umwehrungen nach § 3 LBOAVO eine maximale Höhe von 1,50 m zulässig. Mauern und ähnliche Bauprodukte, die zur weiteren Terrassierung auf dem Baugrundstück dienen, sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen einzelnen Terrassierungsabschnitten innerhalb des Grundstückes beträgt 3,00 m.

Bei allen Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind in den Bauvorlagen gemäß § 6 Abs. 2 LBOVVO die natürliche sowie die zukünftige Geländeoberfläche darzustellen.

*Zur Klarstellung: Einfriedungen, die oberhalb des natürlichen Geländes errichtet und hinterfüllt werden gelten **nicht** als Stützmauern. Stützmauern stützen lediglich natürliches Gelände (vgl. nachfolgende Abbildung).*



Mauern und ähnliche Bauprodukte, die zur Terrassierung auf einem Baugrundstück hinterfüllt werden, sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen der Terrassierung dienenden Mauern oder ähnlichen Bauprodukten beträgt 3,00 m.



## 6 Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß § 74 Abs. 2 LBO i.V.m. § 37 LBO

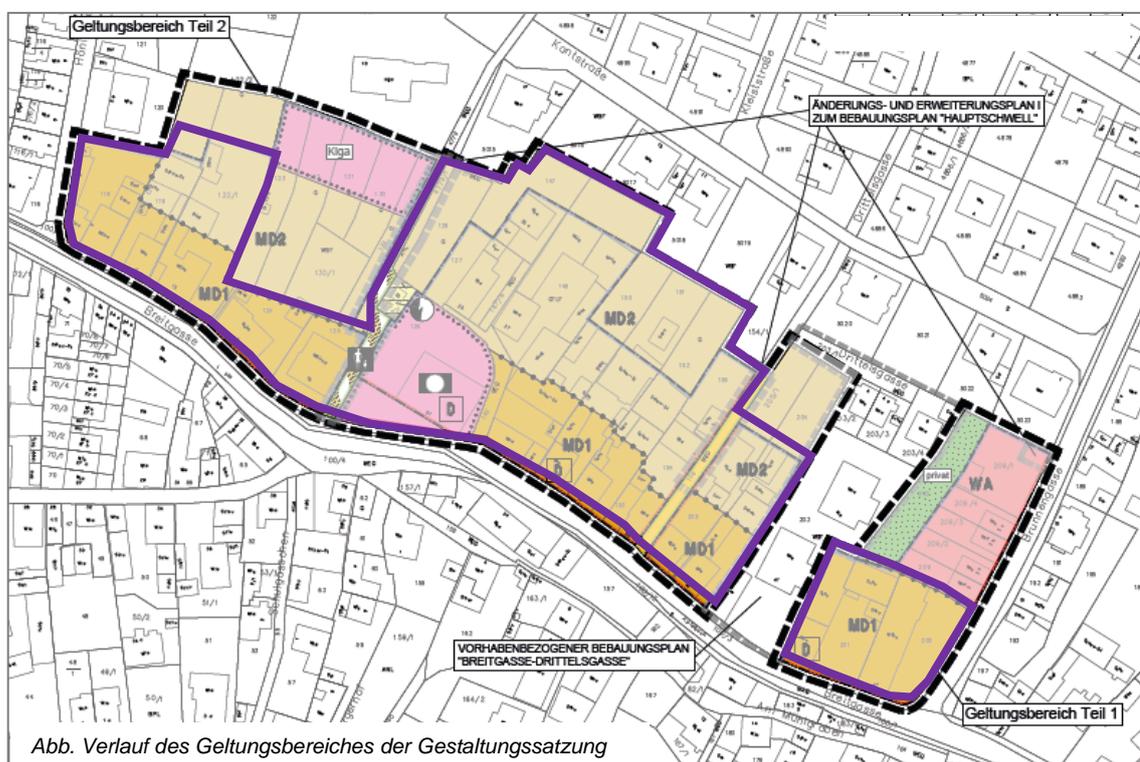
Je Wohneinheit mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

*Hinweis: Für Wohnungen, die eindeutig dem Altenwohnen dienen, besteht im Rahmen der Baugenehmigung die Möglichkeit einer Abweichung der vorgegebenen Anzahl der Stellplätze gem. § 56 Abs. 5 LBO.*

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENER FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

### 1 Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße gem. § 172 BauGB i.V.m. § 4 GemO

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße vom 08.05.2019 überlagert teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die in dieser Satzung getroffenen Regelungen gelten ergänzend zu den hier in Planung festgesetzten Inhalten.



*Hinweis: Da sich die Flurstücke 123, 132, 131, 130, 130/1 und 129 außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg befinden, kommen deren gestalterische Festsetzungen nicht unmittelbar zur Anwendung. Über die bauordnungsrechtlichen Regelungen in Teil B dieser Festsetzungen wird jedoch bestimmt, dass die Satzung in diesem Bereich entsprechend anzuwenden ist, um die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen auch in diesem Bereich umsetzen zu können.*



## **D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1 Vorkommen besonders geschützter Tierarten**

#### Besonderer Artenschutz

Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Demnach ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

#### Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen

Zahlreiche Gebäude und Freiflächen im Plangebiet weisen potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten – insbesondere für Fledermäuse und Vögel – auf. Bei jeglichen Sanierungs-, Um-, Ausbau oder Abbrucharbeiten, aber auch bei der Vorbereitung eines Baufelds, können die oben genannten Verbotstatbestände ausgelöst werden. Daher sind entsprechende Planungen vor Beantragung der Baugenehmigung mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen. Gegebenenfalls sind die betroffenen Gebäude oder Freiflächen vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme durch eine unabhängige, fachkundige Person auf das Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt „Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen“ der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises hingewiesen.

#### Gehölzfällungen

Das Fällen oder auf den Stock setzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht gestattet. Hierbei können die oben genannten Verbotstatbestände ausgelöst werden. Ist eine solche Maßnahme innerhalb des genannten Zeitraums erforderlich, ist diese zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen. Gegebenenfalls sind die betroffenen Gehölze vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme durch eine unabhängige, fachkundige Person auf das Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu überprüfen. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt „Hinweise zu Gehölzmaßnahmen“ der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises hingewiesen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auch außerhalb der Vegetationsperiode (01.11. bis 29.02) zur berücksichtigen.

### Förderung der Artenvielfalt

Zur Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln wird angeregt, pro Baugrundstück mindestens einen Fledermaus- sowie einen Vogelnistkasten anzubringen.

Werden mehrere dieser Kasten angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. in unterschiedlichen Himmelsrichtungen (Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte dabei nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze sollte vermieden werden. Die Kästen sollten zudem zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (ca. 2-3 m) angebracht werden.

## **2 Holzbauweise**

Aufgrund der klimatologischen und mittlerweile auch wirtschaftlichen Vorteile von Holz als Baustoff insbesondere gegenüber klimaschädlichem Beton wird eine Holzbauweise empfohlen. Diese hat speziell bei Aufstockungen und größeren Umbauten den Vorteil einer Gewichtsreduzierung sowie einer seriellen Produktion, sodass Bauzeiten erheblich verkürzt werden können. Aufgrund der mittlerweile gängigen Brandschutzmaßnahmen besteht bei Holzbauten lediglich eine marginal höhere Brandgefahr, als dies bei anderweitigen Bauweisen der Fall ist. Darüber hinaus erzeugen Bauten, die überwiegend aus Naturbaustoffen hergestellt sind ein subjektiv und objektiv gesünderes und angenehmeres Wohnklima.<sup>1</sup>

## **3 Untergrundbeschaffenheit im Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

---

<sup>1</sup> Landesinnungsverband des Bayerischen Zimmererhandwerks | Klimagerechtes Bauen – CO<sub>2</sub>-Wende |02/2018

### **Ausfertigung**

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße, den .....

.....

(Ralf Gänshirt, Bürgermeister)