

**GEMEINDE HIRSCHBERG a. d. BERGSTRASSE****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
für das Gebiet  
"NÖRDLICH DER PLATANENSTRASSE"  
auf der Gemarkung Großsachsen**

Stand 16.10.2003

- 
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**
- 

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO****A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

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.

**A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (Wandhöhen) und Zahl der Wohnungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

- 2.1 Die Firsthöhe wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe über NN begrenzt. ( Hinweis: Die maximal zulässige Firsthöhe errechnet sich aus der in der Planzeichnung angegebenen Höhe über NN abzüglich der Höhenlage des Geländes.)
- 2.2 Die Einzelhäuser, Doppelhaushälften und einzelnen Abschnitte der Hausgruppen (Reihenhäuser) dürfen jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.

### **A 3. Garagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 3.1 Garagen sind im Einfahrtbereich mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 3.2 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in der seitlichen Abstandsfläche oder in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

### **A 4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB, i.V. mit § 8 a BNatSchG)**

- 4.1 Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche und einem Baum 2. Ordnung je 15 lfm Pflanzfläche anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3- 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
- 4.2 An den öffentlichen Stellplätzen in den seitlichen Stichstraßen sind Platanen gem. Planzeichnung zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
- 4.3 Entlang der Platanenstraße sind je Baugrundstück ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte dürfen dabei in Straßenlängsrichtung verschoben werden.
- 4.4 Die in der Planzeichnung als bestehend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.5 Pflanzungen gem. Ziff. 4.1 bis 4.3 sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung:

Platane

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn, Eberesche, Hainbuche

oder

Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3 x verpflanzt StU 12-14 cm  
Obsthochstämme StU 10- 12 cm

Sträucher

Kornelkirsche, Salweide, Weißdorn, Hartriegel, Liguster, Wolliger, Schneeball, Hasel, Heckenkirsche, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen, Hundsrose

Qualitäts- und Größenmerkmal: 2 x verpflanzt mindestens 3- triebig  
100- 150 cm hoch

- 4.6 Wandflächen über 15 m<sup>2</sup> ohne Fenster- und Türöffnungen sind mit Kletterpflanzen, z.B. mit Selbstklimmern wie Efeu und Wilder Wein oder mit Pflanzen, die Kletterhilfen benötigen, wie Klematis, Glyzinien und Kletterrosen, zu begrünen.
- 4.7 Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit flachgeneigten Dächern sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 4.8 Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und unverschmutzt in Mulden zur Versickerung zu bringen. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen.
- 4.9 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten landwirtschaftlichen Flächen sind landwirtschaftlich zu nutzen. Die Errichtung von Nebengebäuden, baulichen Anlagen und die Befestigung von Wegen ist nicht zulässig. Einzäunungen sind nur aus grobmaschigem Drahtgeflecht ohne Sockelausbildung zulässig.
- 4.10 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahe Streuobstwiese mit regionaltypischen Obstbaumsorten zu nutzen. Je 100 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche sind ein Obsthochstamm oder zwei Obsthälbstämme anzupflanzen.

**A 5 Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Neben den in der Planzeichnung dargestellten Böschungsbereichen sind auf privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien auch Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Tiefe von max. 2 m zulässig.

**A 6 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung dargestellten Leitungsrechte gelten zugunsten des Versorgungsträgers, hier EnBW.

**GEMEINDE HIRSCHBERG a. d. BERGSTRASSE**

---

**H. SCHRIFTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

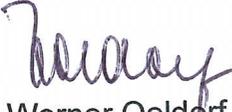
---

**H. SCHRIFTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- H 1 Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale zu Tage kommen, sollen diese gemäß Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar oder dem Landesdenkmalamt, Karlsruhe, angezeigt werden. Jeder zu Tage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
- H 2 Die Aufteilung des Straßenprofils ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- H 3 Bodenschutz  
Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sollen getrennt ausgebaut, vorrangig einer Wiederverwendung zugeführt und bis dahin getrennt gelagert werden.
- H 4 Im Bauantrag sind die Angaben der Straßen- und Gebäudehöhe ( Geländehöhen, Firsthöhen ) auch in Meter über NN anzugeben.
- H 5 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.
- H 6 Den Bauvorlagen (Baugenehmigungs- und Kenntnissgabeverfahren) ist der Nachweis über die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser beizufügen.

Hirschberg, den 12.11.2003



  
Werner Oeldorf  
Bürgermeister

# Satzung

## über den Bebauungsplan "Nördlich der Platanenstraße"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg a.d.B. am 28.10.2003 den Bebauungsplan "Nördlich der Platanenstraße" 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: 500 vom 04.09.2003
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 16.10.2003
3. Begründung vom 16.10.2003 (Beigabe zum Bebauungsplan)
4. Grünordnungsplan vom 16.10.2003

### § 3

#### Inkrafttreten

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

Hirschberg a.d.B., den 12.11.2003



  
Werner Oeldorf  
Bürgermeister



# Satzung

## über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nördlich der Platanenstraße"

Nach den §§ 74 und 75 Landesbauordnung Baden Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2001 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg am 28.10.2003 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nördlich der Platanenstraße" als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nördlich der Platanenstraße".

### § 2 Inhalt

#### 1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### 1.1 Dachform und Dachneigung

Einzelhäuser:	Satteldach	30° - 40°
Reihen- und Doppelhäuser:	Satteldach zwingend	40°
Garagen		
und Nebengebäude:	Flachdach, flachgeneigtes Dach	0° - 15°

1.2 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Dachgauben) darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 3,0 m betragen. Die Wandhöhe (Traufhöhe) der Gauben wird mit max. 1,2 m festgesetzt. Zwei Gaubenreihen übereinander sind nicht gestattet.

1.3 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer.

## 2. Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Es sind Bäume und Sträucher der folgenden aufgelisteten Arten und Qualitäten zu verwenden:

### Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn, Eberesche, Hainbuche

oder

Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3 x verpflanzt StU 12-14 cm  
Obsthochstämme StU 10- 12 cm

### Sträucher:

Kornelkirsche, Salweide, Weißdorn, Hartriegel, Liguster, Wolliger, Schneeball, Hasel, Heckenkirsche, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen, Hundsrose

Qualitäts- und Größenmerkmal: 2 x verpflanzt mindestens 3- triebig  
100- 150 cm hoch

2.2 Die Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster (Mindestbreite der Fugen 2 cm), Rasengittersteinen oder als Schotterrassen und/oder wassergebundene Decke anzulegen.

## 3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,0 m, gemessen ab OK Gehweg, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

3.2 Bei den Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Allseitig dürfen keine geschlossenen Metall- oder Holzkonstruktionen sowie keine Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel oder Pfeiler) vorgesehen werden.

3.3 Bei den Reihen- und Doppelhäusern dürfen auf der Gartenseite zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,20 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, angeordnet werden. Dabei dürfen die rückwärtigen Baugrenzen mit Sichtblenden überschritten werden.

#### 4. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Die Anbringung von Parabolantennen ist nur unterhalb des Dachfirstes zulässig.

#### 5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Neubauten sind Anlagen von mind. 1 m<sup>3</sup> Größe zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser herzustellen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange sind dabei zu beachten.

#### 6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

### § 3 Bestandteile

Lageplan über den Geltungsbereich.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

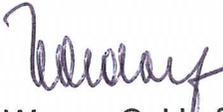
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

### § 5 Inkrafttreten

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

Hirschberg a.d.B., den 12.11.2003

  
Werner Oeldorf  
Bürgermeister



Genehmigt.

Heidelberg, den 12. DEZ. 2003  
Rhein - Neckar - Kreis  
Landratsamt  
- Baurechtsamt