

GEMEINDE HIRSCHBERG a. d. BERGSTRASSE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
für das Gebiet
"NÖRDLICH DER WEINHEIMER STRASSE"
auf der Gemarkung Leutershausen

-
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 i.V.m 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 (WA) 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 und Zahl der Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO, § 21 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist durch Planeintrag festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (Grundflächen für Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen) überschritten werden. Den Reihemittelhausgrundstücken sind folgende zugeordneten Grundstücksflächen der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen zuzurechnen:

WA 6 RMH	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen B
WA 7 RMH	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen A
WA 8 RMH	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen C
WA 11 RMH	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen D
WA 13 RMH	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen E
WA 17 RMH	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen F
WA 18 RMH	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen G

- 2.2 Die Firsthöhe (FH) wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe über NN begrenzt. (Hinweis: Die maximal zulässige Höhe der Gebäude errechnet sich aus der in der Planzeichnung angegebenen Höhe über NN abzüglich der Höhenlage des Geländes.)
Wird ein Gebäude mit Pultdach errichtet, so muss die Firsthöhe 1,5 m unter der festgesetzten maximal zulässigen Höhe über NN zurückbleiben.
Der Bezugspunkt First ist als Schnittpunkt Oberkante Dachhaut definiert.
Von der zwingend festgesetzten Firsthöhe für Reihen- und Doppelhäuser kann abgewichen und eine Firsthöhe unter der festgesetzten Firsthöhe zugelassen werden, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, (bei Hausgruppen die gesamte Hausgruppe) dieselbe Firsthöhe zur Ausführung kommt.
- 2.3 Die Einzelhäuser dürfen jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten. In Doppelhaushälften und einzelnen Abschnitte der Hausgruppen (Reihenhäuser) ist nur eine Wohnung zulässig.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die Bauweise wird gemäß Planeintrag im WA 1 und WA 2 als abweichende (a) festgesetzt.
Bei der abweichenden Bauweise gilt geschlossene Bauweise, d. h. die Wohngebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Vom Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze kann nur abgesehen werden, wenn der Abstand zu der seitlichen Grundstücksgrenze durch eine Garage geschlossen wird.
Dort wo eine geschlossene Bauweise aufgrund der Baugrenzen nicht möglich ist, muss nicht an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

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

- 4.1 Zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Einfahrtbereich von 5 m freizuhalten.
- 4.2 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 m² und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in der seitlichen Abstandsfläche oder in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

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

5.1 Private Grundstücke

- 5.1.1 Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro 2 m² Pflanzfläche anzulegen und einem Baum 2. Ordnung nach Planzeichnung zu pflanzen. Eine Bepflanzung der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche ist mit dem Leitungsträger abzustimmen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3- 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 5.1.2 Pro Baugrundstück sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standort- und landschaftsgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Gehölzpflanzungen der Ortsrandeingrünung können angerechnet werden.
- 5.2.3 Wandflächen über 15 m² 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.
- 5.2.4 Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit flachgeneigten Dächern sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 5.2.5 Zufahrten, Wege- und nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster) herzustellen.

5.2 Öffentlicher Straßenraum und öffentliche Grünflächen

- 5.2.1 An öffentlichen Stellplätzen sind Bäume I. Ordnung, gemäß Planzeichnung und Pflanzliste, in offenen Baumgruben anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen erforderlich ist.
- 5.2.2 Auf den öffentlichen Grünflächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem standortgerechten, heimischen Strauch pro 2 m² Pflanzfläche und einem standortgerechten, heimischen Baum 2. Ordnung je angefangener 50 m² Pflanzfläche anzulegen. Von der Bepflanzung mit Bäumen sind die Böschungsbereiche der B 3 ausgenommen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3- 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 5.2.3 Der in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Baumbestand der öffentlichen östlichen Grünfläche ist im Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Errichtung von Nebengebäuden, baulichen Anlagen und die Befestigung von Wegen ist nicht zulässig. Ausgenommen ist die im Plan eingetragene Infobucht. Einzäunungen sind nur aus grobmaschigem Drahtgeflecht ohne Sockelausbildung zulässig.
- 5.2.4 Die öffentlichen Stellplätze und Müllsammelplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. wasserdurchlässiger Betonstein, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster) herzustellen.

5.3 Pflanzliste

Pflanzungen gem. Ziff. 5.1 und 5.2 sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung:

Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Rot-Buche, Gemeine Esche,

Qualitäts- und Größenmerkmal: 4 x verpflanzt StU 18-20 cm

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Walnuss, Vogelkirsche, Wildbirne,
Hausbirne, Speierling, Elsbeere,
oder

Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3 x verpflanzt StU 14-16 cm
Obsthochstämme StU 10- 12 cm

Sträucher

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

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

A 6 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 In WA 1 und WA 2 sind Außenwohnbereiche (Terrasse, Garten) auf dem der B3 abgewandten Grundstücksteil im Schallschatten der Gebäude anzulegen.
- 6.2 In WA 1 bis WA 4 sind im Freien gelegene Aufenthaltsbereiche im ersten Ober- und Dachgeschoss, wie Balkone, Loggien und Dachterrassen nur an der Westseite im Schallschatten der Gebäude zulässig.
- 6.3 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, auszubilden (s. Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Woh- nungen, Übernachtungsräu- me in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Neben den, dem Lärmpegelbereich und der Nutzungsart entsprechenden Schallschutzfenstern, sollten in den Lärmpegelbereichen III bis V grundsätzlich Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Zusätzlich wird empfohlen, die in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich II, die nur über Fenster mit direkter Sichtverbindung zur B 3 gelüftet werden können, mit Schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verringern.

6.4 Von 6.2 und 6.3 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen können in Gänze entfallen, wenn vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel in Allgemeinen Wohngebieten von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

6.5 Vom Einbau Schallgedämmter Lüfter kann abgesehen werden, wenn der Aufenthaltsraum auch über Fenster an Fassaden verfügt, deren Beurteilungspegel entsprechende der Nutzungszeit von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden und über diese Fenster eine ausreichende Belüftung sichergestellt wird.

A 7 Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Tiefe von max. 2 m zulässig.

A 8 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung dargestellte Leitungsrecht gilt zugunsten des Leitungsträgers, hier EnBW Regional AG.

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
Bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sowie Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes (vgl. § 1 Bodenschutzgesetz) zu berücksichtigen.
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 Dränagen dürfen nicht an das Kanalisationsnetz der Gemeinde angeschlossen werden. Unter der Geländeoberkante liegende Räume sind dicht auszuführen.
- H 7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit einer Vernässung aufgrund undurchlässiger Böden gerechnet werden.
Vor der Realisierung von Bauvorhaben wird daher empfohlen, die örtlichen Boden- und Wasserverhältnisse durch gutachterliche Beurteilung zu erfassen und die Ergebnisse bei der baulichen Realisierung zu berücksichtigen.

- H 8 Das Plangebiet liegt in der nicht festgesetzten weiteren Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal. Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Änderung der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 3. November 1977 (GBl. 1978, S. 70), zuletzt geändert durch Änderungsverordnung vom 3. März 1997 (GBl. S. 163) zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der von der MVV RHE AG betriebenen Wassergewinnungsanlage „Mannheim-Käfertal“ sind zu beachten.

Hirschberg, den 25.06.2008



Manuel Just
Bürgermeister

Satzung

über den Bebauungsplan "Nördlich der Weinheimer Straße"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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 24.06.2008 den Bebauungsplan "Nördlich der Weinheimer Straße" 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:

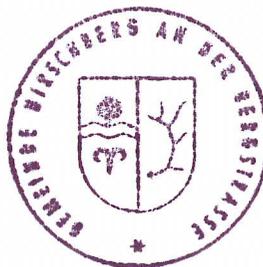
1. Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1: 500 vom 30.04.2008
2. Textlichen Festsetzungen i.d.F. vom 30.04.2008
3. Begründung mit Umweltbericht vom 30.04.2008

§ 3

Inkrafttreten

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

Hirschberg a.d.B., den 25.06.2008



Manuel Just
Bürgermeister