

- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 geändert durch Gesetz vom 20.12.1996
- B. **ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 74 LBO - 1995, vom 08.08.1995 (GBl. Nr. 24 S. 617)

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BauGB und BauNVO

- A 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
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)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), jeweils gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:  
bei II-geschossigen Gebäuden : max. 6,50 m
- A 3. **Besondere Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)  
Auf dem mit b bezeichneten Grundstück gilt die „besondere Bauweise“, hier: einseitige Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze, ansonsten gelten die Regelungen der „offenen Bauweise“.
- A 4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Vordächer, Treppenhäuser, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vordringenden Gebäudeteile an jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudehöhe betragen.

A 5. **Garagen, und Nebengebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- 5.1 Die Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder in den seitlichen Abstandsflächen anzuordnen. Sie sind auch an den in der Planzeichnung zusätzlich gekennzeichneten Stellen zulässig.
- 5.2 Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

B. **ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

B 6. **Dächer** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 6.1 **Dachform und Dachneigung**
- |                          |  |           |
|--------------------------|--|-----------|
| Wohngebäude              | : Satteldach   | 30° - 35° |
| Garagen und Nebengebäude | : Flachdach, flachgeneigtes Pult- oder Satteldach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude | 0° - 15°  |

- 6.2 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 Traufhöhe der Gauben wird mit max. 1,2 m festgesetzt. Zwei Gaubenreihen übereinander sind nicht gestattet.

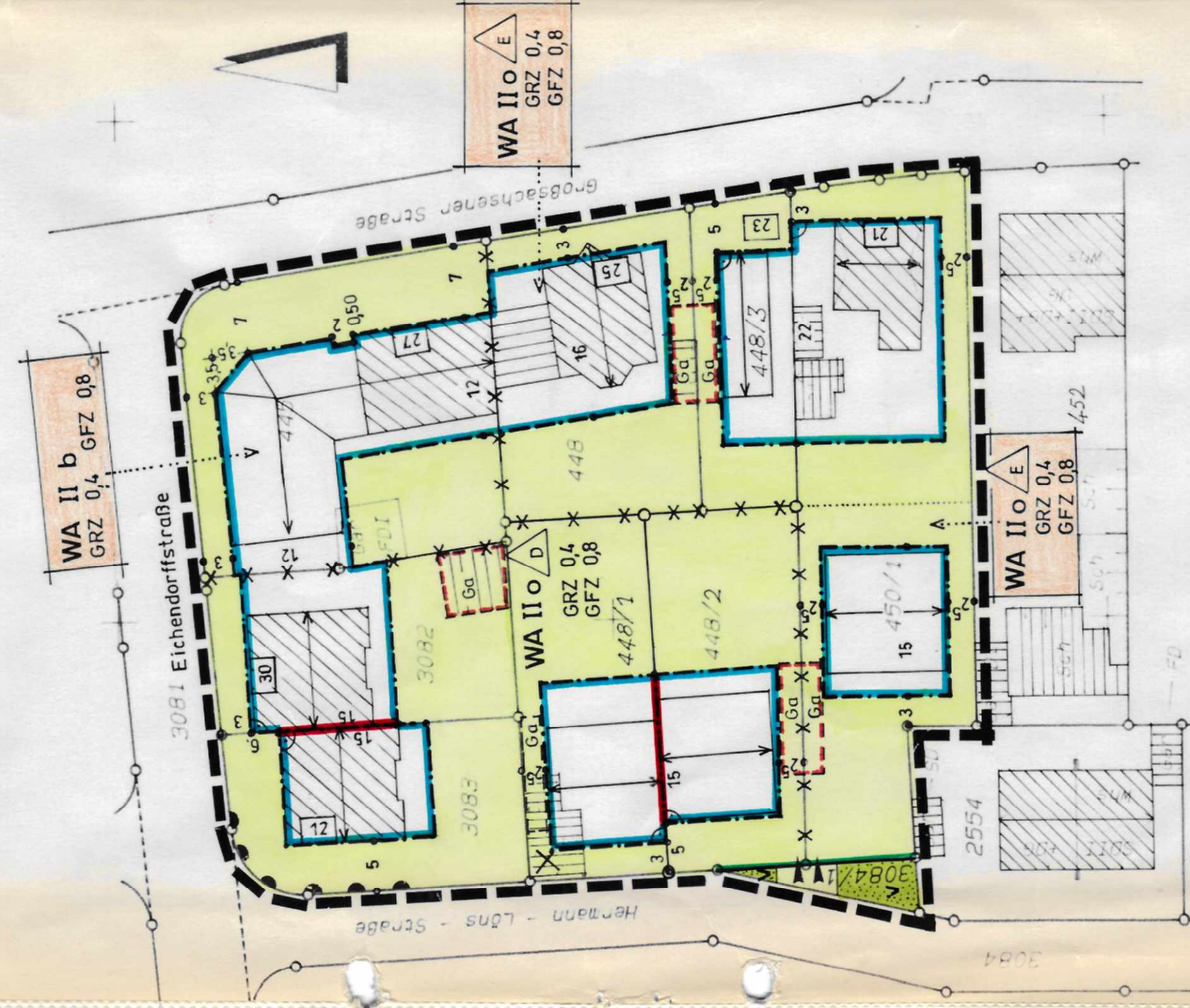
- 6.3 Dachanschnitte sind allgemein zulässig. Es gilt die Längenbeschränkung wie bei Dachgauben.

- 6.4 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu verwenden. Ausgenommen davon sind Dachflächen, die mit Solarzellen versehen sind.

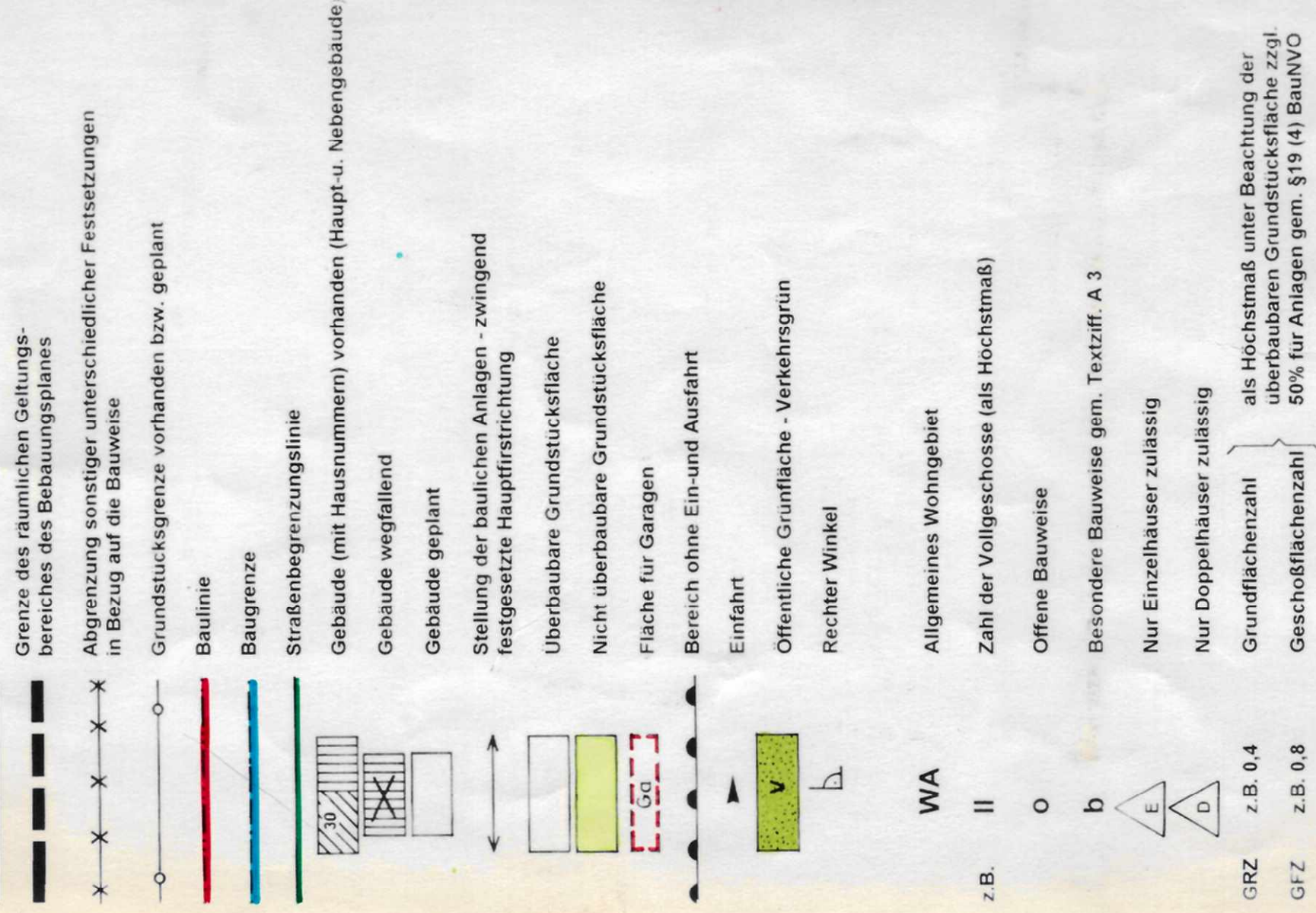
B 7. **Einfriedrungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 7.1 Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedrungen 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.

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



ZEICHENERKLÄRUNG



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

B 8. **Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der Baugrundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 8.1 Die Vorgärten, d. s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudefront, sind zu mindestens 1/2 ihrer Fläche zu begrünen.
- 8.2 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Laubbäum zu pflanzen.
- 8.3 Es sind vorzugsweise standortheimische Baum- und Straucharten zu verwenden.
- 8.4 Die Vorgärten sind auf die Höhe der angrenzenden Straßen aufzuschütten oder bis dorthin abzugraben (i. S. § 2 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit § 10 LBO).
- 8.5 Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, Rasengittersteinen oder als Schotterrasen oder wassergebundene Decke anzulegen.

C HINWEISE

- C 9. Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück, jedoch nur über Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone, zur Versickerung gebracht werden. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen.

- C 10. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder dem Landesdenkmalamt, Karlsruhe, anzuzeigen.

Aufgrund der §§ 1-4 und 8-13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29) und den §§ 74 u. 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Aufgestellt am 23.1.1996 durch Beschluß des Gemeinderates.  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte K. 22.11.96 - 23.12.96.  
Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6.10.97 bis einschließlich 6.11.97

Als Sitzung beschlossen gemäß § 10 BauGB am 18.11.1997 durch Beschluß des Gemeinderates.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Anzeigevermerk:



Mit dt. 11.04.98 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 12 BauGB am 11.04.98 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

(Siegel)

Bürgermeister

**GEMEINDE HIRSCHBERG - LEUTERSHAUSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN "NORD" - ÄNDERUNGSPLAN IV**  
M. 1:500

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER, MANNHEIM  
28.02.1997 / 16.09.1997 / 12.11.1997