

GEMEINDE HIRSCHBERG a. d. BERGSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN „NORD - ÄNDERUNG IV“

Stand: 12.11.1997

-
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.07.1997
- B. **ÖRTLICHE 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 Gebäudeaußenwand 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 vorspringenden Gebäudeteile darf an jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge 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 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.

B. ÖRTLICHE 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 Dacheinschnitte 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. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

7.1 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.

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

7.3 Bei den Doppelhäusern dürfen auf der Gartenseite zwischen den einzelnen Gebäudhälften 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 Gebäudeaußenkante, 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 Laubbaum 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 wasser-durchlässigen Belägen, z. B. in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, Rasengit-tersteinen 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 Denkmal-schutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder dem Landes-denkmalamt, Karlsruhe, anzuzeigen.