

Satzung **über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan** **„Östlich der Obergasse“**

Nach den §§ 74 und 75 Landesbauordnung Baden Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2001 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Östlich der Obergasse" als Satzung beschlossen.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Obergasse“.

§ 2 **Inhalt**

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

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putzfassaden in Pastelltönen auszubilden. Glatte, glänzende Materialien sowie grelle Farben werden für die Fassaden ausgeschlossen.

Die Sandsteingewände von Wohngebäuden sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten, sofern dies bautechnisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Sandsteingewände von Nebenanlagen sind zu erhalten, sofern dies bautechnisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Von Satz 2 sind Sandsteingewände ausgenommen, die Teil der Straßenabgewandten Fassade sind.

1.2 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung

Die Dachformen und Dachneigungen werden für die einzelnen Baufelder gem. Planzeichnung festgesetzt. Es sind nur symmetrische (gleichschenklige) Dächer zulässig.

Dachaufbauten und –einschnitte

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

Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3,0 m – außen gemessen – nicht überschreiten; Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten.

Die Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen maximal 40% der Gebäudebreite betragen.

Bei geschwungenen Dachgauben wird der Außenmesspunkt für die Bemessung der Gaubenbreite bei der Hälfte der zulässigen maximalen Dachgaubenhöhe festgesetzt.

Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,2 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen.

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten. Der First der Dachaufbauten und

Zwerchgiebel muss mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen.

Dacheinschnitte dürfen eine Fläche von 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Ihr Abstand zu Traufe und Ortgang muss mindestens 1,20 m betragen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind naturrote bis braunrote Ziegel (z.B. Biberschwänze, Flachdachpfannen) zu verwenden.

Andere Materialien können dann verwendet werden, wenn sie in Farbe, Oberflächenbeschaffenheit und Maßstab den oben genannten gleichen. Biberschwanzdeckungen sollen erhalten werden.

1.3 Fenster

Fenster sind als stehendes Format auszubilden und durch Sprossung zu gliedern. Fenster ohne Sprossung sind auf der Straßenabgewandten Seite des Gebäudes zulässig. Dachflächenfenster müssen nicht durch eine Sprossung gegliedert werden.

Einzel Fenster mit einer Breite von mehr als 1,0 m sind durch eine massive Unterteilung zu gliedern.

2. Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen dabei nur unterhalb der Unterkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses liegen. Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler u. ä. dürfen mit der Werbeanlage nicht verdeckt oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Die Gliederung der Gebäude muss klar erkenntlich bleiben.

Werbeanlagen dürfen 2/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen nicht höher als 30 cm sein. Beleuchtete Schriftkästen sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Bei Neuanlage und Umbau ist die Wasserdurchlässigkeit sowie der Boden-Luftaustausch von Stellplätzen sowie den Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken durch die Verwendung von durchlässigen Materialien, wie Wassergebundenen Wegedecken, wasserdurchlässigen Pflasterbelägen oder Fugenpflaster zu gewährleisten.

4. Stützmauern und Einfriedungen

Stützmauern sind ausschließlich mit Natursteinen auszubilden.

Als Einfriedungen sind Natursteinmauern und verputzte Mauern, Eisengitter und Holzzäune vertikaler Stäbung auf Sockelmauer sowie Laubholzhecken zulässig.

5. Abweichende Abstandsflächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Abweichend zu § 5 LBO sind in den Baufeldern folgende Abstandsflächen zulässig:

- a1: Die Gebäude können einseitig als grenznahe Bebauung oder als Grenzbebauung errichtet werden.
- a2: Die Gebäude können zweiseitig als grenznahe Bebauung und/oder als Grenzbebauung errichtet werden.
- a3: Die Gebäude können dreiseitig als grenznahe Bebauung und/oder als Grenzbebauung errichtet werden.
- a4: Die Gebäude können vierseitig als grenznahe Bebauung und/oder als Grenzbebauung errichtet werden.

§ 3

Bestandteile

Lageplan über den Geltungsbereich.

§ 4

(§ 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 und 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hirschberg a.d.B., den 20.12.2006



Werner Oeldorf
Werner Oeldorf
Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 um bis zu 50%, bis zu einer GRZ von 0,6, überschritten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird das maximale Maß der baulichen Nutzung über die durch Baugrenzen und -linien begrenzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

2.2 Die maximale Firsthöhe (FH) wird für die jeweiligen Baufelder entsprechend des Planeintrags festgelegt.

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

- 3.1 Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit verringertem Grenzabstand i. V. m. Örtliche Bauvorschrift Nr. 5. Der Abstand zu einer Grundstücksgrenze kann abweichend von §§ 5 und 6 LBO entsprechend der Begrenzung durch Baulinien und Baugrenzen verringert werden sofern die brandschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.
- 3.2 Die Gebäudestellung / Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Plan eintrag parallel zu den Richtungspfeilen auszuführen.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
Im Baufeld 3 kann mit dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss gem. Planzeichnung bis an die innere Baugrenze bzw. Linie; mit dem Dachgeschoss bis an die äußere Baugrenze gebaut werden.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

- 4.1 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Fläche zwischen Erschließungsstraße und hinterer (östlicher) Baugrenze des jeweiligen Grundstückes zulässig.
Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. In diesen Flächen sind auch offene Stellplätze zulässig.
Carports und Nebenanlagen sind mit einer maximalen Firsthöhe von 4,50 m zulässig. Der Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe ist der nächstgelegene Fußpunkt des nächstgelegenen Hauptgebäudes.
Garagen sind nur zulässig, sofern sie in das Hauptgebäude integriert sind.

5. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf zwei begrenzt.

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

Zum Schutz des Bodens werden folgende Festsetzungen getroffen:

- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schutthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.)
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Boden Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

7. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Anpflanzen einer Hecke aus heimischen Gehölzen zur Grundstückseingrünung.
- 7.2 Mindestbegründung:
Je 100 m² Neuversiegelung sind
- 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum (Baum 1. oder 2. Ordnung) oder
 - 2 kleinkronige Laubbäume (Baum 3. Ordnung) oder
 - 20 Sträucher oder
 - 20 lfd. m begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50m) oder
 - 100 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder
 - eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- 7.3 Fassadenbegründung
Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10 % sowie Holzkonstruktionen (Pergolen, Carports) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.
Von der Pflicht zur Begrünung sind Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10% ausgenommen, wenn die Fassade als Grenzbebauung oder als grenznahe Bebauung mit einem Grenzabstand von weniger als 1 m errichtet wird.

Die nachfolgend genannten Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

Mindestgröße als Hochstamm 3 x v. STU 16/18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Wild-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung

Mindestgröße als Hochstamm 3 x v. STU 12/14

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Gehölze

Mindestgröße 2 x v. 60/100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Verschiedene Schling- und Kletterpflanzen

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydragena petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
	Kletterrosen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera x heckrotii	Duftendes Geißblatt
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

Hinweise

1. **Bodenverunreinigungen**
Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.
2. **Denkmalschutz**
Bei Erdarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Ggf. ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.
3. **Versickerung von Niederschlagswasser**
Nach § 45 b Wassergesetz Baden-Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Hirschberg a.d.B., den 20.12.2006



Werner Oeldorf
Werner Oeldorf
Bürgermeister