



GEMEINDE HIRSCHBERG

RHEIN-NECKAR-KREIS

Bebauungsplan nach § 13a BauGB "Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße" - Ortsteil Großsachsen

Bebauungsplan Fassung 26.09.2017 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen Blatt 1 Seite 1-8
Projekt-Nr.:	Datum:	26.09.2017	
15-KEP-695/18a	Geprüft:	Dr. Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. Ing. Alexander Kuhn Dipl.-Geogr. Ralf Münch	
Layout:	Projektzeichner:	Heike Göpfert	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	 Regioplan		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES TRETEN ALLE BISHERIGEN PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN IM GELTUNGSBEREICH AUßER KRAFT.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06. 2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBL. S. 99).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBL. S. 99).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

A.1.2 Erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung **WA1a*** (Flurstück 274) kann die Erweiterung und Änderung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zugelassen werden, sofern die landwirtschaftliche Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stört.

A.1.3 Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit in dem Besonderen Wohngebiet nicht zulässig.

A.1.4 Dorfgebiet eingeschränkt (MDe) gemäß § 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im eingeschränkten Dorfgebiet sind nur landwirtschaftliche Betriebe im Sinne des § 201 BauGB zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Dorfgebiet sind lärm- und geruchsintensive landwirtschaftliche Betriebe bzw. Betriebsteile unzulässig.

Die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit in dem Dorfgebiet nicht zulässig.

Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung:

- Vergnügungsstätten

wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist somit in dem Dorfgebiet nicht zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2. Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)**A.2.1 Grundflächenzahl**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

In dem Besonderen Wohngebiet WB 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, Ga-

ragen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

In dem Besonderen Wohngebiet WB 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

In dem Dorfgebiet MD wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 und 5 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) wird für die einzelnen Baufelder entsprechend des Planeintrages als absolute Höhe über Normalnull (NN) festgelegt.

Als oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern gilt das Maß der festgesetzten Traufhöhe. Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern gilt die höhere Höhe als Traufhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern keine Anwendung.

Für die maximale Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenflächen des Daches mit der Außenfläche der Außenwand, für die maximale Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der oberste Dachabschluss.

Ausnahmsweise kann bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,2 m für untergeordnete Bauteile (z.B. Belichtungselemente, Treppenaufgänge) zugelassen werden, wenn deren Grundfläche 10 m² nicht überschreitet.

A.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

A.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA1a und das Besondere Wohngebiet WB1a wird gemäß Planeintrag eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung der Gebäude und Gebäudeteile von max. 15 m, festgesetzt. Von dieser Regelung ausgenommen ist das denkmalgeschützte Anwesen in der Breitgasse 36.

A.3.2 Für das Besondere Wohngebiet WB1d wird gemäß Planeintrag eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung der Gebäude und Gebäudeteile von max. 15 m, festgesetzt. Zulässig sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen.

A.3.3 Für alle anderen Baugebiete wird gemäß Planeintrag eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der Gebäude und Gebäudeteile mit einer Längenbeschränkung von max. 15 m und mit vom Ordnungsrecht abweichendem Grenzabstand wie folgt zulässig sind:

a1: Gebäude und Gebäudeteile können einseitig als Grenzbebauung errichtet werden.

a2: Gebäude und Gebäudeteile können an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbebauung errichtet werden.

A.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Zaun- und Toranlagen, sowie Werbeanlagen) sind zulässig.

A.4.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen auszuführen.

A.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern sie nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind.

A.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche dient dem Erhalt und der Entwicklung der privaten Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

A.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

A.7.1 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung mit und unter 10° sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).

A.7.2 Wasserdurchlässige Beläge

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 wassergebundene Wegedecken, wasserdurchlässigen Pflasterbelegen oder Fugenpflaster zu gewährleisten.

A.7.3 Mindestbegrünung

Je **angefangene 50 m² Neuversiegelung** sind

- 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Baum 2. oder 3. Ordnung) oder

- 10 Sträucher oder
- 10 lfd. m begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- 50 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder

eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Standortheimische Bäume 2. Ordnung (mind. STU 12-14)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Standortheimische Sträucher (2 x v. 60/100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
Clematis in Sorten	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>silvestr.</i>	Wilde Weinrebe

Parthenocissus tricus.	Wilder Wein
------------------------	-------------

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74 LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)

B.1 Dachform und Dachgestaltung

B.1.1 Dachform

Im Bereich West sind für die Hauptgebäude Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig.

Im Bereich Ost sind für die Hauptgebäude neben Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° auch Flachdächer/flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Flachdächer/flachgeneigte Dächer sind zu begrünen (s. A.7.1).

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) und Zwerchgiebel sind als deutlich untergeordnetes Bauteil 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 (Dachflächenbezugsgröße ist die Fläche in der horizontalen Projektion nach Planzeichnung) nicht überschreiten. Ihr Abstand zu Traufe und Ortgang muss mindestens 1,20 m betragen.

B.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung werden ausschließlich Ton-Ziegel und Betondachsteine in nicht glänzenden Farben naturrot, braun und anthrazit zugelassen.

B.1.3 Ausschluss von Staffelgeschossen

Staffelgeschosse (oberste Geschosse -keine Vollgeschosse-, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist § 2 Abs. 6 LBO) als drittes Geschoss sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

B.2 Fassadengestaltung

B.2.1 Die Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden. Glatte, glänzende Materialien sowie grelle Farben werden für die Fassaden ausgeschlossen.

B.2.2 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.

B.3 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

B.3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird gemäß den nachfolgenden Festsetzungen erhöht. Es sind herzustellen:

je Einfamilienhaus 2 Stellplätze,

je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und

je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus über 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

B.3.2 Nach § 56 Abs. 3 LBO können bei Grundstücken unter 300 m² Grundstücksfläche in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von B.3.1 zugelassen werden, wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit, des Denkmalschutzes oder der Grundstückszuschnitte die Ausnahme erfordern. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anwendung der Stellplatzvorschrift zu einer offensichtlichen und nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn städtebauliche, gestalterische oder verkehrliche Belange dem nicht entgegenstehen.

B.4 Abflussmindernde Maßnahmen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

B.4.1 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangentleertes spezifisches Volumen von mindestens 1 m³ aufweisen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C.1 Überschwemmungsgebiet Landgraben

Laut Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg ragt die Überflutungsfläche des Landgrabens beim 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) in das Plangebiet hinein. Laut § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg gelten Gebiete im Bereich eines HQ 100 sowohl im Außen- wie auch im Innenbereich als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die Verbote nach § 78 Abs. 1 WHG (Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) sind zu beachten.

D HINWEISE

D.1 Bodenarbeiten

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.

D.2 Pflichten des Eigentümers

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind von den Baufirmen Lagepläne bei den Versorgungsträgern einzuholen.

D.3 Artenschutz

Der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu beachten (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fort-pflanzungs- oder Ruhestätten). Vor jeglichen Umbau-, Sanierungs-, Abrissarbeiten, auch wenn hierfür keine baurechtliche Genehmigung erforderlich sein sollte, sind die betroffenen Gebäude insbesondere auf vorhandene Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln (Gebäudebrüter) durch eine fachkundige Person zu untersuchen und sofern Lebensstätten festgestellt werden, sind vor Beginn der Arbeiten die erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

D.4 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Froidefontaine-Formation, welche in der nordwestlichen Hälfte des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.