



**Gemeinde Hirschberg a.d. Bergstraße
Rhein-Neckar-Kreis**

**Bebauungsplan
„Ortskern Leutershausen, Teilbereich
zwischen Bahnhof-/Friedrichstraße“**

**Textteil
(Stand 21.07.1999)**



KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH

BACHWIESENSTRASSE 25 A
70199 STUTTGART
TELEFON 07 11/64 54-0
TELEFAX 07 11/64 54-100

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Bauweise	4
1.4 Stellung der baulichen Anlagen	4
1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze	5
1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.7 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	5
1.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	6
1.10 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	6
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
2.2 Antennen	8
2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	8
2.4 Einfriedigungen	8
2.5 Ordnungswidrigkeiten	8
3 Hinweise	
3.1 Meldepflicht von Bodenfunden	9
3.2 Planunterlage M. 1:500	9

Fortsetzung Seite 2 - 10

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521).

Planzeichenverordnung - PlanzV - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

WB - Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO.

MD - Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1.2.1 Im Besonderen Wohngebiet

Von den Nutzungen im Sinne von § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind folgende bestimmte Arten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotiks Sortiment.
2. Mehr als zwei Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.2.2 Im Dorfgebiet

Von den Nutzungen im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind folgende bestimmte Arten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Sex- und Erotiks Sortiment.
2. Mehr als zwei Spielgeräte oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit in Schank- und Speisewirtschaften.
3. Nutzungen im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.3.1 Im Besonderen Wohngebiet

Ausnahmen im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3.2 Im Dorfgebiet

Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlage
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) = Höhe zwischen der Bordsteinhinterkante und dem Schnitt zwischen der Außenwand und der Unterkante Sparren bei Flachdächern Oberkante Attika wird wie folgt festgesetzt:

		Traufhöhe
WB ₂ , WB ₃ , WB ₄ , WB ₅ , WB ₆ , WB ₇ , MD ₁ , MD ₂ ,	max.	6,50 m
WB ₁	max.	9,30 m

In allen Teilgebieten sind Überschreitungen der Traufhöhe auf maximal einem Drittel der jeweiligen Trauflänge um bis zu 0,5 m Höhe zulässig.

Die Firsthöhe (FH) bezogen auf die Gehweghinterkante wird wie folgt festgesetzt:

- im Teilgebiet WB ₁ mit	max.	15,80 m
- entlang der Bahnhofstraße (übrige Teilgebiete) und der Friedrichsstraße mit	max.	13,00 m
- entlang der übrigen Straße mit	max.	12,00 m

- Bei Gebäuden, die in zweiter Reihe erstellt werden, darf die zulässige Firsthöhe der vordergebäude nicht überschritten werden.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan:

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
2. Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den mit Ga festgesetzten Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den mit St gekennzeichneten Flächen zugelassen. Stellplätze sind so anzuordnen, daß an den öffentlichen Verkehrsraum direkt angrenzend maximal 1 Stellplatz in Senkrechtaufstellung pro Grundstück untergebracht wird.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen Plan:

Mischflächen:

1. Ohne Trennung der Verkehrsarten.
2. Verkehrsberuhigter Bereich i.S.v. § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung -StVO-

Verkehrsflächen:

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Fußwege und Grünanlagen.

1.7 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Das bestehende Visier wird nicht geändert.

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro 150 m² unbebauter Grundstücksfläche muß ein heimischer Laubbaum (Obstbäume, Linde, Kastanie, Platane u.ä.) gepflanzt werden. Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet.

Fassadenbegrünung:

An Mauern und Gebäuden müssen Vorrichtungen für die Berankung angebracht und Reben gepflanzt werden.

1.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

1.10 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617).

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien, wie verspiegelte Baustoffe und polierte Metalle sowie Neonfarben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Außenwände sind zu verputzen. Verkleidungen aus heimischem Holz, Naturstein (rot oder gelblich) oder Backsteinmauerwerk (unglasiert, rötlich, sandfarben) sind zulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Metall, Kunststoff, Faserzement und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 40 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

Gebäude und Gebäudegruppen, die architektonisch eine Einheit bilden, sind in Farbgebung, Material und Proportionen aufeinander abzustimmen.

2.1.1 Dachform, Dachneigung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldach mit einer Dachneigung von $50^\circ \pm 2^\circ$.

Vorhandene Walm- und Krüppelwalmdächer sind zu erhalten. Bei Nebengebäuden können Pultdächer ausnahmsweise zugelassen werden.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen.

2.1.2 Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zur Dachdeckung dürfen nur Ton- und Betonziegel in naturroten bis braunroten Tönen verwendet werden.

Dachaufbauten dürfen 30 % der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Giebelseiten einhalten. Die Einzelbreiten von Dachgauben dürfen 1,2 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind so auszuführen, daß sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden und eine Höhe von 1,5 m (gemessen von Oberkante Sparren) nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2.1.3 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungshöhe des 1. OG zu beschränken.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie großflächige Plakattafeln.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

2.2 Antennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Antennen sind innerhalb des Dachraumes unterzubringen.

Sollte dies nicht möglich sein, ist pro Gebäude nur eine Außenantenne auf der von der Straße abgewandten Dachfläche zulässig.

Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie der zulässigen Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Flächen sind kleinteilig zu pflastern oder gärtnerisch anzulegen. Andere notwendige Befestigungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.4 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedigungen aus ortsüblichen Materialien wie z.B. Naturstein, Sockelmauern mit Eisengittern oder Holz bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Toreinfahrten sind bis zu einer Breite von max. 4,0 m aus Holz- oder Eisenkonstruktionen zulässig. Fränkische Hofeinfahrten sind zu erhalten.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
(§ 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.

3 Hinweise

3.1 Meldepflicht von Bodenfunden

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

3.2 Planunterlage M. 1 : 500

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster wurde vom Vermessungsbüro Gebauer, Heidelberg erstellt. Stand: November 1997.

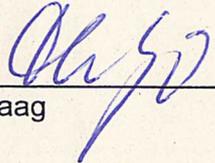
Bebauungsplan „Ortskern Leutershausen,
Teilbereich zwischen Bahnhof-/Friedrichstraße“
in Hirschberg a. d. Bergstraße, Rhein-Neckar-Kreis

Textteil

Planbearbeiter:

KOMMUNALENTWICKLUNG

Stuttgart, den 21.07.1999
Sche/kör



Dr. Haag

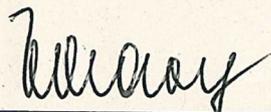


i. A. Schembera

Aufgestellt:

Gemeinde Hirschberg a. d. Bergstraße

Hirschberg a.d. Bergstraße, den 21. Juli 1999



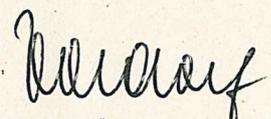
Oeldorf, Bürgermeister



Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Hirschberg a. d. Bergstraße, den 18. Feb. 2000



Oeldorf, Bürgermeister

