

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

**Bebauungsplan
„Ortskern Leutershausen, Teilbereich
zwischen Martin-Stöhr-Straße und Beinpfad“**

**Textteil
(Stand 21.03.2001)**

**Kommunalentwicklung LEG
Baden-Württemberg GmbH**

**Maßgebliche
BaunVO 1990**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Bauweise	3
1.4 Stellung der baulichen Anlagen	4
1.5 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze	4
1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	4
1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
1.9 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.10 Flächen für Versorgungsanlagen	5
1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	5
1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen	5
1.13 Flächen für die Erhaltung von Bäumen	5
1.14 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	5
2 Hinweise	
2.1 Meldepflicht von Bodenfunden	9
2.2 Planunterlage M. 1:500	9

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 Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950).

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).

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 Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

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

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

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

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO 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	max.	6,50 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) wird mit max. 13,0 m festgesetzt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
2. Auf den Flst. Nr. 226, 227 und 228 sind nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
3. Auf den Flst. Nr. 190, 197 und 199 sind im rückwärtigen Bereich nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
4. Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO:

Baukörper mit einer Gebäudebreite von mehr als 15 m sind durch deutliche Versprünge (mind. 30 cm) in unterschiedlich proportionierte Teile zu gliedern.

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)

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig mit Ausnahme der „von der Bebauung freizuhaltenen Flächen“ nach Ziff. 1.7.

Stellplätze sind so anzuordnen, daß an den öffentlichen Verkehrsraum direkt angrenzend maximal 1 Stellplatz in Senkrechtaufstellung pro Grundstück untergebracht wird.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf maximal 3 pro Gebäude begrenzt.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den Flst. Nr. 190, 197 und 199 sind zwischen der Einzelhaus- und Doppelhausbebauung nicht überdachte Stellplätze und notwendige Zufahrten zulässig.

Die übrigen festgesetzten Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Errichtung von Stellplätzen ist dort nicht zulässig.

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

Entsprechend den Einzeichnungen Plan:

Mischflächen:

1. Ohne Trennung der Verkehrsarten.

1.9 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.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf dem Grundstück Beinweg 4 befindet sich eine Umspannstation, die zur Versorgung des Gebietes benötigt wird.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen dienen der Erschließung der nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke. Sie sind zugunsten der jeweiligen Eigentümer zu belasten.

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

Pro 200 m² nicht bebaubarer Grundstücksfläche muß ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum aus der Liste des Grünordnungsplans gepflanzt werden.

Fassadenbegrünung:

An Mauern und Gebäuden müssen Vorrichtungen für die Berankung angebracht und pro 6 lfd.m. eine Schling- oder Kletterpflanze gepflanzt werden.

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

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch heimische Laubbäume zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen in ihrem Umfeld ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten.

1.14 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 Hinweise

2.1 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.

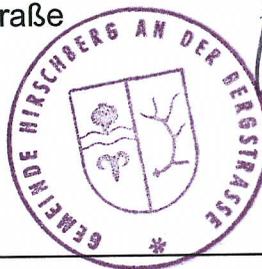
2.2 Planunterlage M. 1:500

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster wurde vom Vermessungsbüro Gebauer, Heidelberg erstellt. Stand: 19.11.1998.

Aufgestellt:

Gemeinde Hirschberg a. d. Bergstraße

Hirschberg a.d.B., den 07.11.2001



Werner Oeldorf
Werner 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.B., den 07.11.2001



Werner Oeldorf
Werner Oeldorf
Bürgermeister

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortskern Leutershausen , Teilbereich Martin-Stöhr-Straße und Beinpfad"

Nach den §§ 74 und 75 Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2001(GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg a.d.B. am 06.11.2001 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Martin-Stöhr-Straße und Beinpfad" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortskern Leutershausen, Teilbereich zwischen Martin-Stöhr-Straße und Beinpfad".

§ 2

Inhalt

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

Stark reflektierende Materialien und Farben 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.

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

Satteldach mit einer Dachneigung von 45° - 55°.

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.

Garagen sind mit Satteldach und der Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen. Für Garagen kann eine geringere Dachneigung sowie extensiv begrünte Flachdächer ausnahmsweise zugelassen werden. Die Mindeststärke des Pflanzsubstrats muss 8 bis 10 cm betragen.

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

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

Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen. Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3 m – außen gemessen – nicht überschreiten; die Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten darf maximal 40 % der Gebäudebreite betragen. Bei Dachgauben, deren Seitenwände nicht senkrecht stehen, wird der Außenmesspunkt für die Bemessung der Gaubenbreite bei der Hälfte der zulässigen maximalen Dachgaubenhöhe festgesetzt. Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,20 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante an der Gaubenhöhe oder am Dachüberstand) betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Dachflächenfenster sind bis 1,0 m² Größe auf der von der Straße abgewandten Dachfläche zugelassen. Diese Fensterflächen dürfen insgesamt 1/10 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

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.

1.4 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.

1.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sollen unterirdisch geführt werden.

1.6 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.

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mindestens 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

1.7 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abweichend von § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 67 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Durchführung eines Kenntnisausschussesverfahrens.

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

Es sind nur Einfriedigungen aus Holz bis zu einer Höhe von max. 1,2 m mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Toreinfahrten sind bis zu einer Breite von max. 4,0 m aus Holz- oder Eisenkonstruktionen zulässig. Fränkische Hofeinfahrten sind zu erhalten.

Hecken als Einfriedigungen müssen aus heimischen, standortgerechten Arten der Liste des Grünordnungsplans bestehen.

§ 3 Bestandteile

1. Lageplan über den Geltungsbereich
2. Erläuterung zur Satzung

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

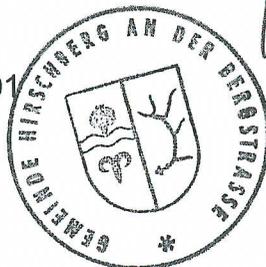
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt. 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 u. 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hirschberg a.d.B. , den 07.11.2001



Werner Oeldorf
Werner Oeldorf
Bürgermeister