

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 der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz in der Fassung der bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 1.1 In den Dorfgebieten MD1 - MD6 sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO Intensivtierhaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 In den Dorfgebieten MD1 - MD6 werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MD

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 2.1 Im MD 1.1
- 2.1.1 - dürfen sämtliche errichtete Grundflächen für Hauptgebäude 358 m² nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
- 2.1.2 - sind max. 168 m² Grundflächen zur Errichtung einer Tiefgarage zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.1.3 - sind max. 280 m² Grundflächen zur Herstellung von Zufahrten sowie Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen zulässig. Böschungen und Abgrabungen sind von der Festsetzung ausgenommen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.1.4 - sind Geschossflächen bis zu einer Größe von 708 m² zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- 2.1.5 Die unter 2.1.1 bis 2.1.4 genannten Werte dürfen nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

textliche Festsetzungen

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH

Mannheim

25. April 2005

- 2.2 Im MD 1.2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.3 Im MD 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.4 Im MD 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.5 Im MD 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.6 Im MD 5 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.7 Im MD 6 wird eine maximale Grundfläche von 205 m² festgesetzt.
- 2.8 Die Grundflächenzahl darf für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante in den Dorfgebieten MD 1.2, 2 und 3 bis 0,6 sowie im MD 4 bis 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Baulinie
- 3.3  Die Hauptfirstrichtung ist gemäß zeichnerischer Festsetzung auszubilden.
- 3.4 Im Dorfgebiet MD 1.1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

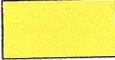
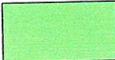
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

- 4.1 **TG** Im Dorfgebiet MD 1.1 sind Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Dorfgebieten MD 1.2 und MD 2 - MD 6 sind Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 25 m² und eine Traufhöhe von 3,0 m nicht überschreiten sowie als Anbau an das Hauptgebäude errichtet werden.
- 4.2 Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist die Unterbauung des Geländes zur Unterbringung notwendiger Stellplätze zulässig. Die baulichen Anlagen sind mit mindestens 0,5 m Substrat zu überdecken und intensiv zu begrünen.

5. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird im Dorfgebiet MD 1.1 auf eine und in den Dorfgebieten MD 1.2 und MD 2 - 4 auf zwei begrenzt.
- 5.2 Entsteht durch Realteilung ein Doppelhaus, so ist pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

6. Verkehrsflächen**(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**6.1  Verkehrsflächen6.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz Fußweg Fuß- und Radweg**7. Grünflächen****(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**7.1  Zweckbestimmung private Gärten

7.2 In den durch Planeintrag ausgewiesenen privaten Grünflächen - Zweckbestimmung private Grünflächen - sind bauliche Anlagen nur dann zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Gartennutzung stehen.

7.3 Im Bereich der festgesetzten Grünfläche der Flurstücke 388 und 396 (Grünfläche und Baufeld 1) sind Geländeversprünge nur durch die Umfassungsmauern von Gebäuden, Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m und natürliche Böschungen aufzufangen bzw. zu überbrücken.

8. 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 Boden-funktion 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.

9. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)9.1  zu erhaltende Grünfläche mit Bewuchs9.2  zu erhaltender Baum9.3  Anpflanzen einer Hecke aus heimischen Gehölzen zur Grundstückseingrünung

textliche Festsetzungen

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH

Mannheim

25. April 2005

- 9.4 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.
- 9.5 Fassadenbegründung
Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10 % sowie Holzkonstruktionen (Pergolen, Carports) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.
- 9.6 Dachbegründung
Flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10 % sind extensiv, d.h. mit einer Substratstärke von 6 cm zu begrünen.

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 patraea	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	Hunds Rose
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	Jelängerjelleber
Lonicera x heckrotii	Duftendes Geißblatt
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

textliche Festsetzungen

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. **Altlasten**
Nach derzeitiger Aktenlage des Wasserrechtsamtes befindet sich auf dem besagten Gebiet keine altlastverdächtige Fläche.
3. **Denkmalschutz**
 - 3.1 Bei Erdarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Ggf. ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.
 - 3.2 DÜ Prüffälle des Denkmalschutzes
Die Denkmaleigenschaft der vorhandenen Gewölbekeller ist denkmalrechtlich zu überprüfen.
 - 3.3 Umgebungsbereich eines eingetragenen Kulturdenkmals
Es wird darauf hingewiesen, dass das nordwestlich des Geltungsbereichs angrenzende Schloss ein eingetragenes Kulturdenkmal im Sinne des § 12 DSchG ist, zu dem der Umgebungsschutz gem. § 15 Abs. 3 DSchG zu beachten ist:
"Bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Andere Vorhaben bedürfen dieser Genehmigung, wenn sich die bisherige Grundstücksnutzung ändern würde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen."
§ 15 Abs. 3 DSchG

Hirschberg a.d.B., den 01.06.2005



Werner Oeldorf
Werner Oeldorf
Bürgermeister