

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141/berichtigt BGBl. 1998 I. S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-VerfÄndG v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 24.03.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350).

1. **Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)**

Baugebiet

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

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

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

Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 2.1. Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.
- 2.2. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21a Bau NVO)

- 3.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl – GRZ = 0,4
- 3.2. Maximal zulässige Traufhöhe – TH: 6,50 m
- 3.3. Maximal zulässige Firsthöhe – FH: 10,00 m

Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist wie folgt festgelegt:

Oberer Bezugspunkt:

Gemessen wird in der straßenseitigen Fassade vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut und der Außenfassade (Traufhöhe) beziehungsweise bis zum First (Firsthöhe).

Unterer Bezugspunkt:

WA1: Die in der Planzeichnung angegebenen Höhen über NN

WA2: Oberkante des Straßenbelags

- 3.4. Maximal zulässige Sockelhöhe: 1,20 m gemessen auf der Oberkante des Rohfußbodens im EG in der Gebäudemitte. Das Erdreich ist so anzuböschsen, dass der sichtbare Sockel 1,00 m nicht überschreitet.
- 3.5. Zahl der Vollgeschosse – siehe Planeintrag-

4. Bauweise, (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

WA 1 offene Bauweise

WA 2 offene oder geschlossene Bauweise

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 Bau NVO)

- 5.1. Sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 6.1. Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt. Diese ist zwingend einzuhalten.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 7.1. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.2. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

- 8.1. Im Baugebiet WA1 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 9.1. Fußweg: siehe Planeintrag.
- 9.2. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Fundamente und Unterkonstruktionen – wie z.B. Rückenstützen von Begrenzungssteinen der öffentlichen Verkehrsflächen und erforderliche Gründungen / Unterkonstruktionen für die Straßenbeleuchtung, sind auf den Grundstücksflächen zu dulden.

10. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 10.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Pro 150 m² unbebaute Grundstücksfläche muss ein heimischer Laubbaum (Obstbäume, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche o.ä.) gepflanzt werden.

11. Kabelleitungen

Kabelleitungen sind so zu planen und zu verlegen, dass der Wurzelbereich geplanter und bestehender Bäume nicht berührt wird. Entsprechende Trassen bzw. Schutzmaßnahmen sind vorzusehen.

12. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 (20) BauGB)

- 12.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 12.2. Bei allen Baumaßnahmen ist Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 12.3. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m; Schutz vor Vernässung etc.)
- 12.4. Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Untermaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial Verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
- 12.5. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- 12.6. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchlose und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Hinweise

Meldepflicht von Bodenfunden

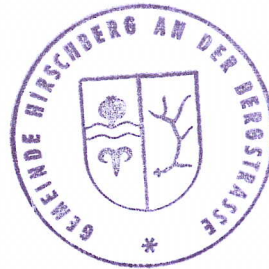
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 29 DSchG).

Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen

Zu Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bittet die EnBW Regional AG die Baufirmen um das Einholen von Lageplänen. Für die genaue Leitungsauskunft und Einweisung vor Ort sollen sich diese mit dem Bezirkszentrum der EnBW in Schriesheim rechtzeitig in Verbindung setzen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur Vermeidung von Beschädigungen an Telekommunikationslinien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim zuständigen Bezirksbüro über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hirschberg a.d.B., den 10.10.2003




Werner Oeldorf
Bürgermeister

Satzung

über den Bebauungsplan "Ortskern Leutershausen, Teilbereich, östlich des Burgweges"

Nach § 10 des Baugesetzbuches 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) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg a.d.B. am 23.09.2003 den Bebauungsplan "Ortskern Leutershausen, Teilbereich östlich des Burgweges" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung. Er ist durch entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

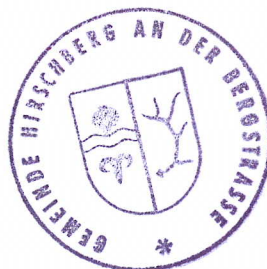
1. Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1: 500 vom 03.09.2003
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 03.09.2003
3. Begründung vom 03.09.2003 (Beigabe zum Bebauungsplan)

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hirschberg a.d.B., den 10.10.2003




Werner Oeldorf
Bürgermeister

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortskern Leutershausen, Teilbereich Östlich des Burgweges"

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 am 23.09.2003 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortskern Leutershausen, Teilbereich östlich des Burgweges" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortskern Leutershausen, Teilbereich östlich des Burgweges"

§2

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

1.1 Dachform

Satteldach auf Hauptgebäuden

Satteldach oder Flachdach auf Garagen und Nebenanlagen

Bei untergeordneten Baukörpern wie Erker, Vor- und Zwischenbauten sind hiervon abweichende Dachformen ausnahmsweise zulässig.

1.2 Dachneigung und Dachgestaltung

Hauptgebäude

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 35° (WA 1) bzw. 35° – 45° (WA 2) auszuführen und mit Dachsteinen oder Ziegeln in roten bis braunen Farbtönen zu decken.

Dies gilt auch für Dachgauben.

Ausnahmsweise können bei 1 WA Dachneigungen bis 45 ° zugelassen werden.

Garagen und Nebenanlagen

Die Dächer von Garagen oder Nebenanlagen sind entsprechend der Hauptgebäude auszuführen. Flachdächer sind zulässig, diese sind dauerhaft zu begrünen.

Anlagen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie sind auf den Dächern zulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dachgauben

Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen. Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3,0 m -außen gemessen- nicht überschreiten. Die Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten darf max. 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) betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten.

Dachaufbauten und Dachterrassen bzw. Dacheinschnitte auf derselben Seite sind nicht zulässig.

Die oben genannten Festlegungen gelten auch für Zwerchgiebel.

1.4 Firstrichtung

Die im Plan angegebene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

1.5 Fassaden

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.

2. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen (max. 1 je Gebäude) sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu einer Größe von 0,5 m² Ansichtsfläche zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 (1) 3 LBO

3.1 Gestaltung befestigter Flächen und offene Stellplätze

Offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenschotter, Rasenfugenpflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen o.ä.) herzustellen. Alternativ können Garagenzufahrten als Fahrstreifen in einer Breite bis 0,60 m gepflastert oder ausgelegt werden.

4. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

4.1 Höhe und Gestaltung der Einfriedung

- zur öffentlichen Verkehrsfläche

Einfriedungen sind als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m und einer Sockelhöhe von maximal 0,30 m über Gehweghinterkante zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind freizuhalten.

- andere Bereiche

Einfriedungen sind in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis 1,80 m Höhe oder in Form offener Einfriedungen (Maschendrahtzäune o.ä.) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über vorhandenem Gelände zulässig. Offene Einfriedungen sind in eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu integrieren. Bei Hecken sind Arten aus der in der Anlage aufgeführten Artenliste zu verwenden.

5. Außenantennen § 74 (1) 4 LBO

5.1 Außenantennen

Es ist nur eine Außenantenne je Gebäude zulässig. Parabolantennen sind nur unterhalb des Dachfirstes zulässig.

6. Abflussmindernde Maßnahmen § 74 (1) 3 und (3) 2 LBO

6.1 Anlagen zur Regenwassernutzung

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens $0,045 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ Dachfläche aufweisen.

6.2 Flächenbefestigung

Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke sind zu vermeiden. Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden.

§ 3 Bestandteile

Lageplan über den Geltungsbereich.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

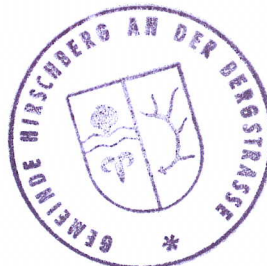
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

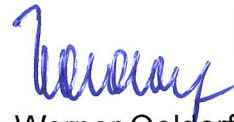
Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.

§ 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 10.10.2003




Werner Oeldorf
Bürgermeister