

# **Gemeinde Hirschberg a.d.B. Bebauungsplan „Südlich der Goethestraße „**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### **1. Art der baulichen Nutzung**

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet ( WA ) (§ 4 BauNVO)**

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO )**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt durch die Grundflächenzahl, der Höhe der baulichen Anlagen ( maximale Firsthöhe über NN ) und der Dachneigung.

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird für das gesamte Gebiet auf 0,35 als Höchstmaß festgesetzt.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximale Firsthöhe ( Höhe über NN ) ist für jedes Baufenster festgesetzt. (siehe: Festsetzungen innerhalb eines Baufensters)

### **3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise (offene Bauweise nur Einzelhäuser bzw. als offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig) und in einigen Fällen als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen bestimmen dabei den Grenzabstand.

### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

### **5. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist entsprechend dem Planeintrag anzuordnen.

### **6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 22 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Erschließungsstraße zulässig.

### **7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 und 25 BauGB)

Der rückwärtige Gartenbereich ist als Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Standortgerechte einheimische Sträucher und Bäume sind anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **8. Verkehrsflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

8.1 Anliegerweg / Privatweg: siehe Planeintrag (mit A gekennzeichnet).

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: siehe Planeintrag (öffentlicher Parkplatz)

8.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Fundamente und Unterkonstruktionen – wie z.B. Rückenstützen von Begrenzungssteinen der öffentlichen Verkehrsflächen und erforderliche Gründungen / Unterkonstruktionen für die Straßenbeleuchtung, sowie die Straßenbeleuchtung selbst sind auf den Grundstücksflächen zu dulden.

### **9. Führung von Versorgungsleitungen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB )

9.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

9.2 Kabelleitungen sind so zu planen und zu verlegen, dass der Wurzelbereich geplanter oder bestehender Bäume nicht berührt wird. Entsprechende Tras-



sen bzw. Schutzmaßnahmen sind vorzusehen.

## **10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 10.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 10.2. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 10.3. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).
- 10.4. 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.
- 10.5. Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu informieren.

## **11. 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 ).

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Nach § 45 b Wassergesetz Baden – Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

### **Grundwasserschutz**

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein – Neckar – Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Grundwasserhaltungen sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis nur mit geringen Fördermengen zu einem vorübergehenden Zweck erlaubt. Die Maßnahmen sind dem Landratsamt Rhein – Neckar – Kreis, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vorab anzuzeigen.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation sind nicht erlaubt.

Maßnahmen, bei denen auf Grund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein – Neckar – Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Auskunft über aktuelle und historische Grundwasserstände erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe, Dienstsitz Heidelberg, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel. 06221/1375236.

Hirschberg a.d.B., den 27.07.2007



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Manuel Just'.

Manuel Just  
Bürgermeister