



GEMEINDE HIRSCHBERG

RHEIN-NECKAR-KREIS

Bebauungsplan "Südlich der Hohensachsener Straße"

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 21. November 2017

Projekt-Nr.:	Datum:	21.11.2017
KEP-695/20a	Geprüft:	.
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. Ing. Alexander Kuhn Dipl. Ing. (FH) Lena Foltin
171121_B_Plan..		
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki
B-Plan_M500	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	
Maßstab:		
Plangröße:		
		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet WA (WA 1 bis WA 6) dient vorwiegend dem Wohnen.

Bestimmte zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Um die vorrangige Wohnnutzung im Plangebiet zu stärken und Konflikte zu vermeiden, werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2. Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,53 überschritten werden.

A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 und 5 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe (FH)) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 darf einen Wert von 11,0 m nicht überschreiten.

Die maximale Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe (TH)) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 darf einen Wert von 7,5 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird ab dem unteren Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut (oberer Bezugspunkt) gemessen. Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäudeteilen mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern gilt das Maß der festgesetzten Traufhöhe. Bei Gebäudeteilen mit flachgeneigten Dächern gilt die höhere Höhe als Traufhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäudeteilen mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern keine Anwendung.

Für die maximale Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenfläche der Außenwand

Unterer Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt die höhere Straßen-Hinterkante gemessen in der Gebäudemitte.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist bis zu 1 m zulässig.

A.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 5 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 zulässig.

A.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

A.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1 und WA 6 wird die offene Bauweise festgesetzt.

A.3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Baugebieten WA 2 bis WA 5 wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Diese abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, abweichend wird hierbei jedoch die Länge der Baukörper parallel zu den Straßen in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 auf maximal 15,00 m beschränkt.

A.3.3 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In dem Wohngebiet WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig, in WA 6 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

A.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten sind zulässig.

A.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) wird auf drei Wohnungen je Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

A.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze (gem. § 12 BauNVO), einschließlich Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) mit untergeordneten technischen Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen, sowie Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Unterbringung von PKWs auf den Grundstücken wird die Anordnung von Stellplätzen vor Garagen oder Carports zugelassen. Um die für Stellplätze und Zufahrten genutzte Fläche auf den Grundstücken zu regeln wird der Abstand von Stellplätzen und Garagen zur Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf maximal 9,0 m festgesetzt sofern diese nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind.

A.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen werden als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

A.8.1 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung mit und unter 10° sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).

A.8.2 Wasserdurchlässige Beläge

Bei Neuanlage und Umbau ist die Wasserdurchlässigkeit sowie der Boden-Luftaustausch von Stellplätzen sowie den Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken durch die Verwendung von durchlässigen Materialien, wie wassergebundene Wegedecken, wasserdurchlässigen Pflasterbelägen oder Fugenpflaster zu gewährleisten.

A.8.3 Mindestbegrünung

Je **angefangene 50 m² Neuversiegelung** sind

- 1 kleinkroniger Laubbaum (Baum 3. Ordnung) oder
- 10 Sträucher oder
- 10 lfd. m begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- 50 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder

eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzliste in den Hinweisen zu pflanzen.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

B.1 Dachform und Dachgestaltung

B.1.1 Dachform

Für die Hauptgebäude sind Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

Andere Dachformen (Flachdächer/flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°) sind bei untergeordneten Gebäudeteilen (Beispiel Anbauten, Garagen, Nebenanlagen) zulässig, wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 10 % der gesamten Grundfläche nicht überschreiten darf. Flachdächer/flachgeneigte Dächer sind dauerhaft zu begrünen.

B.1.2 Dachaufbauten und –einschnitte

Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) und Zwerchgiebel sind als deutlich untergeordnetes Bauteil in die Dachlandschaft einzufügen. Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3,0 m -außen gemessen- nicht überschreiten; Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen maximal 40 % der Gebäudebreite betragen, Bei geschwungenen Dachgauben wird der Außenmesspunkt für die Bemessung der Gaubenbreite bei der Hälfte der zulässigen maximalen Dachgaubenhöhe festgesetzt. Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,2 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen.

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten. Der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen.

Dacheinschnitte dürfen eine Fläche von 1/3 der Dachfläche (Dachflächenbezugsgröße ist die Fläche in der horizontalen Projektion nach Planzeichnung) nicht überschreiten. Ihr Abstand zu Traufe und Ortgang muss mindestens 1,20 m betragen.

B.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung werden ausschließlich Tonziegel und Betondachsteine in nicht glänzenden Farbtönen naturrot, braun und anthrazit zugelassen.

B.1.4 Ausschluss von Staffelgeschossen

Staffelgeschosse (oberste Geschosse -keine Vollgeschosse-, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist § 2 Abs. 6 LBO) als drittes Geschoss sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

B.2 Fassadengestaltung

B.2.1 Ausführung von Fassaden

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszubilden. Glatte, glänzende Materialien sowie grelle Farben werden für die Fassaden ausgeschlossen.

B.2.2 Erhalt von Materialien

Sandsteingewände von Wohngebäuden sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten, sofern dies bautechnisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Sandsteingewände von Nebenanlagen sind zu erhalten, sofern dies bautechnisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Von Satz 2 sind Sandsteingewände ausgeschlossen, die Teil der straßenabgewandten Fassade sind.

B.3 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

B.3.1 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird gemäß den nachfolgenden Festsetzungen erhöht. Es sind herzustellen:

je Einfamilienhaus 2 Stellplätze,

je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und

je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus über 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

B.3.2 Ausnahmen von B.3.1

Nach § 56 Abs. 3 LBO können bei Grundstücken unter 300 m² Grundstücksfläche in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von B.3.1 zugelassen werden, wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit, des Denkmalschutzes oder der Grundstückszuschnitte die Ausnahme erfordern. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anwendung der Stellplatzvorschrift zu einer offensichtlichen und nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn städtebauliche, gestalterische oder verkehrliche Belange dem nicht entgegenstehen.

B.4 Abflussmindernde Maßnahmen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

B.4.1 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangentleertes spezifisches Volumen von mindestens 1 m³ aufweisen.

B.4.2 Flächenbefestigung

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

C Hinweise

C.1 Bodenarbeiten

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

C.2 Denkmalschutz

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.

C.3 Pflichten des Eigentümers

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind bei Bauarbeiten von den Baufirmen Lagepläne bei den Versorgungsträgern einzuholen.

C.4 Artenschutz

Der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu beachten (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten). Vor jeglichen Umbau-, Sanierungs-, Abrissarbeiten, auch wenn hierfür keine baurechtliche Genehmigung erforderlich sein sollte, sind die betroffenen Gebäude insbesondere auf vorhandene Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln (Gebäudebrüter) durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Sofern Lebensstätten festgestellt werden, sind vor Beginn der Arbeiten die erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

C.5 Pflanzenliste

Bei den in den textlichen Festsetzungen genannten Pflanzmaßnahmen sind vorrangig Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Standortheimische Bäume 2. Ordnung (mind. STU 12-14)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Standortheimische Sträucher (2 x v. 60/100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzen für Fassadenbegrünungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

C.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Alter Flusssand, Löss, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-horizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Daten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau können auf der Homepage des LGRB eingesehen werden.

C.7 Abwasser

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

C.8 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Für eine mögliche Versickerung / Teil-Versickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend. Die Versickerung muss schadlos und mit vertretbarem Aufwand erfolgen.