

Gemeinde Hirschberg a.d.B.

BEBAUUNGSPLAN

"WESTLICH DES LÖRSCHER WEGES"

Textliche Festsetzungen

22. Juni 2005

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141/berichtigt BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2413).

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).

Plandarstellung nach 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)

1.1. Baugebiet

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2. Ausschluss von Ausnahmen § 1 Abs. 6 BauNVO

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betrieb de Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Größe von 20 m³ und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl – GRZ = 0,4

3.2. Maximal zulässige Traufhöhe – TH: 6,50 m

3.3. Maximal zulässige Firsthöhe – FH: 11,00 m

Oberer Bezugspunkt:: FH = oberste Dachbegrenzungskante
TH = Schnittkante der Vorderkante, Außenkante mit der Dachhaut

Unterer Bezugspunkt: : vorhandenes Straßenniveau.

3.4. Zahl der Vollgeschosse: II -siehe Planeintrag-

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

Offene Bauweise:

Die Bauweise ist gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind Doppelhäuser.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die Firstrichtungen sind in der Planzeichnung festgelegt.

11. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- 11.1. Öffentliche Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, hier als Verkehrsgrün festgesetzt. Die öffentliche Parkfläche am Riedweg ist mit einer immergrünen und Dichtwachsenden Hecke mit einer Höhe von bis zu 1,80 m gegenüber dem Wohnbauland einzufrieden.
- 11.2. Private Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche ist ausnahmslos von Bebauung freizuhalten.

12 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- 12.1. Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 12.2. Kabelleitungen sind so zu planen und zu verlegen, dass der Wurzelbereich geplanter oder bestehender Bäume nicht berührt wird. Entsprechende Trassen bzw. Schutzmaßnahmen sind vorzusehen.

13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 13.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 13.2. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- 13.3. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m; Schutz vor Vernässung etc.)
- 13.4. 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.
- 13.5. 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.

14 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 Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 29 DSchG).

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.

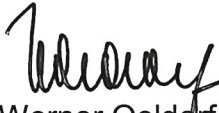
Grundwasserhaltungen sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis nur mit geringen Fördermengen zu einem vorübergehenden Zweck erlaubt. Die Maßnahmen sind dem Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vorab anzuzeigen.

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 die Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein, Bereich Heidelberg, Rohrbacher Str. 32, 69115 Heidelberg, Tel.-Nr.: 06221/4 18 59-0

Hirschberg a.d.B., den 21.07.2005




Werner Oeldorf
Bürgermeister

7. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den Abstandsflächen zulässig.

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass die öffentlichen Parkplätze und Baumscheiben nicht verändert werden. Gegebenenfalls sind diese gemeinsam zu errichten.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Nr. 25 BauGB)

8.1. Für "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (Pflanzstreifen von 5,0 m) im rückwärtigen Gartenbereich, gilt zusätzlich: je 100 m² Pflanzstreifen sind 20 standortheimische Sträucher, in Gruppen zu je 3-5 Stck./Art, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Wohngebäude herzustellen und anschließend dauerhaft zu erhalten.

8.3. An den öffentlichen Stellplätzen sind standortgerechte, einheimische Bäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.4. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

9. Artenliste

Pflanzungen gem. Ziffer 8.1 bis 8.3 sind aus nachstehender Artenliste zu wählen:

Standortgerechte, einheimische Bäume

mittelgroße und kleine Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche/Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea

Obstbäume

Standortgerechte, einheimische Sträucher**mittelhohe Sträucher (2 – 5 m hoch)**

Haselnuß	corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Büschelrose	Rosa multiflora
Kätzchenweide	salix caprea mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

niedrige Sträucher (bis 2 m hoch)

Buschiger Liguster	Ligustrum obtusifolium regelianum
Niedrige Heckenkirsche	Lonicera xylosteum „Claveys Dwarf“
Purpurbeere	Symphoricarpus chenaultii
Korallenbeere	Symphoricarpus orbiculatus
Brombeere	Rubus fruticosus

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10.1. Gehweg: -siehe Planeintrag-.

10.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Stellplätze
-siehe Planeintrag-.

10.3. 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.