Grundlage:
Digitalisierter Katasterplan
vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. J. Gebauer
Rischerstrasse 6, 69123 Heidelberg - Wiebl.

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet	Maximal 2 Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Satteldach, Dachneigung
D = Doppelhaus o = offene Bauweise a = abweichende Bauweise	max. Traufhöhe in Metern max. Firsthöhe in Metern

Art der baul. Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 17 (1), § 22, 23 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 — Grundflächenzahl

Bauweise / Baugrenze / § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Haupt- / Gebäuderichtung = Firstrichtung

Von der Bebauung freizuh. (§ 9 (1) 10 BauGB)

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: gärtnerisch anzulegen und zu erhalten Stellplätze sind nicht zulässig.

Verkehrsanlagen

Straßenverkehrsfläche
Gehweg (§ 9 (1) 11 BauGB)

P — Öffentliche Stellplätze (§ 9 (1) 11 BauGB)

GA, TGA — Garagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB, § 9 (1) 25 BauGB)

private Grünflächen

Bindung für den Erhalt von bestehenden Bäumen

Bindung für die Anpflanzung von Bäumen (hochstämmige Obst- / Laubbäume)

Flächen für die Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

Stützmauern

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung: unterschiedlicher Bauweise

Abgrenzung: unterschiedliche Firstrichtung

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- Baugesetzbuch - BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl I, S. 2141), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl I, S. 3108).
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I, S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl I, 1991, S. 58).
- Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760).

2. Sämtliche seither gültigen Festsetzungen im Plangebiet werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgehoben.

B. Schriftliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planungszeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. Baunutzungsverordnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO, sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

a. Grundflächenzahl gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO / Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.
Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Ziffer 1 - 3 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden.
Wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis 0,4 und der festgesetzten Geschossfläche bis 0,8 zulässig.

b. Festsetzung der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.
Für die rechtliche Definition der Vollgeschossigkeit gilt die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Eingangs der jeweiligen Baugesuche.

c. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Maximale Trauf- und Firsthöhe entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.
Traufhöhe
Im Plangebiet wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und in einem Teilbereich von 4,50 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt Außenwandfläche mit Dachhaut (Traufe).
Unterer Bezugspunkt: Oberkante des Straßenbelags der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße. Außer in Baufenstern östlich des Burgwegs.
Hier ist der untere Bezugspunkt die natürliche Geländeoberfläche.
Firsthöhe
Für den westlichen Teil des Burgwegs wird eine maximale Firsthöhe von 10,25 m festgesetzt. Für das restliche Plangebiet wird eine maximale Firsthöhe von 10,50 m und in einem Teilbereich von 9,00 m festgesetzt.
Oberer Bezugspunkt: oberste Dachbegrenzungskante (First).
Unterer Bezugspunkt: Oberkante des Straßenbelags der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße. Außer in Baufenstern östlich des Burgwegs.
Hier ist der untere Bezugspunkt die natürliche Geländeoberfläche.

3. Bauweise / Hausform (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

o: Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für im Plan durch „D" gekennzeichnete Flächen sind nur Doppelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m., § 23 Abs. 3 BauNVO)

a: Für ein einzelnes Baufenster wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegten Stellungen des Hauptbaukörpers sind bindend für die Hauptfirstrichtung und die Richtung der Traufkanten. Untergeordnete Gebäudeteile können von der Hauptfirstrichtung abweichen.
Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solare oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Stellplätze und Garagen sind hier nicht zulässig. Gebäude als Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO sind ausnahmsweise bis zu einem Rauminhalt von 20 m³ zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

II. Örtliche Bauvorschriften ~~(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.~~ § 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf die Einträge im Lageplan (Nutzungsschablone) und ergänzend auf die Darstellung in der Zeichenerklärung wird verwiesen.
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° bzw. von 30 - 40° zulässig.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen. Garagen sind mit Satteldach und der Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen. Für Garagen kann eine geringere Dachneigung sowie extensiv begrünte Flachdächer ausnahmsweise zugelassen werden. Die Mindeststärke des Pflanzsubstrates muss 8-10 cm betragen.
Auf untergeordneten Baukörpern, wie Erker, Vor- und Zwischenbauten können von der Baurechtsbehörde abweichende Dachformen zugelassen werden.
Solaranlagen sind bis zu 50 % der Dachfläche zulässig. Der Abstand der Solaranlagen zu Traufe, Ortgang und First soll 1 m betragen.

2. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geneigten Dächer sind in Ziegeleindeckung in naturrot, rot engobiert oder rotbraunem Farbton einzudecken.

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

Dachaufbauten und Dachterrassen auf der selben Dachseite sind nicht zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 0,5 m² Ansichtsfläche zulässig und nur an der Stätte der Leistung.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mindestens 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

5. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem natürlichen Gelände höchstens um 1,0 m abweichen.

6. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern, soweit sie zum Ausgleich unterschiedlicher Grundstückshöhen gegenüber privaten Grundstücksgrenzen notwendig werden, sind bis zu einer Höhe von 80 cm entlang der Grenze zulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der im Bebauungsplan nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,- geahndet werden (§ 75 Abs. 4 LBO).

III. Hinweise

1. Niederschlagwasser

Anfallendes Niederschlagwasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen.

2. Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung oder dem Landesdenkmalamt, Karlsruhe, anzuzeigen.

3. Regelungen zum Schutz des Bodens

Allgemeine Regelungen

Wiederverwertung von Erdaushub
Unbelasteter verwertbarer Bodenaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Freiflächen
Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung <4N/cm²) ausgeführt werden.

Bodenbelastung
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
Baustoffe, Baubfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu benachrichtigen.Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Verfahrensablauf nach BauGB

§ 2 Abs. 1	Einleitung des Verfahrens durch Beschluss des Gemeinderates am 13.10.1998 Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses am 13.11.1998
§ 3 Abs. 2	Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können am 20.08.1999 Auslegung des Planentwurfes mit Begründung vom 30.08.1999 - 29.09.1999
§ 4 Abs. 1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 08.09.1999 - 08.10.1999 Prüfung der Bedenken und Anregungen aus der Offenlage und der Trägerbeteiligung durch den Gemeinderat am 17.10.2000 Beschluss durch den Gemeinderat über erneute Offenlage am 17.10.2000/ 30.01.2001/ 27.03.2001
§ 3 Abs. 3	Bekanntmachung erneute Offenlage des Planentwurfs am 20.10.2000/ 02.02.2001/ 06.04.2001 Erneute Offenlage erfolgte vom 30.10.2000 - 13.11.2000/ 12.02.2001 - 26.02.2001/ 17.04.2001 - 02.05.2001 Prüfung der Bedenken und Anregungen aus der Offenlage und der Trägerbeteiligung durch den Gemeinderat am 30.01.2001/ 27.03.2001/ 15.05.2001
§ 10 Abs. 1	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 15.05.2001
§ 3 Abs. 2	Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung am 23.05.2001
§ 10 Abs. 1	Öffentliche Bekanntmachung Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 25.05.2001

Gemeinde Hirschberg, den 25.05.01
Werner Oeldorf
Bürgermeister

Maßgebliche BauNVO 1990

Gemeinde Hirschberg

a.d. Bergstraße

Ortsteil Leutershausen

Bebauungsplan - ~~Entwurf~~

"Zwischen Beinpfad und Goethestraße"

Originalmaßstab M 1 : 500

0 5 10 20 30 40 M

N

S T E G Stadtentwicklung
Südwest Gemeinnützige GmbH
Olgastraße 54 70182 Stuttgart
Bahnhofstr. 7 74072 Heilbronn

08.04.1999 / Shm	07.12.2000/Shm
29.04.1999 / Shm	15.03.2001/ht
13.09.2000 / Shm	
27.09.2000 / ht	
11.10.2000 /ht	