



## **GEMEINDE HIRSCHBERG**

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Zwischen Birkenstraße und Jahnstraße“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 15. Juli 2014

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl. Ing. Lena Foltin
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt - Nr.:</b>	13 KEP 695/17

---

MVV Enamic Regioplan GmbH  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [mannheim@mvv-regioplan.de](mailto:mannheim@mvv-regioplan.de)  
Internet <http://www.regioplan.com>

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,68 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg am 25.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplan der Innenentwicklung nach 13a BauGB „Zwischen Birkenstraße und Jahnstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

#### Gesetzliche Grundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- ▶ **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 Art. 70 der VO vom 25.01.2012 (GBl. Nr. 3, S. 65)
- ▶ **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

#### A. Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)

###### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit in dem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

#### 1.2 Mischgebiet MI (§ 6 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe.

Die weiteren gemäß § 6 Abs. 2 zulässigen bzw. nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 3 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

werden **nicht** Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit in dem Mischgebiet nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

#### 2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

Im **WA** beträgt die GRZ 0,4

Im Einzelfall kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- die Überschreitung sich lediglich auf einen Bestandteil der Hauptanlage (Balkon, Loggia, Terrasse) bezieht und nicht auf die eigentliche Hauptanlage (Gebäude) selbst,
- die Überschreitung sich auf die Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bezieht.

Im **MI** beträgt die GRZ 0,6

#### 2.2 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im Bereich des WA und des MI sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### 3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2/2a BauGB)

3.1 Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.  
Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird offene Bauweise festgesetzt. Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sind zugelassen.

Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird offene Bauweise festgesetzt, Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sowie Hausgruppen sind zugelassen.

Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebieten WA 3 wird offene Bauweise festgesetzt, Hausgruppen sind zugelassen.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

#### **4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO)**

- 4.1 Im WA sind Garagen, Carports und Carports mit Doppelparkern, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Stellplätze und Zufahrten sind auch im Bereich zwischen vorderer, zur Erschließungsstraße hin orientierter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.  
Nebenanlagen zur gärtnerischen Nutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Im WA sind 2 Stellplätze oder Garagen pro Wohneinheit zu errichten.
- 4.3 Im MI sind Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der Baugrenze und der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

#### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25 BauGB)**

- 5.1 Zum Schutz des Bodens werden folgende Festsetzungen getroffen:
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
  - Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
  - Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schutthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.)
  - Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Bodenaufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
  - Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- 5.2 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 wassergebundenen Wegedecken, wasserdurchlässigen Pflasterbelägen oder Fugenpflaster zu gewährleisten. Das auf den Dachflächen der Gebäude und Nebenanlagen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten.
- 5.3 Mindestbegrünung:  
Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung durch Bebauung im Geltungsbereich sind
- 1 klein - bis mittelkroniger Laubbaum (Baum 2. oder 3. Ordnung) oder
  - 10 Sträucher oder
  - 10 lfd. m begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50m) oder
  - 50 m<sup>2</sup> dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder
  - eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

- 5.4 Fassadenbegrünung  
 Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10 % sowie Holzkonstruktionen (Pergolen, Carports) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.  
 Von der Pflicht zur Begrünung sind Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10% ausgenommen, wenn die Fassade als Grenzbebauung oder als grenznahe Bebauung mit einem Grenzabstand von weniger als 1 m errichtet wird.

## 6. Hinweise

- 6.1 **Vegetationsauswahl**  
 Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kultur- historischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standort- bezogene Konkretisierung im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung oder Freianlagenplanung.

### Laubbäume und Sträucher für Pflanzungen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	B 1.
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1.
Betula pubescens	Moor-Birke	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	GS
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	B1.
Juglans regia	Walnuss	B 2.
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3.
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 3.
Prunus padus	Trauben-Kirsche	B 3.
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Populus nigra	Schwarz-Pappel	B 2.
Pyrus communis	Hausbirne	B 2.
Pyrus pyraster	Wildbirne	B 2.
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1.
Rosa arvensis	Acker-Rose	KS
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa corifolia	Leder-Rose	KS
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Salix alba	Silber-Weide	B 2.
Salix fragilis	Bruch-Weide	B 2.
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3.
Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 2.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

### **Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:**

Clematis vitalba	Gew. Waldrebe
Hedera helic	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Pathenocissus in Sorten	Wilder Wein
Rosa in Sorten	Kletter-Rosen
Vitis vinifera	Wilde Weinrebe

#### **6.2 Bodenverunreinigungen**

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

#### **6.3 Denkmalschutz**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

#### **6.4 Gewässerrandstreifen Äpfelbach**

Nach § 29 (1) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beträgt der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter. Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 (2) WG Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Äpfelbaches, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Zudem sind nach § 29 (3) WG der Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie bauliche Anlagen verboten.

#### **6.5 Geotechnik**

Bereichsweise ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

#### **6.6 Telekommunikation**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Der Bauherr soll sich im Fall einer Änderung der bestehenden Anbindung oder der Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom mit sich mit dem Bauherrenberatungsbüro der Telekom in Verbindung setzen. (Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail [bbb-heilbronn@telekom.de](mailto:bbb-heilbronn@telekom.de)).

6.7

**Gleistrasse der Stadtbahnlinie 5**

Bei Baumaßnahmen auf Flst.-Nr. 4648 und 4647 ist zu beachten, dass sie sich in unmittelbarer Nähe einer Fahrleitungsanlage befindet. Auf entsprechenden Abstand (4m zur Gleisachse) ist zu achten. Entlang der Gleistrasse ist während der Bauzeit ein Zaun zu errichten. Dieser ist spätestens alle 15m elektrisch zu isolieren. Im Rissbereich der Fahrleitungsanlage (4m von Gleisachse) muss auf blickdichte Zäune, wie z.B. Gabionenwände, verzichtet werden, da ein gerissener Fahrdraht je nach Höhe dieser Wand nicht sichtbar wäre.

Auf dem Bahngelände wird auch künftig Bahnbetrieb mit ihren Begleitscheinungen stattfinden. Hierzu weiß die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher und Läutewerke hin. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb können nicht hingenommen werden. In der Zukunft ist mit tendenziell mit zunehmendem Bahnverkehr, vor allem auch rund um die Uhr zu rechnen. Die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH empfiehlt den Angrenzern, bei Neu- oder Umbauvorhaben bis ca. 60 Meter Entfernung von der Gleistrasse, einen Sachverständigen für Erschütterungsschutz von Beginn der Planung hinzuzuziehen.



## **B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 6 sind Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

3.1 Dächer mit einer Neigung unter 15° sind generell gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden bis zu einem Gesamtanteil von 50 % der Gesamtdachfläche zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).

3.2 Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft einzufügen.  
Einzelne Dachaufbauten sowie Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 3,00 m sowie im MI eine Breite von 4,50 m - außen, mit Dachüberstand gemessen - nicht überschreiten;  
Die Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf 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 nicht überschreiten. Ihr Abstand zu Traufe und Ortgang muss mindestens 1,20 m betragen.

### **§ 4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

4.1 Im WA sind Werbeanlagen jeglicher Art an Gebäuden sowie Einfassungsmauern unzulässig. Ebenso freistehende Anlagen auf den Grundstücken.  
Als Ausnahme sind unbeleuchtete Werbeschilder mit einer Einzelgröße bis maximal 0,5 m<sup>2</sup> und bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m<sup>2</sup> an der

Stätte der Leistung, an den Gebäuden sowie Einfassungsmauern auf den Baugrundstücken zulässig.

- 4.2 Im MI sind Werbeanlagen mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen der Gebäude abzustimmen. Freistehende, nicht gebäudeintegrierte Werbeanlagen und Werbeanlagen an der Einzäunung sind unzulässig. Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende Werbeanlagen, Skybeamer sind nicht zulässig.

## **§ 5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 5.1 Grünflächen  
Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen, die auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen, sind gemäß textlicher Festsetzungen A 5.2 bis A 5.4 als Grünflächen dauerhaft anzulegen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Funktionslos gewordene versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind zu entsiegeln bzw. zu begrünen, sofern dem nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen.  
Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage der baurechtlich erforderlich Spielangebote und Spielplätze zulässig.

## **§ 6 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in Ziffer 3, 4 und 5 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.