

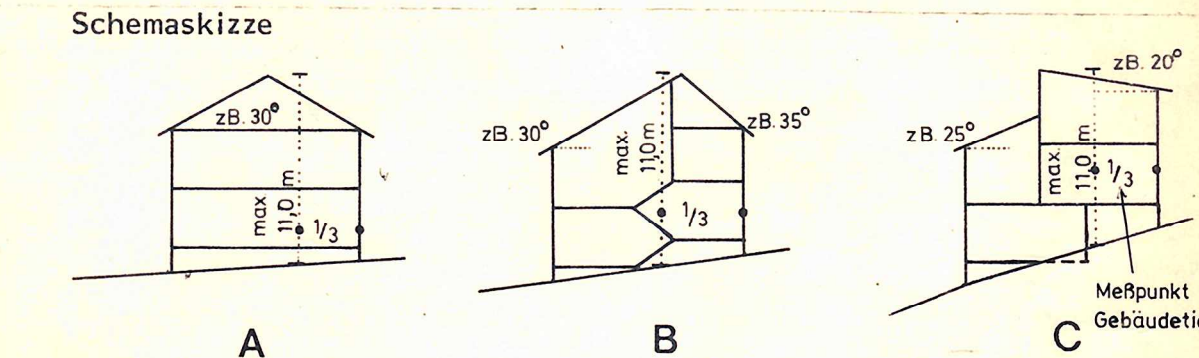
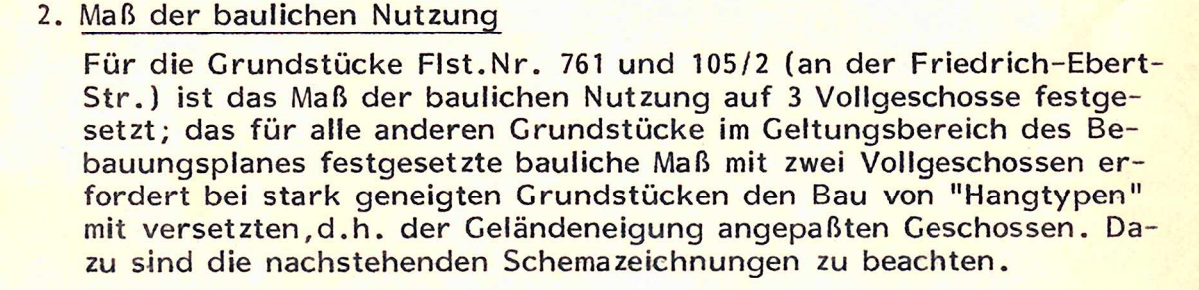


**ZEICHENERKLÄRUNG**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze vorhanden
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Grundstücksgrenze geplant
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Gebäude vorhanden (mit Firstrichtung)
	Gebäude geplant (mit Firstrichtung)
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Private Grünfläche
	Pflanzgebot
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Trafostation
	Flächen, in denen besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind (sh. Textl. Festsetzungen Ziff. 10)
	Öffentlicher Parkplatz
	Leitungsrecht zugunsten Badenwerk AG
	Stützmauer / Abgrabung / Aufschüttung
	Gemeinschaftsgaragen / Garage / Stellplatz
	Ein- und Ausfahrtsverbot
	Sichtwinkel
	WA Allgemeines Wohngebiet
	MI Mischgebiet
	Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
	Offene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
	GRZ Grundflächenzahl
	GFZ Geschößflächenzahl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 und 4 BBauG in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und mit § 111 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. Juni 1972.

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs. 3 sowie im Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Die Einzelhäuser sowie die einzelnen Abschnitte der Hausgruppen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nach § 4, Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Haus enthalten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke 105/2, 755 und 761 an der Friedrich-Ebert-Straße sowie die Grundstücke Flst.Nr. 755/4, 755/5, 755/6 und 755/7 an der Jahnstraße.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Für die Grundstücke Flst.Nr. 761 und 105/2 (an der Friedrich-Ebert-Str.) ist das Maß der baulichen Nutzung auf 3 Vollgeschosse festgesetzt; das für alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte bauliche Maß mit zwei Vollgeschossen erfordert bei stark geneigten Grundstücken den Bau von "Hangtypen" mit versetzten, d.h. der Geländeneigung angepaßten Geschossen. Dazu sind die nachstehenden Schemazeichnungen zu beachten.

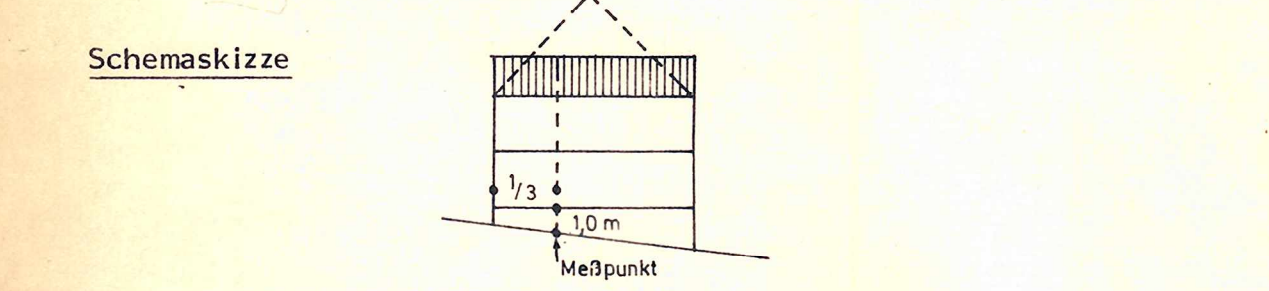


- 3. Garagen, Nebengebäude**
- 3.1 Garagen für die Einzelhäuser sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind jeweils mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 3.2 Garagen für die Hausgruppen sind als Gemeinschaftsgaragen an der im Plan gekennzeichneten Stelle zu errichten. Für die Reihenhäuser-Grundstücke direkt neben der Erschließungsstraße ist ein Garagenbau auf dem Grundstück zulässig.

- 4. Stellplätze**
- Die Stellplätze für die Reihenhäuser sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen anzulegen.

- 5. Dächer**
- 5.1 Dachform und Dachneigung
- |                         |   |
|-------------------------|---|
| Wohngebäude             | : Satteldach 30° - 38° (sh. Schema A)                                 |
|                         | oder : versetzte Pultdächer   |
|                         | 20° - 30° (sh. Schema C)  |
|                         | oder : abgeschleppte Dächer   |
|                         | 25° - 38° (sh. Schema B)  |
| Garagen u. Nebengebäude | : Flachdach oder Dachform u. Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude |
| Grenzgaragen            | : Flachdach   |

- 6. Gebäudehöhe**
- 6.1 a) Bei den Gebäuden auf den Grundstücken Flst.Nr. 761 und 105/2 darf die Firsthöhe max. 13,0 m - gemessen ab OK Fahrbahn der Friedr.-Ebert-Str. - betragen.
- b) Bei den Gebäuden auf den Grundstücken Flst.Nr. 755/2, 755/3, 755/4, 755/5, 755/6, 755/7 und 755 darf die Firsthöhe max. 11,0 m - gemessen ab OK Fahrbahn der Jahnstraße - betragen.
- c) Bei den Gebäuden an der Planstraße A darf die Firsthöhe max. 11,0 m - gemessen ab OK Fahrbahn der Planstraße A - betragen.
- d) Bei den Gebäuden auf dem Grundstück Flst.Nr. 764/2 darf die Firsthöhe max. 10,0 m - gemessen ab OK Fahrbahn der Planstr. A - betragen. (Maßpunkt jeweils nach Schemaskizze unter Ziff. 6.2)
- 6.2 Der Meßpunkt für die Bestimmung der Firsthöhe bei längsgeneigter Straße wird bei 1/3 der Gebäudelänge auf der höhergelegenen Seite festgelegt.



- 7. Einfriedungen**
- 7.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m - gemessen ab OK gewachsenem Gelände - die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,00 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 7.2 Sofern es die Geländeneigung erfordert, können bei Grundstücken, die von der Erschließungsstraße her ansteigen, Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m - gemessen ab OK Fußweg - errichtet werden. Die Anordnung einer zusätzlichen Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist nicht zulässig.

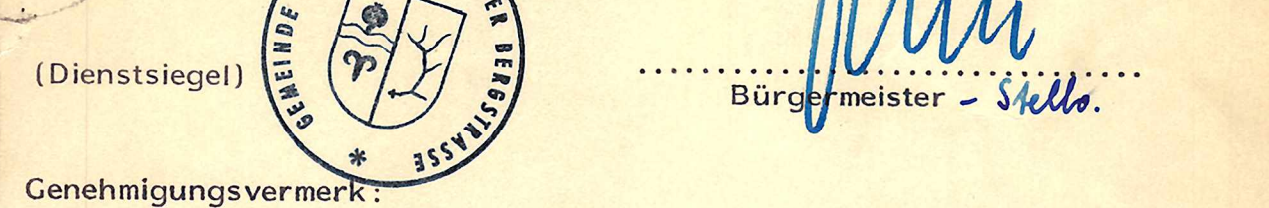
- 8. Abgrabungen, Aufschüttungen**
- 8.1 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, die durch den Bau der Erschließungsstraßen und -wege notwendig werden, sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.
- 8.2 Liegen die Erschließungsstraßen höher als die angrenzenden Grundstücke, so sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und Gebäudevorderkante bis auf Straßenhöhe aufzufüllen.

- 9. Grünordnung**
- 9.1 Die privaten freien Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 9.2 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind die Gehölze überwiegend aus heimischen Arten zu wählen.

- 10. Lärmschutzmaßnahmen**
- Bei Gebäuden innerhalb des im Plan vermerkten Gebietes sind für alle Aufenthaltsräume, die zu den Lärmquellen B 3 und OEG orientiert sind, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Sie müssen folgenden Forderungen entsprechen:
- |             |   |
|-------------|---|
| Außenwände: | bewertetes Mindestschalldämm-Maß $R_w' = 45 \text{ dB(A)}$                                  |
| Fenster:    | bewertetes Mindestschalldämm-Maß $R_w' = 40 \text{ dB(A)}$ - Schallschutzfenster Klasse IV. |

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. 1 S. 2256), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. 1 S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. 1 S 1757) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.BI. 1976, S. 1) in Verbindung mit §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. BI. 1972, S. 352), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.2.1980 (Ges. BI. 1980 S. 116).

Aufgestellt am 22.4.1980 durch Beschluß des Gemeinderates.  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG erfolgte am 12.8.1980  
Öffentliche Auslegung gem. § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 7.1.1982 bis einschließlich 8.2.1982.  
Als Satzung beschlossen am 16.2.1982 durch Beschluß des Gemeinderates.



Mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG am 10. September 1982 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.



**GEMEINDE HIRSCHBERG**  
**ORTSTEIL GROSSACHSEN**

BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN JAHNSTRASSE UND OEG-BAHNHOF“  
M. 1:1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM  
MANNHEIM DEN 21. NOVEMBER 1980 ERGÄNZT 2.12.1981