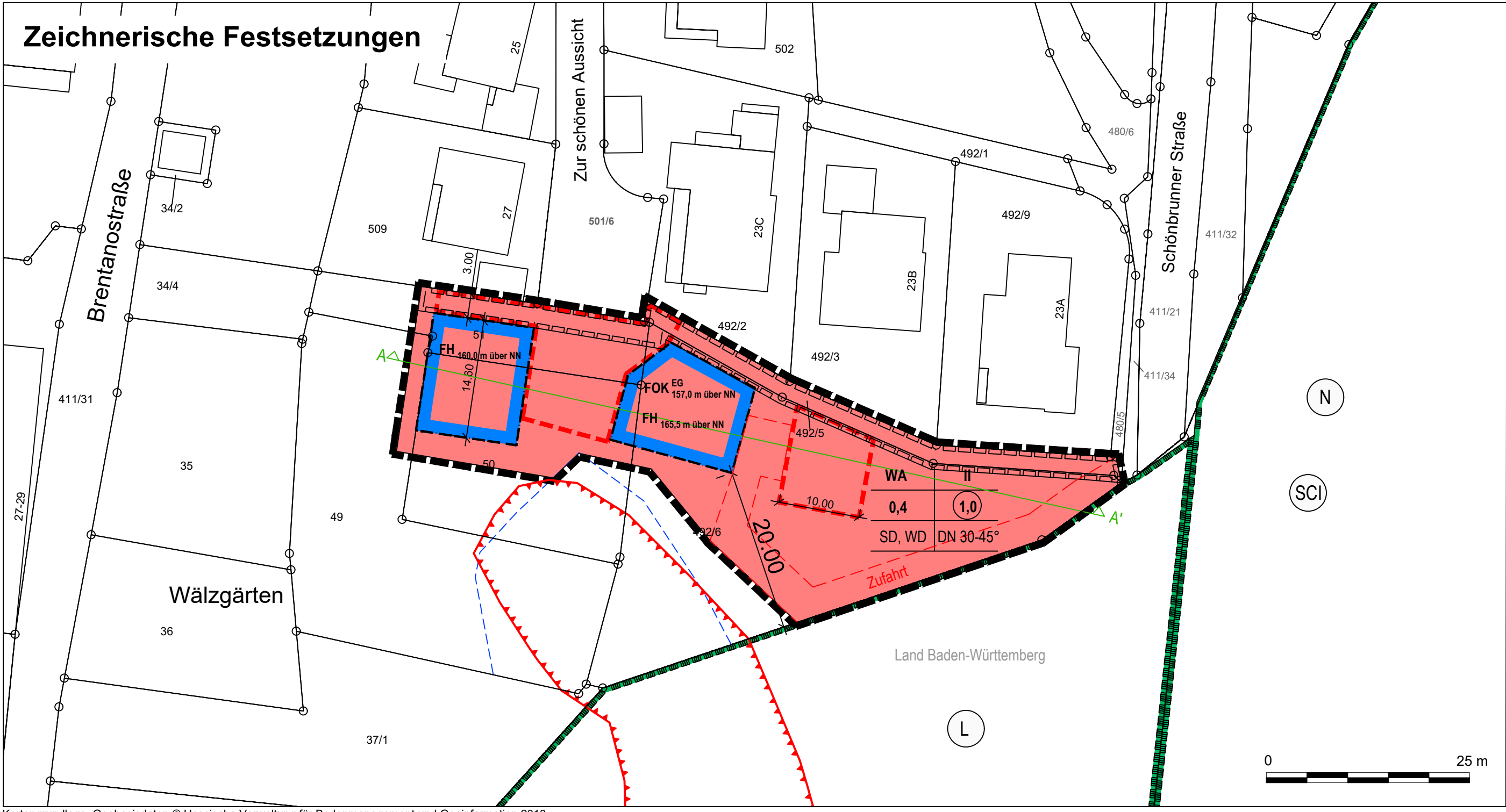




Kartengrundlage: Geobasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2018

Planzeichenerklärung / Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

WA	II	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
0,4	1,0	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
SD, WD	DN 30-45°	Dachformen	zulässige Dachneigung

FH 165,5 m über NN
FOK 157,0 m über NN
SD
WD

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Zufahrt

Mit Leitungsrechten (Telekommunikation) zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Maße in Metern (als Hinweis)

Flurstücke mit Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Steinbruch (stillgelegt) obere Abbruchkante

Kartiertes Biotop nach Waldbiotopkartierung Baden-Württemberg (Abgrenzung weicht aufgrund des Maßstabes der Kartierung leicht ab)

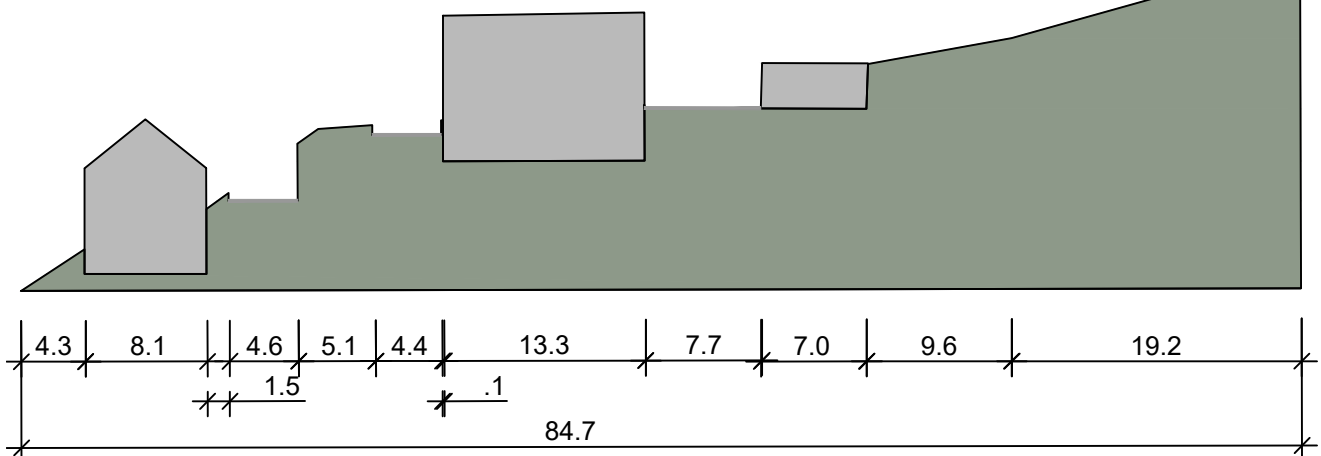
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (SCI - Site of Community Importance) (FFH-Gebiet)

Schnitt A-A'



Textliche Festsetzungen

Die Stadt Hirschhorn am Neckar erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 196), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

den Bebauungsplan „Wälzgärten“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

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

Von der festgesetzten Fußbodenoberkante Erdgeschoss kann aus erschließungstechnischen Gründen ausnahmsweise um 0,5 m abgewichen werden.

§ 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 4 Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen, sowie deren Zufahrten sind in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

(2) Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 5 Wasserabfluss, Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Flächen ist soweit technisch möglich auf dem Grundstück zu versickern oder versickern. Ist dies nicht oder nicht vollumfänglich möglich, kann das nicht versickerbare Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

(2) Alternativ kann das unbelastete Niederschlagswasser gesammelt und auf den Grundstücken genutzt werden.

(3) Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen, soweit Beläge und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

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

Verwendung umweltschonender Außenbeleuchtung: Zur Vermeidung der Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen sind diese entsprechend auszubilden durch z.B.

- Verwendung von Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K).
- Vermeidung von Streulicht nach oben durch Einsatz von Blenden

§ 7 Örtliche Bauvorschriften (§ 81 HBO)

Dacheindeckungen aus spiegelfinden oder engobierten Materialien sind unzulässig.

§ 8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

(2) Je angefangener 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 20 - 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 mal verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.

Hinweise:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Wenn bei Erdbauarbeiten Bodendenkmäler oder Fundgegenstände entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen sowie Gebäudeabrissen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat. Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen von den öffentlichen Verkehrsflächen der Straße "Zur schönen Aussicht" sowie der Schönbrunner Straße.

Pflanzempfehlung:	
Klein- und mittelkronige Laubbäume auf den privaten Grünflächen	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume	
Malus domestica	Apfel
z.B. 'Bretbacher', 'Jakob Fischer', 'Goldparmane', 'Wöbers Rambour'	
Pyrus communis	Birne
z.B. 'Gute Graue', 'Highland', 'Pastorenbirne'	
Prunus domestica	Hauszwetschge
z.B. 'Bühler Frühzwetsche', 'Große Grüne Reneklode', 'Hauszwetsche' in Typen'	
Sträucher für private Grundstücksflächen	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haseleuss
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:	
Mindestgrößen und Qualitäten	
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen	
Bäume/Hochstämme	
mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen	
Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)	
Sträucher	
Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, 1 Stück pro 1,5 m²	

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hirschhorn hat in ihrer Sitzung vom 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wälzgärten" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Planaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 14.01.2019 bis einschließlich 15.02.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom 18.12.2019 stattgefunden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 04.02.2019 abzugeben sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 05.03.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2020 bis einschließlich 08.05.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 16.03.2020 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 27.04.2020 abzugeben sind.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hirschhorn hat mit Beschluss vom 28.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hirschhorn, den 06.08. 2020

Berthold
Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.07.2020 überein.

Hirschhorn, den 06.08. 2020

Berthold
Bürgermeister

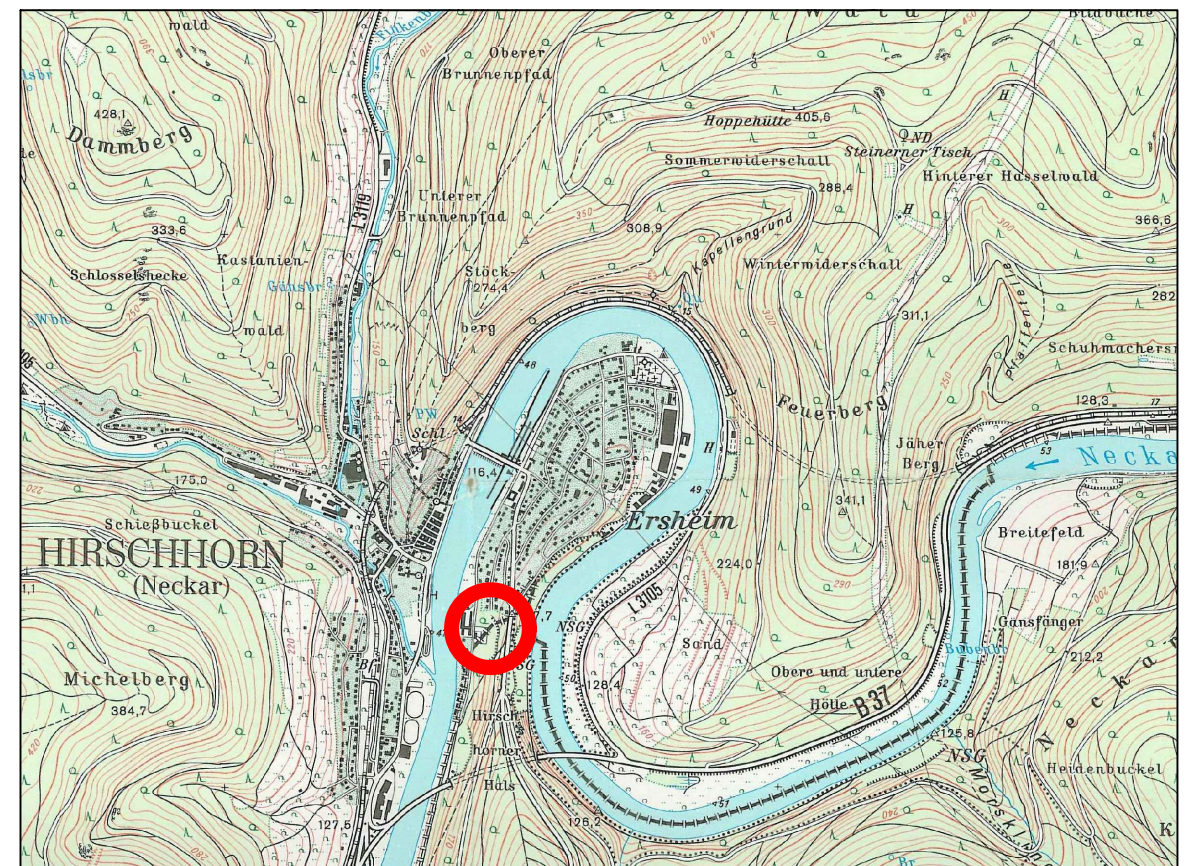
Der Bebauungsplan wurde am 07.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Hirschhorn, den 10.08. 2020

Berthold
Bürgermeister



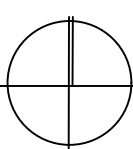
Stadt Hirschhorn (Neckar)



Bebauungsplan Nr. 38 "Wälzgärten" im OT Ersheim

- SATZUNGSFASSUNG -

GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Baumgenieur
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10
Fax: 0911/310427-61



M 1: 500

Nürnberg, 30.06.2020
Bearbeitung: BW, BK