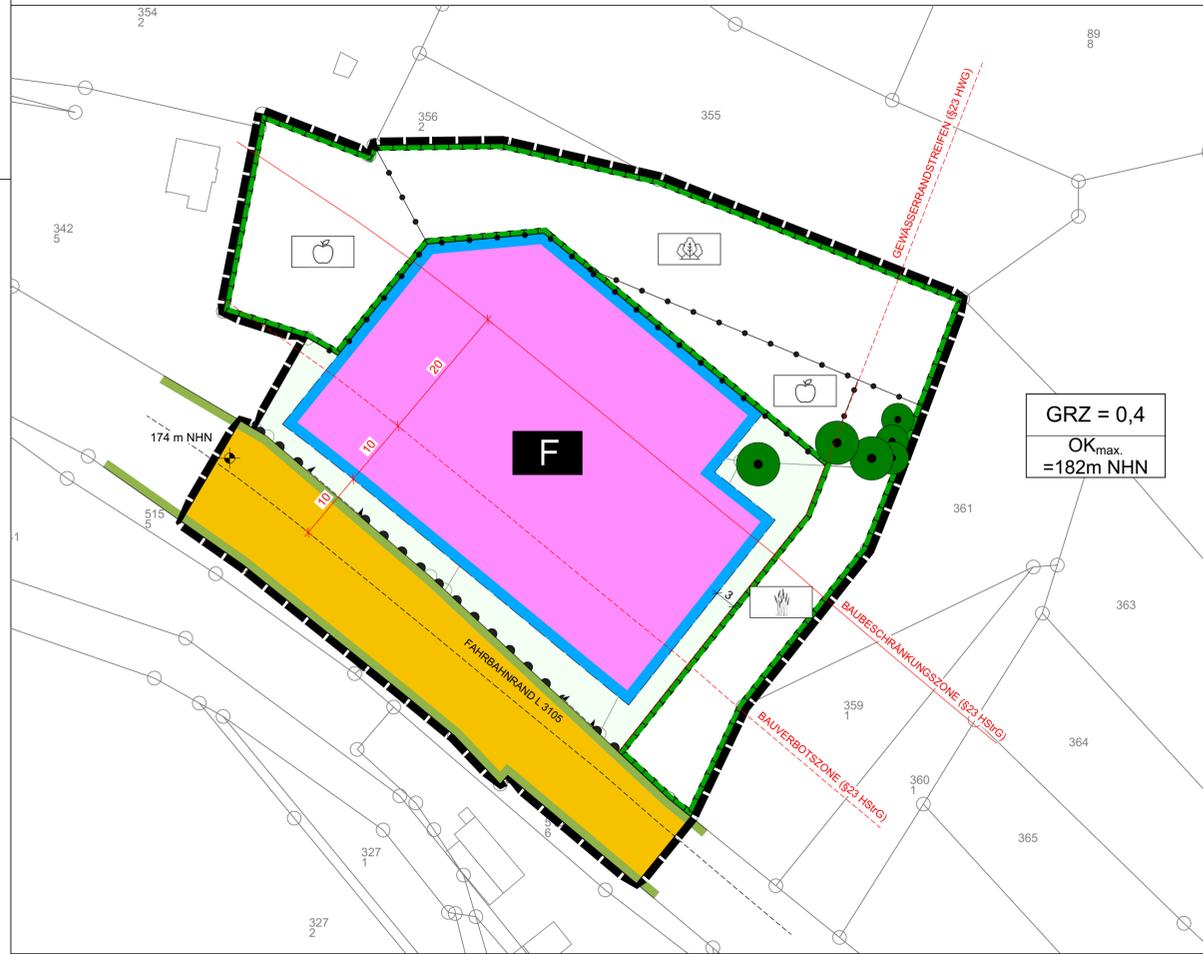




Stadt Hirschhorn Bebauungsplan "Am Kreuzfeld"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)**
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind für die Errichtung und den Betrieb einer Feuerwache notwendigen Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Absatz 1 Nrn. 1 und 2 BauGB)**
Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technische Gebäudeaufbauten, Sirenen und Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie überschritten werden.
Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Alarmhof, Übungshof, Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebenanlagen), sind innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet.
 - Böschungen, Stützmauern:**
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbebauung, zulässig.
 - Abweichend von § 23 Abs. 1 HStRG gilt für die Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 10 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 3105.**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)**
3.1 **Dachflächen (ausgenommen Vordächer) bis zu einer Neigung von 10° sind zu mindestens 80% zu begrünen.** Zulässig ist der Aufbau von PV-Anlagen und von Anlagen der Gebäudetechnik.
3.2 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**
3.2.1 **Entwicklungsziel Waldrand:**
Die Flächen sind in Abstimmung mit der Forstbehörde mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die im Bereich vorhandene Sandsteinmauer ist als potenzieller Lebensraum für Reptilien freizustellen.
3.2.2 **Entwicklungsziel Binsen-/Seggenröhricht:**
Die Flächen sind als binsen- und seggenreicher Gewässerrandstreifen zu erhalten und zu entwickeln. Stauden und Gehölze sind zur Schaffung günstiger klimatischer Verhältnisse für Amphibien aufzulichten.
3.2.3 **Entwicklungsziel Obstwiese:**
Die Flächen sind als extensive Mähwiesen zu bewirtschaften und mit regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen (Abstand 10 m) zu bepflanzen.
Für Anpflanzungen sind heimische Arten und resiliente Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)**
4.1 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen zu begrünen.** Es gilt: 1 Baum je angefangene 100 qm nicht überbaute Grundstücksfläche.
4.2 **Je 5 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.** Sofern die Bäume nicht in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist pro Baum eine mind. 6 qm/12 cbm große Pflanzinsel vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.
4.3 **Stützmauern zur Geländesicherung sowie fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 qm sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen.**
4.4 **Zeichnerisch zum Erhalt festgesetzte Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereichs zu erhalten und während des Baubetriebs zu schützen.**

Hinweise:
Stellplätze:
Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hirschhorn (Neckar) in der jeweils gültigen Fassung und nach der DIN 14092-1.

Denkmalschutz:
Gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

Natur-/ Artenschutz:
Reptilien
Zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist der Offenlandbereich im Plangebiet vor Beginn von Baumaßnahmen (Herrichtung des Bauwerks) auf das potenziell mögliche Vorkommen von Exemplaren der Aeskulap-Natter abzusuchen. Während längerer Baustellenunterbrechungen sind einfache Kletterhilfen in Baugruben und Kellergruben bereitzustellen. (Maßnahme M 3 im Fachbeitrag Artenschutz).

Vermeidung von Lichtimmissionen
Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

Bauzeitenbeschränkung
Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden.
Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Vermeidung von Vogelschlag
Großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. (Grundsätze für die Gestaltung in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Rössler et al. 2022).

Einfriedigungen
Einfriedigungen sollen so gestaltet werden, dass Kleintiere passieren können (z.B. Einhaltung von 15 cm Bodenabstand bei Zäunen).

Wasser- und Bodenschutz
Grundwasser:
Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landrat des Landkreises Bergstraße, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Erdaushub:
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturschauspielwertes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf § 3 und § 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.
BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im am _____.	BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im am _____.
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.	ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____.
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____ bis einschließlich _____.
BEKANNTMACHUNG der Offenlage im am _____.	
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am _____.	
AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	
Ort, den _____ Der Magistrat	
Bürgermeister	
RECHTSKRAFTVERMERK Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung im _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____.	
Ort, den _____ Der Magistrat	
Bürgermeister	

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzVO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Hessisches Wassergesetz (HWG),
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- GRZ: Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK_{max}: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über NHN
- Bezugspunkt zur Höhenermittlung mit Angabe der Geländeöhe über NHN

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)

- F: hier: Feuerwehr

Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeine Straßenverkehrsflächen
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel Waldrand
- Entwicklungsziel Binsen-/ Seggenröhricht
- Entwicklungsziel Obstwiese

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25b BauGB)

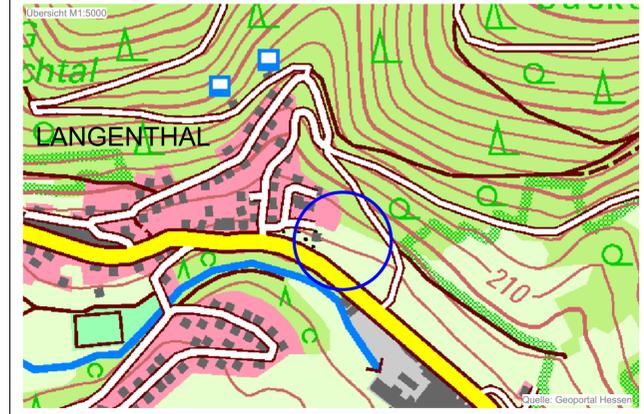
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Bauverbotszone (§23 Abs. 1 HStRG)
- Baubeschränkungszone (§23 Abs. 2 HStRG)
- Gewässerrandstreifen (§23 HWG)



Stadt Hirschhorn
Bebauungsplan "Am Kreuzfeld"

Planung
KUBUS planung gmbh & co. kg
Altenberger Straße 5, 35576 Wetzlar
06441 9485-0 / info@kubus-group.com
www.kubus-group.com

Maßstab 1:500	Planstand Entwurf	Plangröße 741 / 700	Plandatum 23.09.2025	Projektnummer 2.80-69434-01
------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	--------------------------------