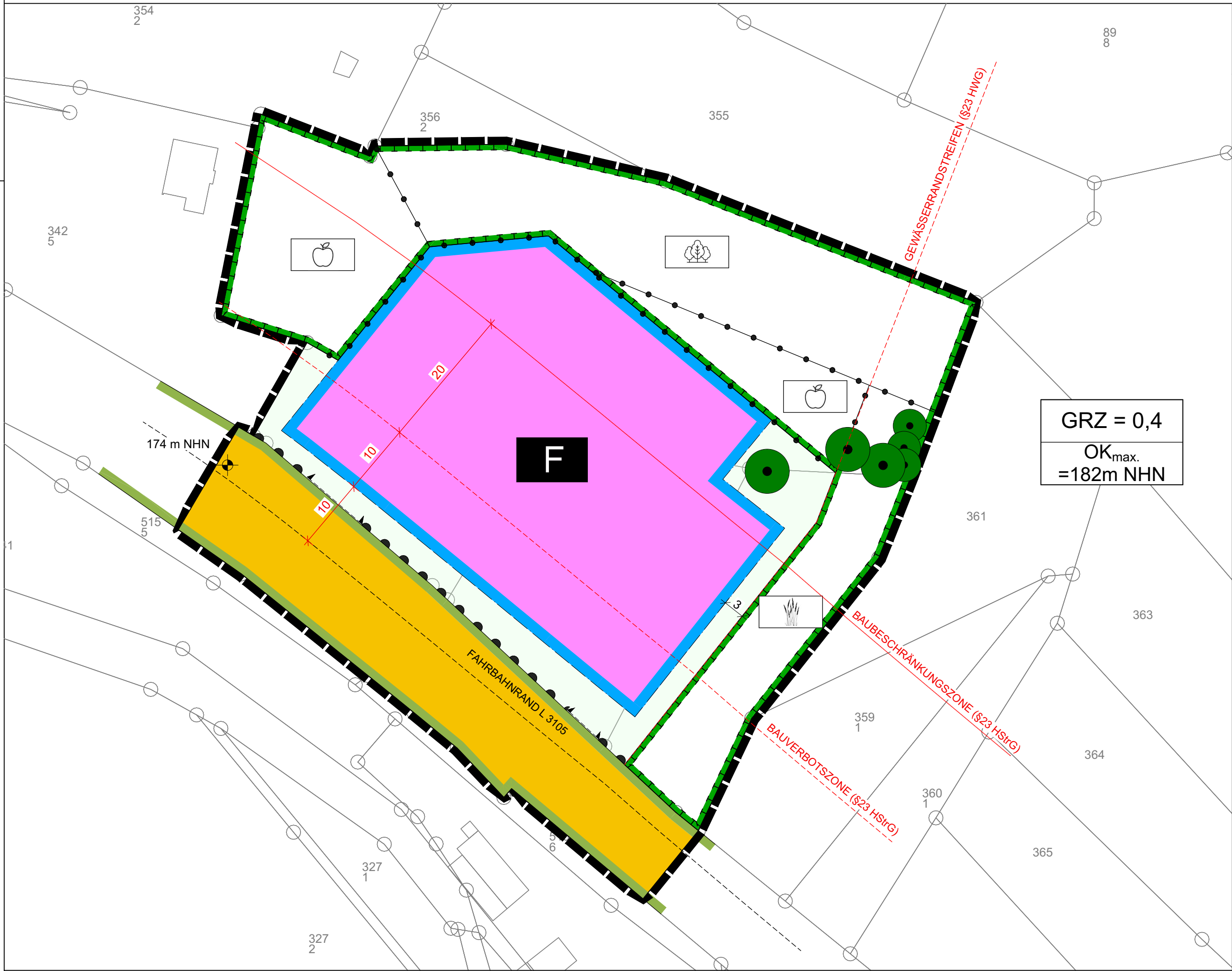


Stadt Hirschhorn Bebauungsplan "Am Kreuzfeld"



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)

	Grundflächenzahl als Höchstmaß
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) in Meter über NHN
	Bezugspunkt zur Höhenermittlung mit Angabe der Geländehöhe über NHN

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

Baugrenze

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

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)

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, Neben-
anlagen 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. Altmhof, Übungshof, Verkehrsflä-
chen, Stellplätze, Nebenanlagen), sind innerhalb und außerhalb der durch die Bau-
grenzen 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 Ab-
stand 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 min-
destens 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 Land-
schaft:
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 po-
tenzieller 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 aufzufüllen.
3.2.3 **Entwicklungsziel Obstwiese:**
Die Flächen sind als extensive Mähwiesen zu bewirtschaften und mit regionaltypi-
schen 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 standortge-
rechten 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 Flä-
che von mindestens 50 qm sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflän-
zen 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 Hirsch-
horn (Neckar) in der jeweils gültigen Fassung und nach der DIN 14092-1.

Denkmalschutz:

Gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind Entdeckungen von Boden-
denkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeinde oder der Unteren Denk-
malschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des
§ 21 HDSchG wird verwiesen.

Natur-/ Artenschutz:

Reptilien

Zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist der Offenlandbereich im Plan-
gebiet vor Beginn von Baumaßnahmen (Herrichtung des Baufelds) auf das potenziell mögliche
Vorkommen von Exemplaren der Aeskulap-Natter abzusuchen. Während längerer Baustellen-
unterbrechungen 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 Ver-
meidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollarabgeschirmte 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. Feb-
ruar eines Jahres, stattfinden.
Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökolo-
gischen 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 wer-
den, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landrat des Landkreises Berg-
straße, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnah-
men ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwen-
den. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu ver-
meiden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig -
einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverver-
tung des Bodens angestrebt werden.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sach-
werte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes 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, Bau-
grube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung
zuzuführen (Recycling). Auf § 3 und § 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in die-
sem Zusammenhang verwiesen.

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS

gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die
Stadtverordnetenversammlung am ____.

BEKANNTMACHUNG

des Aufstellungsbeschlusses im
am ____.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom ____ bis
einschließlich ____.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom ____
bis einschließlich ____.

BEKANNTMACHUNG

der Offenlage im
am ____.

SATZUNGSBESCHLUSS

gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am ____.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom ____ bis
einschließlich ____.

BEKANNTMACHUNG

der Öffentlichkeitsbeteiligung im
am ____.

ENTWURFSBESCHLUSS

gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die
Stadtverordnetenversammlung am ____.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch die
bis einschließlich ____.

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

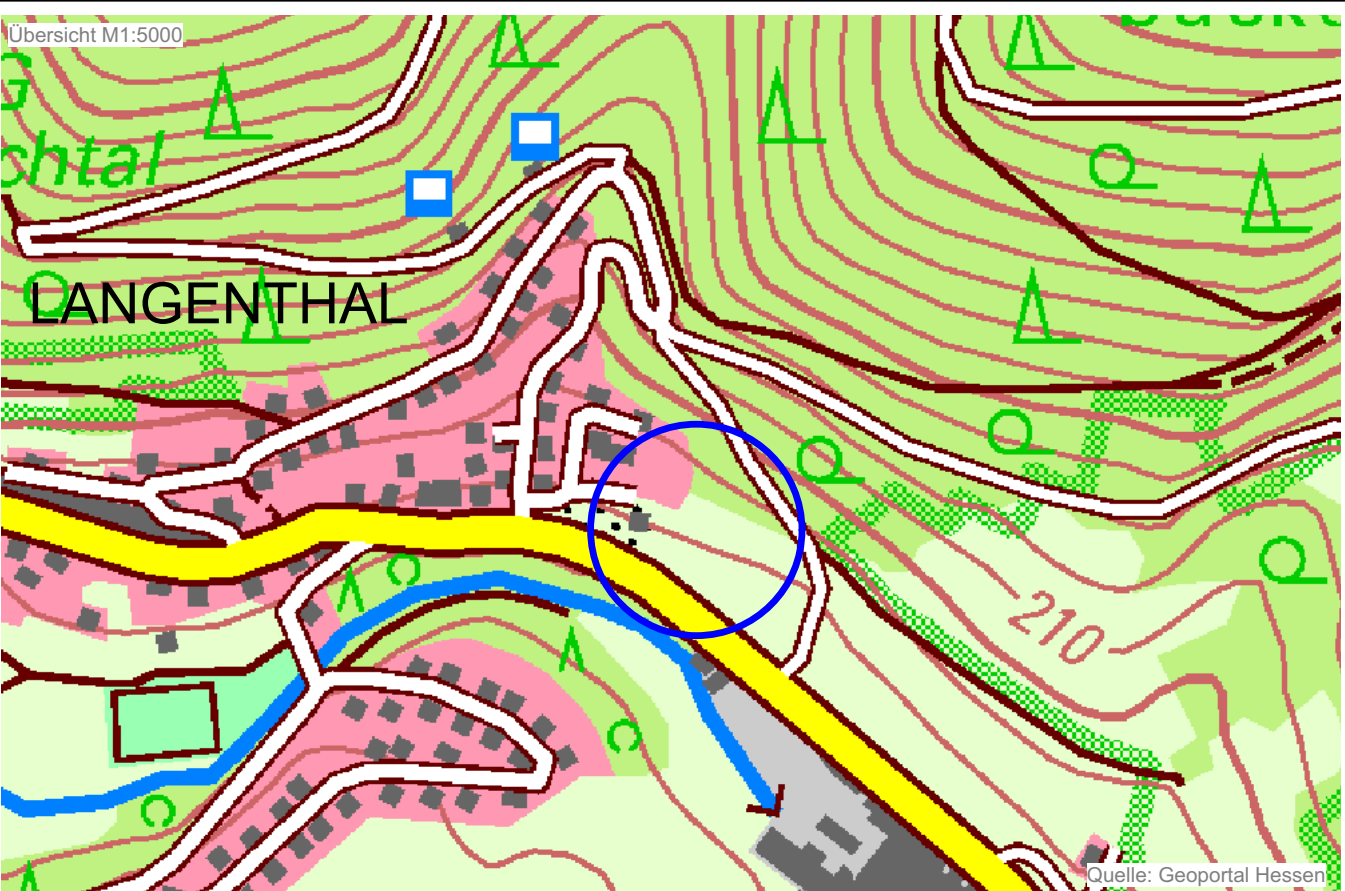
RECHTSKRAFTVERMERK

Der Bebauungsplan ist durch örtliche Bekanntmachung im ____
gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am ____.

Ort, den ____

Der Magistrat

.....
Bürgermeister



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

KUBUS

Maßstab

1:500

Planstand

Entwurf

Plangröße

741 / 700

Plandatum

23.09.2025

Projektnummer

2.80-69434-01