

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHEN-VERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung, § 9(1) Nr. 1 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet, § 6 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen, § 9(1) Nr. 2 BauNVO

- Baugrenze, § 23(3) BauNVO
- - - - - Baulinie, § 23(2) BauNVO

Stellung baulicher Anlagen, § 9(1) Nr. 2 BauNVO

- Firstrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf, § 9(1) Nr. 5 BauNVO

- hier: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude

Verkehrsflächen, § 9(1) Nr. 11 BauNVO

- Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Parkfläche

Vorkehrungen zum Lärmschutz, § 9(1) Nr. 24 BauNVO

- ▲▲▲ passiver Lärmschutz, Ausbildung der Außenbauteile gem. DIN 4109, hier: maßgeblicher Lärmpegelbereich III (siehe dazu auch textliche Festsetzung Nr. 8.0)

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Nutzungsmaße

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Regelungen für den Denkmalschutz, § 9 (6) BauGB

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Kellertorbogen, Schlossgasse 23, Flst. Nr. 249

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gemarkung: _____
 Flur: _____
 Datum / Stempel: _____

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12. 1990
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 08. 1995

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) NR. 1 BauGB

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind alle unter § 4(2) BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1(6) BauNVO nur die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe.
- 1.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1(5) BauNVO nicht zulässig. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6(3) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Gemäß § 1(10) BauNVO sind auf dem Flurstück Nr. 250 innerhalb der vorhandenen Gebäude Änderungen und Erneuerungen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) NR. 1 BauGB

Gemäß § 16 BauNVO wird die max. Wandhöhe wie folgt festgesetzt:

| Gebietsbezeichnung | max. WH |
|-----------------------------|---------|
| MI1 | 6,50 m |
| MI2 | 4,50 m |
| WA1 | 6,50 m |
| WA2 | 6,00 m |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 6,00 m |

Die Wandhöhe berechnet sich nach § 5(4) LBO. Gemessen wird in Gebäudemitte. Der untere Bezugspunkt ist in den Baugebieten WA1 und MI1 die vorhandene Geländeoberfläche der Erschließungsstraße (Gehweg), von der das Gebäude erschlossen wird. In den Baugebieten WA2 und MI2 ist der untere Bezugspunkt die vorhandene Geländeoberfläche. Der obere Bezugspunkt ist in allen Baugebieten die Traufe. Bei ungleichen Traufhöhen wird gemittelt.

3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, § 9(1) NR. 2 BauGB

Gem. § 23 (2) Satz 2 BauNVO ist bei den festgesetzten Baulinien ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen nicht zulässig.

4.0 BAUWEISE, § 9(1) NR. 2 BauGB

Im Plangebiet sind folgende Bauweisen festgesetzt:

- a1 abweichende Bauweise, § 22(4) BauNVO: die Gebäude sind auf der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- a2 abweichende Bauweise, § 22(4) BauNVO: die Gebäude sind auf der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- a3 abweichende Bauweise, § 22(4) BauNVO: die Gebäude sind auf der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- a4 abweichende Bauweise, § 22(4) BauNVO: die Gebäude sind auf der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- g geschlossene Bauweise, § 22(3) BauNVO
- offene Bauweise, § 22(2) BauNVO, hier: nur Einzelhäuser zulässig

5.0 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, § 9(1) NR. 2 BauGB

Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag zu errichten.

6.0 ANZAHL DER WOHNHEITEN, § 9(1) Nr. 6 BauGB

In den Baugebieten MI2 und WA2 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

7.0 STELLPLATZE, § 12(6) BauNVO

In den Baugebieten MI2 und WA2 ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Bereich von 10 m, gemessen von der rückwärtigen Grundstücksgrenze nicht zulässig.

8.0 VORKEHRUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ, § 9(1) Nr. 24 BauGB

8.1 An allen im Plan durch Zackenlinie gekennzeichneten Gebäuden sind bei Neu- Um- und Erweiterungsbauten die Außenbauteile so auszubilden, dass sie die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der DIN 4109, Ausgabe 1989, Tabelle 8 einhalten. Für die Fassaden ist der jeweils maßgebliche Lärmpegelbereich im Plan festgesetzt. Dabei entspricht:

- ▲ = maßgeblicher Lärmpegel II
- ▲▲ = maßgeblicher Lärmpegel III
- ▲▲▲ = maßgeblicher Lärmpegel IV
- ▲▲▲▲ = maßgeblicher Lärmpegel V
- ▲▲▲▲▲ = maßgeblicher Lärmpegel VI

8.2 Sind Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) über eine Fassade, deren Lärmpegelbereich bei IV und darüber liegt, belichtet und belüftet, so müssen schalldämmte Lüftungselemente eingebaut werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 74 LBO (örtliche Bauvorschriften)

1.0 ABSTANDSFLÄCHEN

Im gesamten Plangebiet sind geringere Tiefen der Abstandsflächen, als in § 5 (4) und (7) LBO vorgeschrieben sind, zulässig. Die Tiefe der Abstandsfläche darf jedoch 2,50 m nicht unterschreiten.

2.0 SOCKEL

In den Baugebieten MI1 und WA1 ist ein Sockel von max. 0,80 m zulässig, in den Baugebieten MI2 und WA2 von max. 0,40 m.

3.0 KNIESTÖCKE

Kniestöcke sind nur im Baugebiet MI2 zulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,0 m.

4.0 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Im gesamten Plangebiet sind bei Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt in den Baugebieten MI1 und WA1 45°-55° und in den Baugebieten MI2 und WA2 40°-45°.

Bei Garagen und Nebengebäuden können Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zugelassen werden.

5.0 DACHEINDECKUNG

Als Dacheindeckung sind bei Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Ziegel und Dachsteine in roten Farbtönen zu verwenden.

6.0 GAUBEN

Dachgauben sind nur als Giebel-, oder Schleppgauben mit einer max. Gesamtlänge von 40% der Länge der Gebäudeseite, auf der sie errichtet werden, zulässig.

7.0 EINFRIEDUNGEN

Im Baugebiet MI1 sind zur Straße Einfriedungen in Form von Mauern und Toren mit einer Höhe von mindestens 1,60 m zu errichten.

8.0 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIPLÄCHEN

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens 60 % als Grün- oder Gartenfläche zu gestalten.

VERFAHREN zum Bebauungsplan

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Gemeinderat hat am 26.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 16.09.1999.

Hemsbach, den 30.4.02. Bürgermeister: *Valter Banti*

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgrund Schreiben vom 08.03.2001.

Hemsbach, den 30.4.02. Bürgermeister: *Valter Banti*

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
 Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB am 16.09.1999.

Hemsbach, den 30.4.02. Bürgermeister: *Valter Banti*

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 18.09.2001 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach örtlicher Bekanntmachung vom 08.10.2001 bis 08.11.2001 gem. § 3(2) BauGB ausgelegen.

Hemsbach, den 30.4.02. Bürgermeister: *Valter Banti*

SATZUNG
 Der Gemeinderat hat am 15.04.2002 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hemsbach, den 30.4.02. Bürgermeister: *Valter Banti*

INKRAFT-TRETEN
 Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 24.04.2002.

Hemsbach, den 30.4.02. Bürgermeister: *Valter Banti*

VERFAHREN zum Satzungserlass der örtlichen Bauvorschriften

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Gemeinderat hat am 26.11.2001 die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 06.12.2001.

Hemsbach, den 30.4.02. Bürgermeister: *Valter Banti*

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Gemeinderat hat am 26.11.2001 die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs beschlossen. Der Satzungsentwurf hat nach örtlicher Bekanntmachung vom 14.12.2001 bis 14.01.2002 gem. § 3(2) BauGB ausgelegen.

Hemsbach, den 30.4.02. Bürgermeister: *Valter Banti*

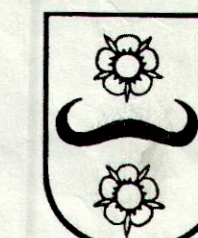
SATZUNG
 Der Gemeinderat hat am 15.04.2002 die örtlichen Bauvorschriften "Schlossgasse" gem. § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hemsbach, den 30.4.02. Bürgermeister: *Valter Banti*

INKRAFT-TRETEN
 Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften "Schlossgasse" durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 24.04.2002.

Hemsbach, den 30.4.02. Bürgermeister: *Valter Banti*

Stadt Hemsbach



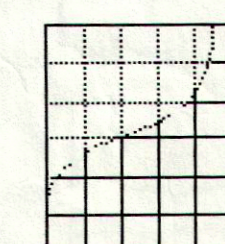
Einfacher Bebauungsplan "Schlossgasse" und

Satzung zu örtlichen Bauvorschriften "Schlossgasse"

Datum: 06.09.2001
 15.03.2002
 26.04.2002

Maßstab: 1 : 500

Bearbeitung: AL/IB/JHB



Eichler + Schauss + Breithaupt
 Architekten u. Stadtplaner
 Erbacher Straße 4

64283 Darmstadt
 Tel. 06151 - 17660