

WA1	II
0	△ ED
GRZ 0,4	WH 4,5m FH 8,0m

WA2	II
0	△ E
GRZ 0,4	WH 4,5m FH 8,0m

Gebietsbezeichnung	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Zulässige Haustypen
Grundflächenzahl	FH = Firsthöhe WH = Wandhöhe

WA3	II
0	
GRZ 0,4	WH 7,5m FH 11m

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

BImSchG vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3820), zuletzt geändert am 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

BodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbaudordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 16.07.2013 (GBl. I S. 209)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBl. I S. 55)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WH/FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfächerung zwingend festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

Verkehrsschilder (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Pflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen, Bäume gem. Textziffer A ...

Einheit: Bäume gem. Textziffer A ...

Sonstige Pflanzzeichen

Gellingsbereichs Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2-10 BauNVO)

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) - § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen

a) Wohnungsbau

b) stehende Handwerksbetriebe

c) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen zulässige Nutzungen

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA3) - § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen

Bauliche und sonstige Anlagen für Wohnen und -pflege sowie die dazu notwendigen Nebenanlagen. Die Nutzung Wohnen muss überwiegen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht zulässige Nutzungen

a) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stehende Handwerksbetriebe

b) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

A 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Gebieten WA1 und WA2 sind in Wohngebäuden (Einzelhäuser und Doppelhaushäuser) max. zwei Wohnungen zulässig.

A 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

a) Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Pläneintrag. Es wird festgesetzt durch Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe).

b) Als Vermeidung gilt das Maß zwischen OK (Hinterkante öffentliche Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachstuhl).

c) Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen OK Hinterkante öffentliche Verkehrsfläche und der oberen Schattlinie geneigter Dächerflächen.

A 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 f. BauNVO)

A 4.1 Bauweise

A 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

A 4.2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Baugrenzen in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Freizeitanlagen, Freizeitanlagen usw. Die Gesamtlänge der vordringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/10 der Gebäudeteile betragen.

A 4.3 Stellung baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfächerungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebeneinfrie, soweit sie sich der Hauptfächerung unterordnen.

A 5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen sind mind. 5 m hinter die Straßengrenzungslinie zurückzusetzen.

A 6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.

A 7 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Baldersals der öffentlichen Straßen und Wege wird, gemessen ab Straßengrenzungslinie, ein 2,0 m breiter Geländestreifen auf den Privatgrundstücken für Aufschüttungen oder Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind festgesetzt.

A 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der geplanten Baugebiete sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen.

Die Außenbauteile dieser Räume sind so auszuführen, dass sie die folgenden Schalldämmmaße gem. DIN 4109 Schalldämm im Hochbau (Ausgabe November 1988, beirichtig August 1992, Tabellen 8 und 9).

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 9 Pflanzgebiete und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 6 BauGB)

Pflanzgebiete

An dem in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind standorttümliche Bäume I. oder II. Ordnung in Baumgruppen mit einer Fläche von mind. 4 m² zu pflanzen.

A 9.1.1 Je angelegter 200 m² Grundstücksfläche ist ein standorttümlicher Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

A 9.1.2 Je der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stehende Handwerksbetriebe

A 9.2 Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen zulässige Nutzungen

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A 10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu begrünen.

C HINWEISE

C 5 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist (un)gesättigte (teilweise) erhöhte Grundwasserstände bzw. drückenden Grundwasser zu erwarten. Um Nässe- und Vermeidungsmaßnahmen zu vermeiden sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO BW

B 1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B 1.1 Dachform und -neigung

B 1.1.1 Hauptgebäude

a) Einzelfhäuser: Symmetrisches Satteldach 30-45°

b) Doppelhäuser: Symmetrisches Satteldach zwingend 32°

c) Vorherrschend festgesetzten Dachneigung bei Doppelhäusern kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist (Bauwerk, -neigung, gemessener Bauantrag), dass beide Hausfluren die gleiche Dachneigung besitzen. Die Dachneigung kann dann 30-45° betragen.

B 1.2 Gullis und Nebenanlagen

B 1.2.1 Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Pult- oder Satteldächer oder Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15°.

B 1.2.2 Dächer mit einer Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude sind zulässig.

B 1.2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachgestaltung

B 1.2.3.1 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Dachaufbau) darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Länge jeder Einzelparade nicht mehr als 1/3 der Gebäulänge, max. jedoch 3,0 m, betragen. Die Schnittpunkte der Dachaufbauten mit der Dachfläche müssen einen Mindestabstand von 1 m zu Gang, Treppe, First, Traufe und Giebel aufweisen.

B 1.2.3.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. B 1.2.1

B 1.2.3.3 Dachneigung

Für die Eindeckung der Dächer sind Materialien in den Farben rot oder rotbraun zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünnte Dächer.

B 2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B 2.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen einschließlich Stützraum ein Maß von 1,20 m - gemessen ab OK Hinterkante öffentliche Verkehrsfläche - nicht überschreiten.

B 2.2 Bei den Doppelhäusern dürfen auf der Gartenseite zwischen den einzelnen Gebäudeseitenlichen Schutzbänken aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,0 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,5 m, gemessen ab Gebäudeaufkante, angeordnet werden. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen mit diesen Schutzbänken überschritten werden.

C HINWEISE

C 5 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist (un)gesättigte (teilweise) erhöhte Grundwasserstände bzw. drückenden Grundwasser zu erwarten. Um Nässe- und Vermeidungsmaßnahmen zu vermeiden sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 24.09.2013 durch den Gemeinrat beschlossen. Die ersatzliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 22.10.2013.

Der 2. Abstimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 11.06.2013 durch den Stadtrat gefasst. Die ersatzliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 21.07.2013.

Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden am 09.07.2013 um Stellungnahme gebeten. Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 22.07.2013 bis einschließlich 23.07.2013 zur Einsichtnahme öffentlich aus. § 4 GemO) erfolgte am 21.10.2013

Hemsbach, den 30.10.2013

Bürgermeister

AUFERTIGUNGSVERMERKE

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltung, Satzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsorgans (Stadtrat Hemsbach) überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Hemsbach, den 30.10.2013

Bürgermeister

Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Hemsbach Nr. vom 30.10.2013

Hemsbach, den 30.10.2013

Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hemsbach, den 30.10.2013

Bürgermeister

STADT HEMSACH

BEBAUUNGSPLAN

"Ulmenweg, 1. Änderung"

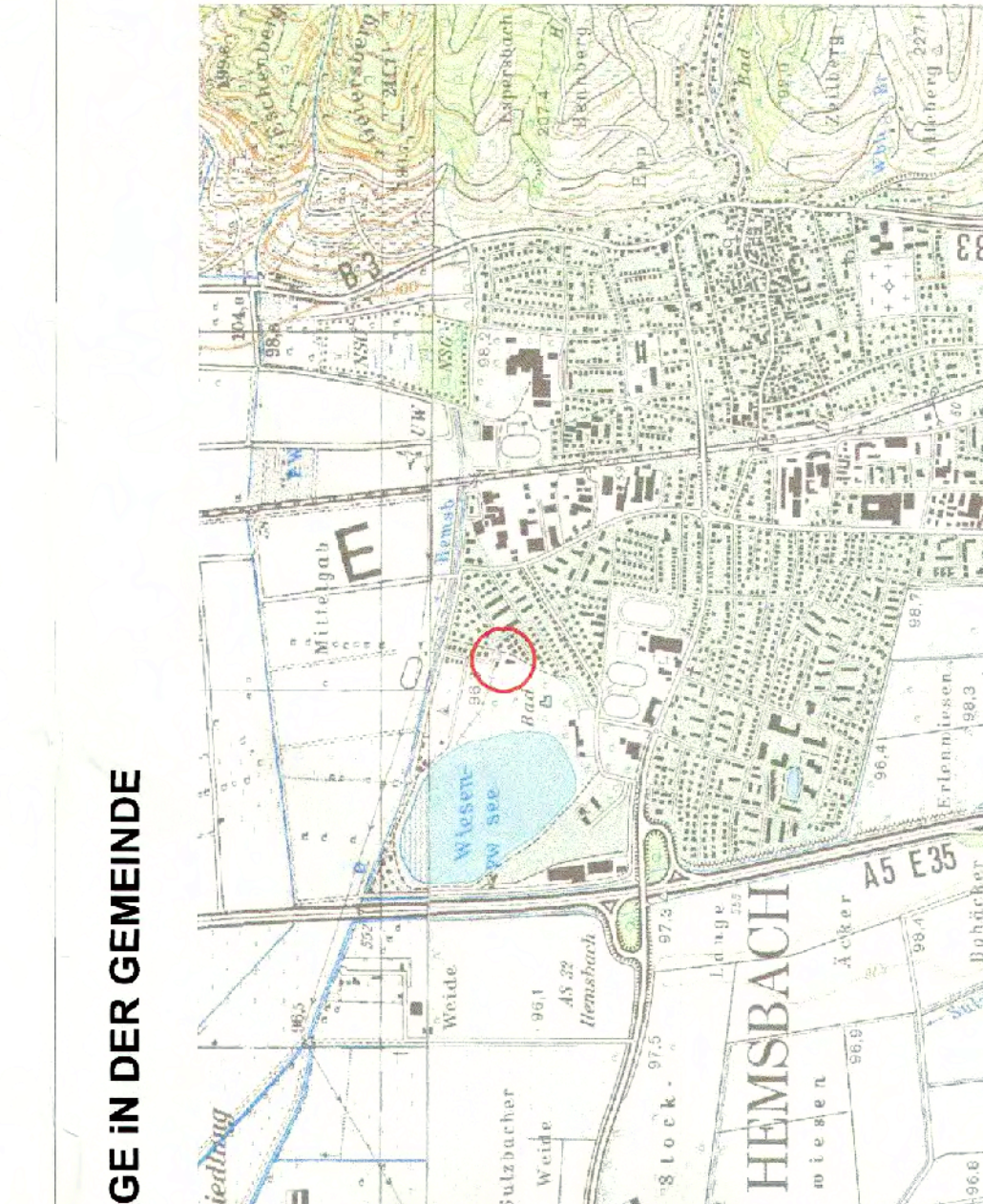
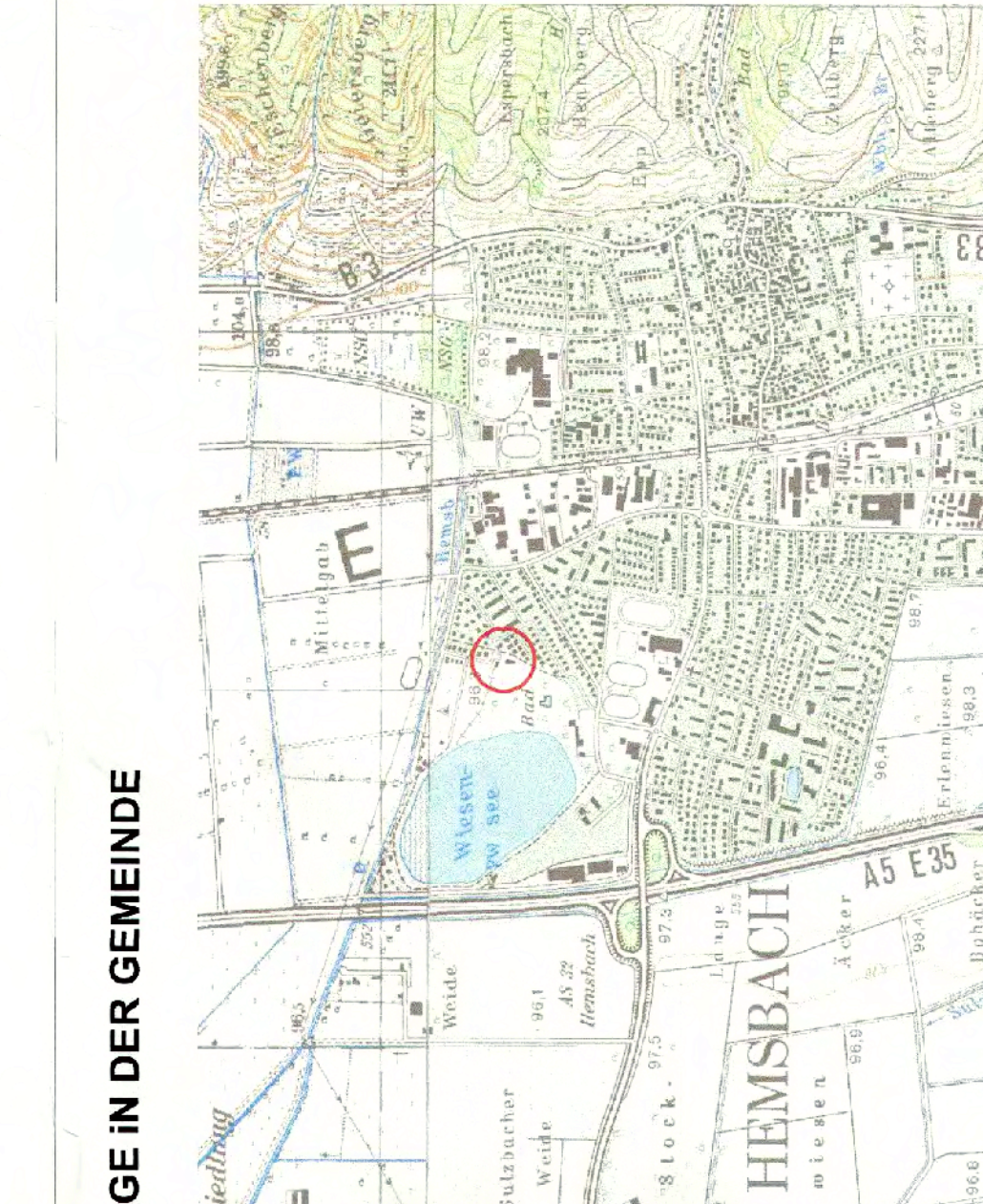
mit GESTALTUNGSATZUNG

M. 1:500

Bearbeitung

STADTPLANUNG+ ARCHITEKTUR FISCHER

Mittelschule 16
68169 Mannheim
+ 49 (0)621 3931 33
konrad.fischer@staplanung.de



LAGE IN DER GEMEINDE

KARTEMAUSSCHNITT: Gebietsformationsraum Baden-Württemberg (LUBW, März 2013).