

A: FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

- Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- MI 1** Mischgebiet, § 6 BauNVO, hier: Mischgebiet MI 1
- Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl; hier: 0,60
- II** maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse; hier: zwei Vollgeschosse
- St** Festsetzung der zulässigen Wandhöhe an der Traufseite, hier: 8,0m (siehe textl. Festsetzung 2.4)
- Bauweise und Stellung baulicher Anlagen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- O** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Hauptfirstrichtung des Daches
- überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- St** Fläche für Stellplätze (siehe auch "Immissionsschutz")
- Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung hier: Verkehrsgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: Sichtschutzbepflanzung
- Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Schallschutzwand (siehe textl. Festsetzungen 8.1)
- ▽▽▽** Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Dämmung von Außenbauteilen gemäß Lärmpegelbereich 3 (siehe textl. Festsetzungen 8.2 und 8.3)
- St** Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Asphaltierung der Stellplatzfläche (siehe textl. Festsetzungen 8.4)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzungen bzw. Nutzungsmaße

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

- 1.0 DACHFORM UND DACHNEIGUNG**
- In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind auf Gebäuden innerhalb der maximal eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen nur Flachdächer mit maximal 3° Dachneigung zulässig. Ansonsten sind in diesen Baugebieten nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig.
- Im Mischgebiet MI 3 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig.
- 2.0 GAUBEN**
- Gauben sind im Mischgebiet MI 3 bis zu einer Gesamtlänge von maximal 60% und in den übrigen Mischgebieten bis zu einer Gesamtlänge von maximal 40% der Trauflänge der jeweiligen Dachseite zulässig.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); für das Verfahren: Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3762)

B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr.1 BauGB**
- 1.1 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsgelände) allgemein unzulässig. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet MI 2 ist gemäß § 1 (5), (7) und (9) BauNVO im Erdgeschoss nur Lebensmitteleinzelhandel zulässig. Hiervon abweichende bestehende bauliche Nutzungen sind gemäß § 1 (10) BauNVO in ihrem bisherigen Umfang zulässig.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 (1) Nr.1 BauGB**
- 2.1 Gemäß § 16 BauNVO wird für die Baugebiete die jeweils maximale Grundflächenzahl (GRZ) wie folgt festgesetzt:
- | | |
|---------|------|
| Gebiet: | GRZ |
| MI 1 | 0,6 |
| MI 2 | 0,6 |
| MI 3 | 0,45 |
- Im MI 2 kann die GRZ gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt gemäß Planeintrag.
- 2.3 Im MI 3 beträgt die minimale Wandhöhe auf der Traufseite 6,00 Meter. Die Wandhöhe bestimmt sich nach LBO-BW. Unterer Bezugspunkt ist das vorhandene Geländeniveau. Der obere Bezugspunkt ist die Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.4 Die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgesetzte maximale Wandhöhe auf der Traufseite ist dem Planeintrag zu entnehmen. Die Wandhöhe bestimmt sich nach LBO-BW. Unterer Bezugspunkt ist das Erschließungsniveau. Der obere Bezugspunkt ist die Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, § 9 (1) Nr.2 BauGB**
- Im MI 3 kann gemäß § 23 (3) BauNVO ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenze für Terrassen um maximal drei Meter auf der gesamten jeweiligen Fassadenfront zugelassen werden; für sonstige untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien und Balkone kann ein Überschreiten um maximal 1,50 Meter auf bis zu 60% der jeweiligen Fassadenfront zugelassen werden.
- 4.0 BAUWEISE, § 9 (1) Nr.2 BauGB**
- Im MI 3 wird die Bauweise entsprechend des Planeintrags innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt.
- 5.0 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 5.1 Die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit ihrer Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag zu errichten.
- 5.2 Die Fassadenflucht von Gebäuden an der Wilhelm-Busch-Straße ist parallel zur festgesetzten Hauptfirstrichtung anzuordnen.
- 6.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, § 9 (1) Nr.4 BauGB**
- 6.1 Nach § 12 (6) BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 in den als St (Fläche für Stellplätze) bezeichneten Flächen nur offene Stellplätze zulässig.
- 7.0 PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN, § 9 (1) Nr.25a und 25b BauGB**
- 7.1 Bei der Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen ist ein großkroniger Laubbaum pro vier Stellplätze zu pflanzen. Die Bäume sind flächig auf der Fläche für Stellplätze zu verteilen.
- 7.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Sichtschutzbepflanzung vorzunehmen.
- 8.0 VORKEHRUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ, § 9 (1) Nr.24 BauGB**
- 8.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Schallschutzwand zum Schutz der Friedhofsruhe vor Lärmemissionen der angrenzenden Mischgebiete zu errichten. Die Mindesthöhe dieser Mauer beträgt 2,00 Meter über dem Geländeniveau der östlich angrenzenden Stellplatz- bzw. Gartenfläche.
- 8.2 In den Baugebieten sind in den durch Zackenlinie gekennzeichneten Bereichen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zu treffen. Nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.
- Der jeweils maßgebliche Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 ist im Plan dargestellt. Dabei entspricht:
- ▲ Lärmpegelbereich III
 - ▲ Lärmpegelbereich IV
 - ▲ Lärmpegelbereich V
- 8.3 Sind Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt in Nachtzeiten dienen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer), über eine Fassade belichtet und belüftet, deren Lärmpegelbereich bei IV und darüber liegt, so müssen schalldämmte Lüftungselemente eingebaut werden. Für Fassaden im Lärmpegelbereich III wird dieser Einbau empfohlen.
- 8.4 Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsmaßnahmen des im MI 2 gelegenen Lebensmittelmarktes sind die in den Gebieten MI 1 und MI 2 gelegenen und als St▼ gekennzeichneten Stellplatzflächen zur Begrenzung der Geräuschemissionen zu asphaltieren.
- 8.5 Bei einer Überbauung / Aufstockung des Lebensmittelmarktes mit einer schutzbedürftigen Nutzung ist eine vollständige Überdachung des Andienungsbereichs erforderlich, die unterseitig hochabsorbierend auszuführen ist und die eine Schallminderung von mindestens 25 dB (A) bewirken muss. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist auf Grundlage einer Immissionsprognose nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm in schutzwürdigen Nutzungen im Nahbereich der Laderampe eingehalten werden. Bei Ersatz haustechnischer Anlagen des Lebensmittelmarktes (Lüftungs-, Kälteaggregate etc.) sind Geräte einzubauen, die dem Stand der Lärminderungsstechnik entsprechen.

VERFAHREN zum Bebauungsplan

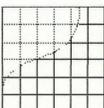
- Gemäß § 244 (2) BauGB 2004 wird das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans nach dem vor dem 20.07.2004 geltenden Recht durchgeführt.
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
- Der Gemeinderat hat am 29.04.2002, und zur Änderung des Geltungsbereiches am 21.11.2005, beschlossen, den Bebauungsplan "Wilhelm-Busch-Straße" aufzustellen. Ortsübliche Bekanntgabe dieses Beschlusses gem. § 2(1) BauGB am 19.12.2005.
- Hemsbach, den 22. JUNI 2006
- Bürgermeister: *Valter Vautz*
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**
- Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3(1) BauGB am vom 21.05.2002 bis 04.06.2002.
- Hemsbach, den 22. JUNI 2006
- Bürgermeister: *Valter Vautz*
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
- Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung hat der Gemeinderat am 21.11.2005 den Entwurf zum Bebauungsplan "Wilhelm-Busch-Straße" gebilligt und die Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.12.2005 bis 30.01.2006 gem. § 3(2) BauGB ausgelegen.
- Zeitgleiche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 2 BauGB auf Grundlage des Schreibens vom 27.12.2005.
- Nach Planänderung erneute öffentliche Auslegung gem. § 3(3) BauGB vom 15.05.2006 bis 29.05.2006.
- Hemsbach, den 22. JUNI 2006
- Bürgermeister: *Valter Vautz*
- SATZUNG**
- Der Gemeinderat hat am 14.06.2006 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan "Wilhelm-Busch-Straße" gem. § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.
- Hemsbach, den 22. JUNI 2006
- Bürgermeister: *Valter Vautz*
- INKRAFTTRETEN**
- Inkrafttreten des Bebauungsplans "Wilhelm-Busch-Straße" durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 22. JUNI 2006.
- Hemsbach, den 22. JUNI 2006
- Bürgermeister: *Valter Vautz*
- VERFAHREN zum Satzungserlass der örtlichen Bauvorschriften**
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
- Der Gemeinderat hat am 21.11.2005 die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB am 19.12.2005.
- Hemsbach, den 22. JUNI 2006
- Bürgermeister: *Valter Vautz*
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
- Der Gemeinderat hat am 21.11.2005 die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Satzungsentwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.12.2005 bis 30.01.2006 gem. § 3(2) BauGB ausgelegen.
- Hemsbach, den 22. JUNI 2006
- Bürgermeister: *Valter Vautz*
- SATZUNG**
- Der Gemeinderat hat am 14.06.2006 die örtlichen Bauvorschriften "Wilhelm-Busch-Straße" gem. § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.
- Hemsbach, den 22. JUNI 2006
- Bürgermeister: *Valter Vautz*
- INKRAFT-TRETEN**
- Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften "Wilhelm-Busch-Straße" nach § 74 LBO durch Bekanntmachung am 22. JUNI 2006.
- Hemsbach, den 22. JUNI 2006
- Bürgermeister: *Valter Vautz*

Stadt Hemsbach



**Bebauungsplan
"Wilhelm-Busch-Straße"**

mit
Satzung zu örtlichen Bauvorschriften

Bearbeitung:  **Eichler + Schauss + Partner**
Architekten und Stadtplaner
Erbacher Straße 4

Maßstab: 1:500
gezeichnet: JHB
Datum: 14.06.2006

64283 Darmstadt
Tel. 06151-17660