

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet, § 6 BauNVO (s. textliche Festsetzung 1.1) (MI 1 bis MI 7)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

W₁ Wandhöhe mindestens 5,80 m, höchstens 6,60 m
W₂ Wandhöhe höchstens 4,40 m
W₃ Wandhöhe höchstens 2,50 m (s.a. örtliche Bauvorschriften 1.0)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung 4.1)

Baugrenze
Baulinie
Hauptfirstrichtung

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

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Anpflanzen von Bäumen (s. textliche Festsetzung 6.1)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: von Baugebieten
Vermaßung, hier: 10,00 m

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

HINWEISE

Standort einer Altlasten gemäß Gesamtliste altlastenverdächtiger Flächen (Flächendeckende Historische Erhebung im Rhein-Neckar-Kreis / Nord) mit Objekt-Nr. (s. Begründung)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiete MI 1 bis MI 7, § 6 BauNVO
In den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 sind folgende Nutzungsarten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 Wandhöhen
Die zulässigen Wandhöhen sind als Höchstmaß, bzw. als Mindest- und Höchstmaß gemäß Eintrag W₁, W₂ oder W₃ in den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

2.3 Gebäudehöhen
Die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Satteldach beträgt 11,50 m.
Die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach beträgt 4,00 m.

3.0 BEZUGSPUNKTE FÜR DIE HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Bezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen
Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des derzeitigen Geländeneives, gemessen mittig auf der Baulinie bzw. der Baugrenze der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche an der Traufseite auf der Seite, von der das Gebäude erschlossen wird. Für Flurstück 149/2 ist der untere Bezugspunkt die Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße Flurstück 222, gemessen an der Grenze zum Flurstück 149/2 in der Mitte des Grundstücks.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Als Wandhöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt für die Wandhöhe.

Bei Gebäuden mit Pultdach bezieht sich die Wandhöhe auf die niedrigere Traufwand.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern entspricht dieser der Firsthöhe.

Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt für die Gebäudehöhe.

4.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauweise
In den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Alle Gebäude, bzw. Gebäudeteile sind auf der vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten, sofern und soweit die jeweilige Baugrenze unmittelbar an der Nachbargrenze liegt.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien und Baugrenzen
Baugrenzen und Baulinien sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie ist bei Fassaden, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Dachüberstände von Ortgang und Traufe.

Baugrenzen dürfen von Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 3,00 m überschritten werden (s. a. örtliche Bauvorschriften).

4.3 Hauptfirstrichtung
Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag zu errichten.

5.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt bis maximal 5,00 m Breite zulässig.

Die Errichtung von Garagen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Carports ist nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen dürfen nicht so angeordnet werden, dass sie unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen und von dieser direkt angefahren werden können.

6.0 PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen
Gemäß Planeintrag ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 9 BauGB

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind nur Satteldächer in symmetrischer Ausbildung zulässig. Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddächer und versetzte Pultdächer sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden bis zu einer Wandhöhe von 4,40 m (W₂ und W₃) beträgt 40° bis 45°. Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden mit einer Wandhöhe ab 5,80 m (W₁) beträgt 45° bis 50°.

Bei Dächern von Gebäuden / Gebäudeteilen mit einer Tiefe von bis zu 5,00 m sind zusätzlich Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung bei Pultdächern beträgt 22° bis 25°.

Der First von Gebäuden ist parallel zur längeren Gebäudeseite zu errichten, sofern in der Planzeichnung keine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist.

Der Dachüberstand von Dächern beträgt am Ortgang maximal 0,30 m, an der Traufe maximal 0,60 m, bei Dachgauben und Zwerchhäusern die Hälfte der oben genannten Dachüberstände.

Die Dachdeckung ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen in roten oder rotbraunen Farbtönen auszuführen (Ausnahme Solaranlagen/ Photovoltaikanlagen). Glasierete Ziegel sind nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Wandhöhe W₁ sind Gebäude ohne Kniestock zu errichten.

Dachgauben

Dachgauben sind nur auf Satteldächern und nur als Schleppgauben zulässig.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen symmetrisch angeordnet werden und die gleiche Größe und Form aufweisen. Dachgauben dürfen nur in einer Ebene nebeneinander angeordnet werden.

Die Errichtung von Balkonen, Dachterrassen und Loggien im Dachbereich eines Gebäudes (Dachflächen, Giebelflächen) ist nicht zulässig.

Die Dachneigung von Dachgauben beträgt mindestens 25°. Die Dachdeckung von Dachgauben ist im gleichen Material wie die des Gebäudes auszuführen.

Die Breite der Dachgauben darf in der Summe maximal 50% der Gebäudebreite betragen. Die Breite einer einzelnen Gaube darf maximal 2,00 m betragen.

Der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindepunkt der Gaube in die Dachhaut muss mindestens 1/4 der Dachhöhe (senkrechte Entfernung vom First zur Traufe) betragen. Der Abstand zwischen der äußeren Gaube und dem Ortgang muss mindestens 20% der Gebäudebreite betragen.

Zwerchhäuser

Die Errichtung eines Zwerchhauses pro Gebäude mit Satteldach ist zulässig. Die zulässige Dachform von Zwerchhäusern ist das Satteldach. Die Dachneigung und Dachdeckung sind der des Gebäudes anzupassen. Die Breite des Zwerchhauses beträgt maximal 4,00 m. Zwerchhäuser sind im mittleren Fassadendrittel eines Gebäudes anzurorden. Die Breite eines Zwerchhauses ist bei der Ermittlung der maximal zulässigen Breite aller Dachgauben hinzuzurechnen.

Balkone / Terrassen

Die Errichtung von Balkonen auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten ist bis zu einer Auskrägung von 1,50 m und einer Breite von 3,00 m zulässig.

Die Errichtung von Balkonen auf den Gebäudeseiten, die quer zur Erschließungsstraße liegen, ist bis zu einer Auskrägung von 0,80 m und einer Breite von 2,00 m zulässig. Balkone dürfen nur im 1. Obergeschoss eines Gebäudes errichtet werden. Abstandsflächen von Balkonen zu Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Die Errichtung einer Terrasse ist nur im Erdgeschoss eines Gebäudes und bis zu einer Breite von 5,00 m und einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange können Terrassen auch ohne oder mit reduzierter Abstandsfläche zur Nachbargrenze zugelassen werden.

Die Errichtung von angebauten oder vor der Fassade vorstehenden Wintergärten oder Loggien ist nicht zulässig.

Fassadengestaltung

Fassaden von verschiedenen Gebäuden auf einem Grundstück dürfen hinsichtlich Größe, Höhe, Proportionen und Gliederung durch Fenster nicht identisch oder symmetrisch sein. Sie sind hinsichtlich dieser Merkmale deutlich unterschiedlich auszubilden.

Bei Gebäuden innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet MI 4, die mit einer Baugrenze linear an eine öffentliche Verkehrsfläche linear angrenzen, ist die straßenseitige Fassade ohne Vor- oder Rücksprünge auf oder parallel zur Baugrenze auszubilden.

Fenster und Schaufenster sind so zu gestalten, dass das Verhältnis von Höhe zu Breite mehr als 1,5 zu 1,0 beträgt. Fassadenöffnungen für Fenster und Schaufenster, bei denen die genannten Proportionsverhältnisse nicht eingehalten werden, sind durch konstruktiv tragende Bauteile so vertikal zu untergliedern, dass die o.g. Proportionsverhältnisse in den Teillflächen eingehalten werden.

Garagentore und Garagenzufahrten sind in Fassaden, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, nicht zulässig.

Bei der Farbgestaltung von Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Weiß und Weißtöne sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind grelle und intensiv leuchtende Farben.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoffmaterialien sind nicht zulässig.

Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Solaranlagen / Photovoltaikanlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind unmittelbar auf der Dachfläche oder parallel zur Dachfläche anzuordnen oder in die Dachfläche zu integrieren. Solaranlagen / Photovoltaikanlagen an Fassaden oder auf separat von Gebäuden erstellten Konstruktionen sind nicht zulässig.

2.0 Stellplätze

Beim Neubau bzw. bei der Neuherstellung von Wohnungen sind mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

3.0 Bepflanzung

Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein mittel- oder großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

4.0 Einfriedungen

Die nicht von Gebäuden bebauten Grundstücksgrenzen in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 und MI 5 bis MI 7, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit mindestens 1,50 m, maximal 2,00 m hohen Mauern einzufrieden. Die Höhenfestsetzung gilt auch für Türen / Hof Tore in den Mauern. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien und Edelstahl ist bei der Gestaltung von Türen / Hof Toren nicht zulässig.

Einfriedungen im Mischgebiet MI 4 und zwischen privaten Grundstücken dürfen auch in Form von Holzlattenzäunen oder Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m ausgeführt werden. Verkleidungen und Bspannungen von Maschendrahtzäunen sind nicht zulässig.

5.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Sie sind direkt an der Fassade oder im rechten Winkel zur Fassade (Ausleger) anzubringen.

Werbeanlagen an Fassaden sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis höchstens zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen höchstens 2/3 der Gebäudebreite / Nutzungeinheit einnehmen. Die Höhe der Werbeanlagen an Fassaden darf höchstens 50 cm betragen. Schaufensterflächen / Fensterflächen dürfen höchstens bis zu einem Viertel mit Werbeanlagen versehen werden. Die maximale Höhe von Auslegern beträgt 80 cm, die maximale Tiefe 60 cm.

Die Errichtung von Plakatwänden, Sammelwerbeanlagen und Automaten ist im Plangebiet und an Gebäuden im Plangebiet nicht zulässig.

6.0 Kenntnisgebote von verfahrensfreien Vorhaben

Verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO sind der Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

HINWEISE

1. Hinweise zum Artenschutz

Vor dem Abriss, Umbau oder Neubau von Gebäuden ist artenschutzrechtlich zu prüfen, ob Fortpflanzungs- oder Überwinterungsquartiere auf dem betreffenden Grundstück vorhanden sind. Ggf. müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Tieren bzw. ihren Quartieren durchgeführt werden.

Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

2. Hinweise zum Hochwasserschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke, die an die Bachgasse angrenzen, bei einem Extremhochwasser überflutet werden können. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Schäden an Gebäuden zu ergreifen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 22.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 06.08.2013.

Stadt Hemsbach, 30.07.2015
Bürgermeister Jürgen Kirchner

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Informationsveranstaltungen am 01.10.2013 und 19.12.2013.

Stadt Hemsbach, 30.07.2015
Bürgermeister Jürgen Kirchner

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 19.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 28.05.2014.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 05.06.2014 bis 04.07.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadt Hemsbach, 30.07.2015
Bürgermeister Jürgen Kirchner

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.06.2014 in der Zeit vom 05.06.2014 bis 04.07.2014.

Stadt Hemsbach, 30.07.2015
Bürgermeister Jürgen Kirchner

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 25.11.2014 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans erneut ausulegen und Stellungnahmen erneut einzuholen. Die öffentliche Bekanntmachung zur erneuten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans erfolgte am 24.01.2015. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 02.02.2015 bis 20.02.2015 gem. § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.02.2015 in der Zeit vom 02.02.2015 bis 20.02.2015.

Stadt Hemsbach, 30.07.2015
Bürgermeister Jürgen Kirchner

SATZUNG

Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 22.06.2015 über die abgeordneten Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Hemsbach, 30.07.2015
Bürgermeister Jürgen Kirchner

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

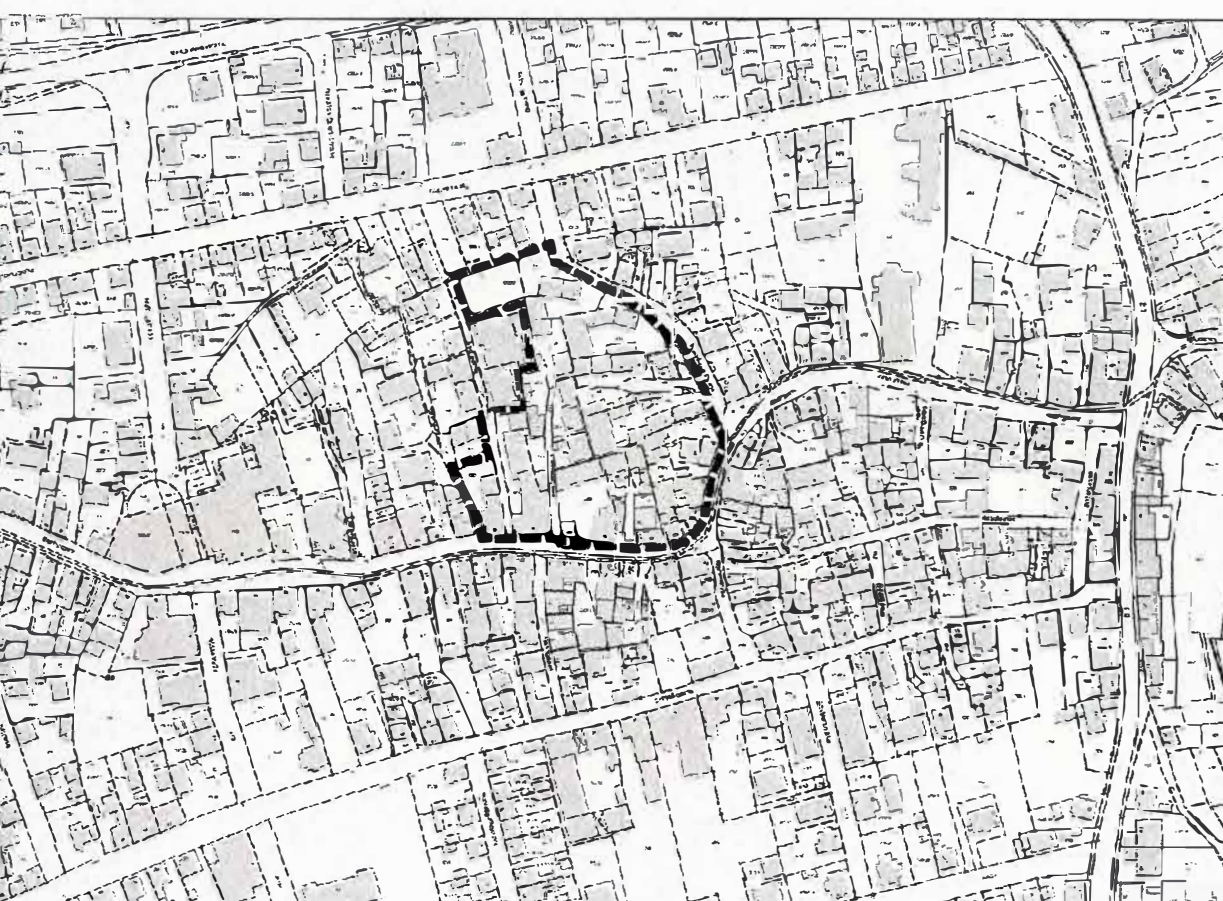
Stadt Hemsbach, den 04.08.2015
Bürgermeister Jürgen Kirchner



Stadt Hemsbach

Bebauungsplan

Nr. 62 "Mittlere Bachgasse"



Maßstab: 1:500 (im Original)

gezeichnet: ND/OM
Datum: 28.04.2015

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt
Tel. 06151-17680