

### 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 4)

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

**W<sub>1</sub>** Wandhöhe mindestens 6,00 m, höchstens 8,60 m  
**W<sub>2</sub>** Wandhöhe mindestens 5,80 m, höchstens 6,60 m  
**W<sub>3</sub>** Wandhöhe höchstens 4,40 m

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

a abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung 4.1)  
g geschlossene Bauweise (s. textliche Festsetzung 4.1)

Baugrenze  
 Baulinie  
 Hauptfirstrichtung

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Parken

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

#### IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fläche für Vorkehrungen zum Schallschutz (s. textliche Festsetzungen 6.1)

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen:  
- Gebäude Mittelgasse 2  
- Kellertorbogen Rittergasse 1

#### 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 - PlanzV 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 4, § 6 BauNVO  
In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind folgende Nutzungsarten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungstätten 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 4 sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

#### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 bis 19 BauNVO)

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  
In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 beträgt die maximale Gebäudehöhe 11,00 m. Im Mischgebiet MI 4 beträgt die maximale Gebäudehöhe 12,00 m.

#### 3.0 BEZUGSPUNKTE FÜR DIE HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

3.1 Bezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen  
Im Mischgebiet MI 1 ist der untere Bezugspunkt die derzeitige Höhe des privaten Parkplatzes, mittig vor der hofseitigen Grenze der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche. In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 ist der untere Bezugspunkt die Höhe des derzeitigen Geländeneiveaus, gemessen mittig auf der Baulinie bzw. der Baugrenze der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche an der Traufseite auf der Seite, von der das Gebäude erschlossen wird. Im Mischgebiet MI 4 ist der untere Bezugspunkt die Höhe des Bürgersteigs, gemessen unmittelbar vor dem nördlichen Ende der Baulinie.

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

In den Mischgebieten MI 2 bis MI 4 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

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 Ortsgang 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  
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist je Baugrundstück 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.

In den Mischgebieten MI 1 - MI 2 dürfen Stellplätze und Garagen nicht so angeordnet werden, dass sie unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen und von dieser direkt angefahren werden können.

#### 6.0 VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 In den Mischgebieten MI 2 - MI 4 sind bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Änderungen der bestehenden Bebauung aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind aufgrund der Lärmimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) baulich erfüllt werden.

Für Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist ab Lärmschutzbereich IV der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

#### 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 einzelne Grundstücke, die an die Rittergasse angrenzen, bei einem Extremhochwasser überflutet werden können. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Schäden an Gebäuden zu ergreifen.

### 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. Walmd-, Krüppelwalm-, Mansarddächer und versetzte Pultdächer sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden bis zu einer Wandhöhe von 4,40 m (W3) beträgt 35° bis 40°. Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von 5,80 m bis 6,60 m (W2) beträgt 45° bis 50°. Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von 6,00 m bis 8,60 m (W1) beträgt 35° bis 40°.

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 Ortsgang 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 Bondachsteinen in roten oder rotbraunen Farbtönen auszuführen (Ausnahme Solaranlagen/ Photovoltaikanlagen). Glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Wandhöhe W1 und W2 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. In den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung W3 können ausnahmsweise Dachterrassen im 1. Obergeschoss zugelassen werden. Diese Terrassen sind straßenseitig mit einer Dachfläche zu überdecken. Von dieser Vorschrift können Abweichungen zu den Vorschriften zur Dachform und Dachneigung zugelassen werden, bei der Überdachung von bestehenden Terrassen auch hinsichtlich der Wandhöhe.

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 Einbaudeckung 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 Ortsgang 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 anzuordnen. 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. Abstandsfelder von Balkonen zu Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

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

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 Abstandsfelder zur Nachbargrenze zugelassen werden.

**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.

Stellplätze und Garagen, auch innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen, sind straßenseitig mit Toren zu schließen.

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 Teilflächen eingehalten werden.

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 großkröniger heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

#### 4.0 Einfriedungen

Die nicht von Gebäuden bebauten Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit mindestens 1,50 m, maximal 2,00 m hohen Mauern einzufrieden. Die Höhenfestsetzung gilt auch für Türen / Hoflore in den Mauern. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien und Edelstahl ist bei der Gestaltung von Türen / Hofloren 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 / Nutzungseinheit 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 Kenntnisgabe von verfahrensfreien Vorhaben

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

### VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 19.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 30.08.2013.

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 ausliegen.

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 23.02.2015 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen und Stellungnahmen erneut einzuholen. Die öffentliche Bekanntmachung zur erneuten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans erfolgte am 02.03.2015. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 10.03.2015 bis 30.03.2015 gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.03.2015 in der Zeit vom 09.03.2015 bis 30.03.2015.

Stadt Hemsbach, 30.07.2015

Bürgermeister Jürgen Kirchner

Stadt Hemsbach, 30.07.2015

Bürgermeister Jürgen Kirchner

#### SATZUNG

Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 22.06.2015 über die abgegebenen 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 örtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

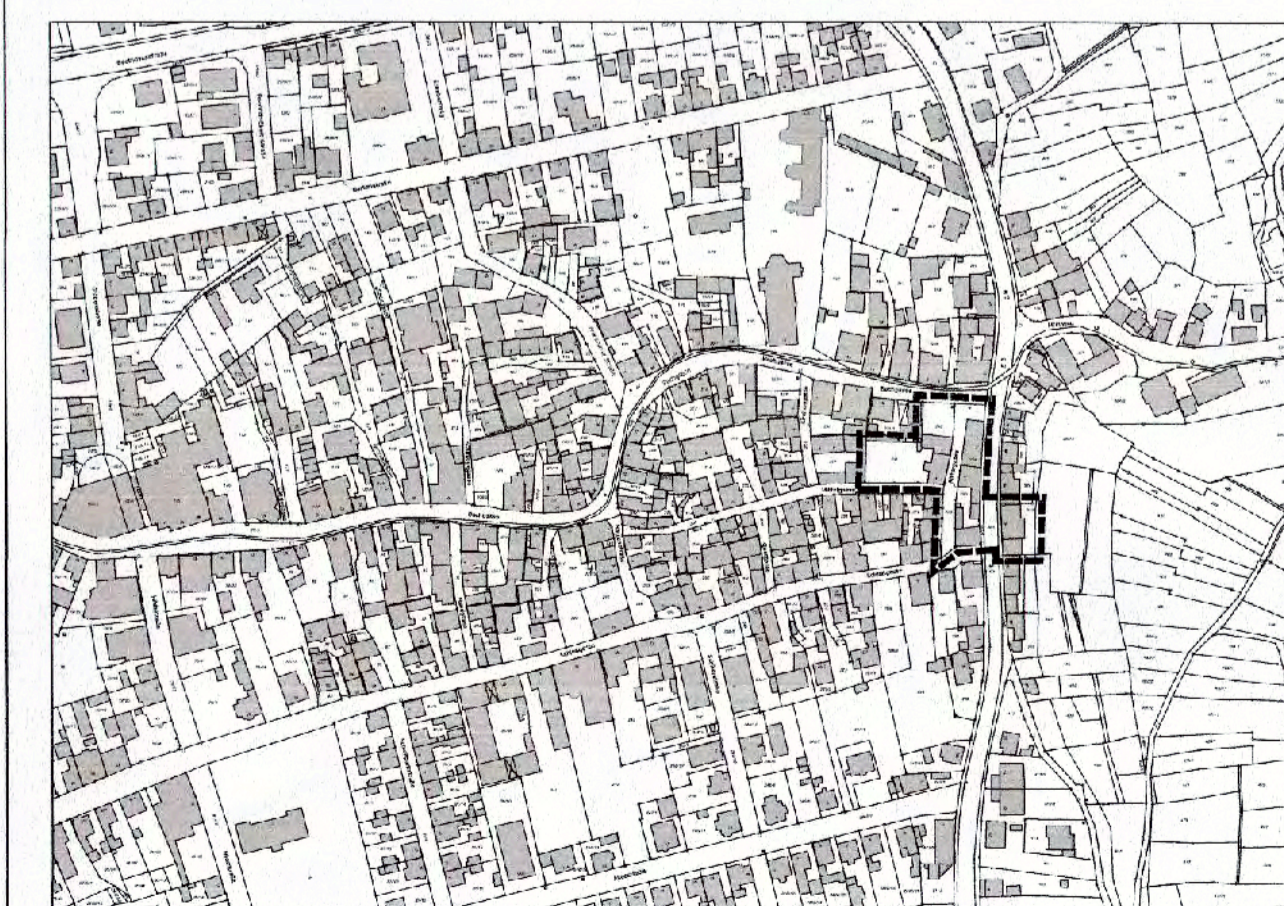
Stadt Hemsbach, den 04.08.2015

Bürgermeister Jürgen Kirchner



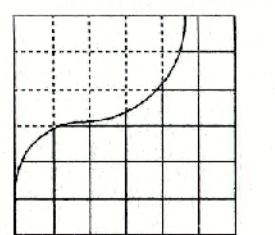
Stadt Hemsbach

## Bebauungsplan Nr. 63 "Rittergasse"



Maßstab: 1:500 (im Original)

gezeichnet: ND / OM  
Datum: 28.04.2015



Eichler + Schauss  
Architekten und Stadtplaner  
Liebigstraße 25A

64293 Darmstadt  
Tel. 06151-17660