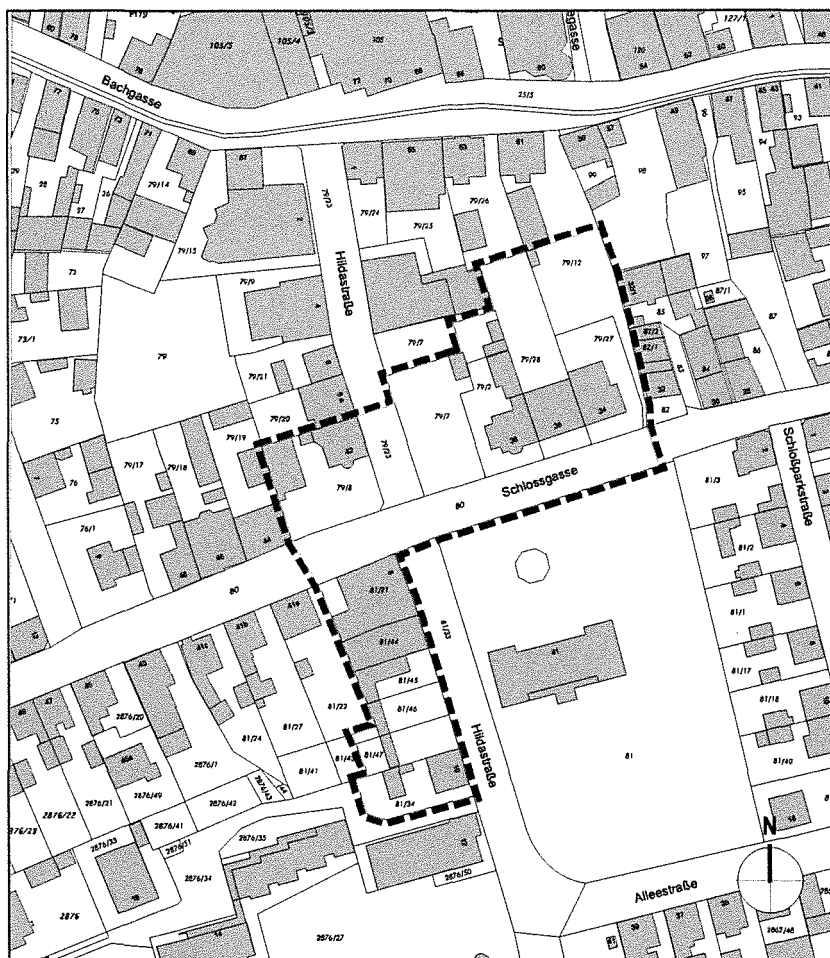


Stadt Hemsbach, 06.11.2020

STADT HEMSBACH

BEBAUUNGSPLAN 66 "RATHAUSUMFELD" UND SATZUNG ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0
E-Mail: planung@eichler-schauss.de

INHALT

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	4
3.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).	5
3.3	Planungsverfahren.....	5
4	Städtebauliches Konzept.....	6
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
5.4	Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	11
5.5	Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
5.7	Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	11
5.8	Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	12
6	Satzung zu Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung....	12
6.1	Dachform und Dachneigung.....	12
6.2	Dachgauben/ Zwerchhäuser.....	12
6.3	Fassadengestaltung.....	12
6.4	Einfriedungen.....	13
7	Umweltbelange.....	13
7.1	Artenschutz.....	13
7.2	Hochwasserschutz.....	13
7.3	Altlasten/ Bodenschutz.....	13
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	14
8.1	Nutzungsänderung innerhalb des Flurstücks 81/21.....	14
8.2	Nachverdichtung auf den Mischgebietsflächen.....	14
8.3	Verkehr und verkehrliche Erschließung.....	14
8.4	Technische Ver- und Entsorgung.....	14
9	Flächenaufstellung.....	14
10	Anlagen.....	15

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans 66 "Rathausumfeld" liegt am Rand des historischen Ortskerns der Stadt Hemsbach nördlich und westlich des Rathauses an den Straßen Schlossgasse und Hildastraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,55 ha.

Die Grenzen des südlichen Teils des Geltungsbereichs liegen westlich der Hildastraße und werden westlich durch die Flurstücke 81/22 und 81/43 begrenzt. Die Grenzen des nördlichen Teils des Geltungsbereichs befinden sich hinter der ersten Grundstücksreihe der Grundstücke nördlich der Schlossgasse. Der Geltungsbereich ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Hemsbach und ist umgeben von Wohngebäuden, der ehemaligen Gaststätte "Zur Zehntscheuer" sowie dem Rathaus von Hemsbach. Innerhalb des Plangebiets befand sich neben Wohnbebauung und einem restaurierten Biergartengelände die Gaststätte "Max-Bistro-Lounge" mit Biergarten und Veranstaltungsraum für Kulturereignisse.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 66 "Rathausumfeld" in der Gemarkung Hemsbach:

79/2, 79/7 (teilweise), 79/8, 79/12 (teilweise), 79/23 (teilweise), 79/27, 79/28, 80 (teilweise), 81/21, 81/34, 81/44, 81/45, 81/46, 81/47.

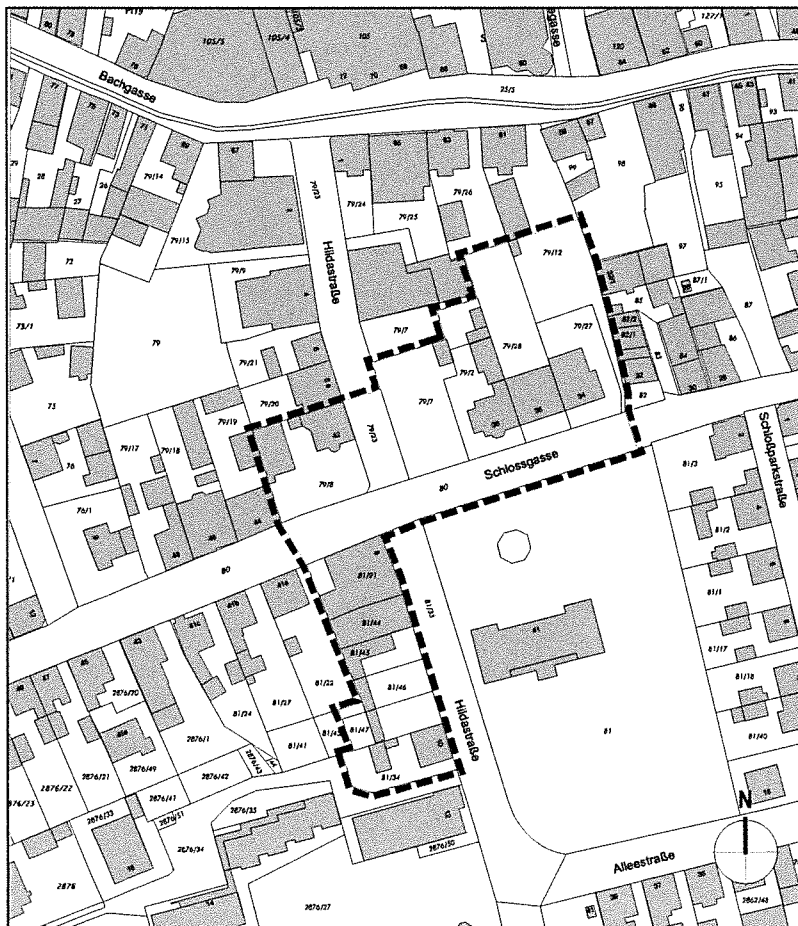


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 66 "Rathausumfeld" (ohne Maßstab)

2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans 66 "Rathausumfeld" ist es, die städtebauliche Entwicklung und Gestaltung der unmittelbaren Nachbarschaft zum historischen Rathaus und Rathausplatz so zu steuern, dass eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung und Neubebauung planungsrechtlich ermöglicht wird. Diese soll in ihrer Größe und städtebaulichen Gestalt so festgesetzt werden, dass die stadträumlichen Bezüge erhalten bleiben und eine Einfügung in den historischen Bebauungszusammenhang gewährleistet wird. Durch die geplante Bebauung wird die Platzwirkung des Rathausvorplatzes zusätzlich gestärkt und eine Sicherung von Freibereichen innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich vorgenommen.

Städtebaulich wichtig ist auch eine weitgehende Freihaltung der Fläche südlich der sogenannten "Zehntscheuer" von Bebauung. Dieses Kulturdenkmal war historisch eine freistehende Wasserburg mit allseitigen Gräben. Im Laufe der Jahrhunderte wurde sie mit Ausnahme der südlich gelegenen Gartenflächen städtebaulich in die Ortskernbebauung integriert. Mit einem Erhalt dieser Freifläche wird die historische Situation auf dieser Gebäudeseite ansatzweise gesichert und bleibt stadträumlich nachvollziehbar. Gleichzeitig wird dadurch der südliche Eingang in den historischen Ortskern markiert und eine stadtgestalterisch wichtige Sichtbeziehung und Blickachse zwischen der "Zehntscheuer" und dem historischen Rathaus erhalten.

Im weiteren Planungsverfahren wurde der Bebauungsplanentwurf punktuell geändert, um im Baugebiet MU 1 südlich der Schlossgasse die Errichtung einer Arztpraxis planungsrechtlich zu ermöglichen.

3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- 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 die Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- 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 Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

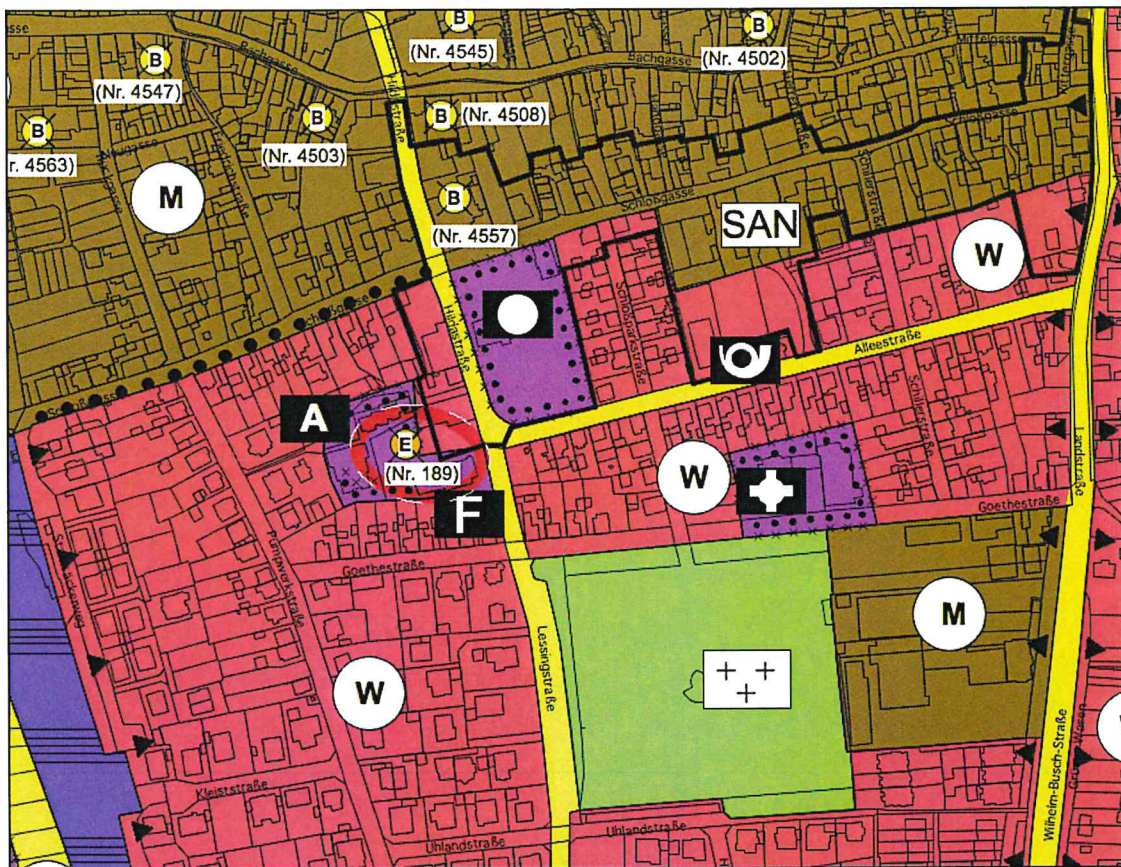


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Hemsbach – Gemeinde Laudenbach

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hemsbach - Laudenbach stellt den Teil des Plangebiets nördlich der Schlossgasse als "Gemischte Baufläche – Bestand" dar. Die Fläche des Plangebiets südlich der Schlossgasse wird als "Wohnbaufläche – Bestand" dargestellt. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt zudem in einem ehemaligen, förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Im Bebauungsplan 66 "Rathausumfeld" werden die Baugebiete nördlich der Schlossgasse als Mischgebiete, die beiden südlichen Baugebiete WA 1 und WA 2 als allgemeine Wohngebiete und das Baugebiet unmittelbar südlich der Schlossgasse als MU "Urbanes Gebiet" festgesetzt. Die Mischgebiete und die allgemeinen Wohngebiete können aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Für das Urbane Gebiet wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Planungsverfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 66 "Rathausumfeld" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind gegeben.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zuge des beschleunigten Verfahren abgesehen. Mit fast allen Grundeigentümern im Plangebiet wurden jedoch Gespräche über die zukünftige Planung geführt.

Der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie den diesen Verfahrensschritten zugeordneten Informationspflichten abgesehen.

4 Städtebauliches Konzept



Abb. 3: Visualisierung Städtebaulicher Entwurf "Rathausumfeld", Stand 21.08.2018, Eichler + Schauss, Darmstadt

Der städtebauliche Entwurf für das Planungsgebiet sieht eine Nachverdichtung und Neubebauung im Bestand vor, die sich durch eine städtebaulich und architektonisch angepasste Bebauung für Wohn- und gewerbliche Nutzungen in das städtebauliche Umfeld einfügt. Durch die geplante Bebauung wird das Rathaus in seiner architektonischen Wirkung gestärkt und der Vorplatz besser räumlich gefasst. An der Hildastraße und Schlossgasse sind einige Gebäude zulässig, deren Standorte, Proportionen und Gestaltung aus den bestehenden Strukturmerkmalen der Ortskernbebauung entwickelt ist.

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet soll insgesamt vorwiegend dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen dienen, wobei drei unterschiedliche Arten von Baugebieten festgesetzt sind. Südlich der Schlossgasse werden zwei allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Nördlich der Schlossgasse werden drei Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO in Entsprechung der Darstellungen im Flächennutzungsplan festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

In den festgesetzten "allgemeinen Wohngebieten" sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie sich Bezug auf Größe und Struktur städtebaulich nicht in das Gebiet einfügen würden und hinsichtlich ihrer extensiven Flächennutzung, ihres Erscheinungsbilds und ihrer Auswirkungen im Bereich des Rathauses städtebaulich unerwünscht sind.

Urbanes Gebiet

Innerhalb des urbanen Gebiets MU 1 werden die nicht für dieses Gebiet vertraglichen und planerisch nicht gewollten Nutzungen ausgeschlossen. Ergänzend zu den zulässigen Nutzungen wird für das urbane Gebiet MU 1 eine vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt. Danach dürfen im Erdgeschoss nur eine Arztpraxis oder andere Nutzungen, die der medizinischen Versorgung dienen, eingerichtet werden. Mit dieser Festsetzung geht die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche einher, die es ermöglicht, erdgeschossig eine Arztpraxis an diesem Standort zu errichten.

Städtebauliche Absicht dieser Festsetzungen sind die Ziele der Stadt für die Ortskernentwicklung. Die Stadt Hemsbach hat im Rahmen der Sanierungssatzung für den historischen Ortskern "Untere Bachgasse" beschlossen, die Versorgungsfunktion des Ortskern mit Dienstleistungen und Einzelhandel zu stärken, da der Ortskern von Hemsbach im Laufe der Jahre starke Funktionsverluste von Versorgungseinrichtungen hinnehmen musste. Mit den geänderten Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung im Urbanen Gebiet ist es möglich, die medizinische Versorgung im Ortskern zu stärken und zu erhalten.

Mischgebiete

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 3 sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesen, Anlagen der Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportliche Zwecke zulässig, da dies den Entwicklungszielen der Stadt entspricht.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig, da sie durch ihre Nutzung den Entwicklungszielen für

das Plangebiet entgegenstehen und sich hinsichtlich ihrer Größe und Struktur an diesem Platz städtebaulich nicht einfügen würden. Dies gilt ebenso für alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Innerhalb des Mischgebiets MI 2 sind ausschließlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Festsetzung einer maximalen und minimalen, bzw. nur maximalen Wand- und Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,5, für das allgemeine Wohngebiet WA 2 eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Der Wert für das allgemeine Wohngebiet WA 1 überschreitet damit die nach der BauNVO § 17 Abs. 1 zulässige Obergrenzen der GRZ geringfügig.

Eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ in dem Baugebiet WA 1 ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die gewünschte, leicht verdichtete Wohnbebauung zu ermöglichen. Bei einer Grundstücksteilung könnte auf der nördlichen Teilfläche des Baugebiets eine Grundflächenzahl von bis zu 0,5 entstehen. Erst durch die Überschreitung wird gewährleistet, dass eine angemessene Grundstücksbebauung und -nutzung und ggf. auch Grundstücksteilung hergestellt werden kann.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch eine ausreichende Belichtung und Belüftung der zulässigen Gebäude und durch das große Freiflächenangebot in der Umgebung weiterhin sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind bei dieser punktuellen Erhöhung der GRZ nicht zu erwarten.

Für das urbane Gebiet MU 1 wird die zulässige GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Die GRZ der Mischgebiete MI 1 und MI 3 liegt mit 0,5 unterhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Höchstwerte. Für das Mischgebiet MI 2 wird eine GRZ von 0,3 und für Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO für die sogenannte GRZ II ein Wert von 0,8 festgesetzt, der insbesondere bei einem großen Grundstück und einer gewerblichen Nutzung wichtig sein kann. Dadurch wird der Bestand gesichert und eine gewerbliche Nutzung als Gartenwirtschaft oder Biergartengelände ermöglicht und dem Grundstückseigentümer ein ausreichendes und städtebaulich angemessenes Maß an baulicher Entwicklungsmöglichkeit gegeben.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan über die Wandhöhe und über die Gebäudehöhe als Höchstmaß bzw. Mindestmaß festgesetzt.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen werden in der Regel zwei Vollgeschosse ermöglicht, wobei ein Dachgeschossausbau aufgrund der relativ steilen Dachneigung ebenfalls möglich ist. Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe begrenzt die Höhe von Gebäuden mit größerer

Gebäudetiefe und maximaler Dachneigung, so dass eine weitgehend einheitliche Maximalhöhe der neuen, zulässigen Gebäude gewährleistet ist. Die Errichtung eines Kniestocks bis maximal 0,40 m ist zulässig, ebenso auch der Bau eines Gebäudesockels.

Insbesondere die Festsetzung einer Gebäudehöhe ist wichtig, da bei den relativ steilen, zulässigen Dächern andernfalls Gebäudehöhen entstehen könnten, die sich nicht in die vorhandenen und angestrebten Höhenverhältnisse der Umgebungsbebauung einfügen würden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind ausschließlich Doppel- und Einzelhäuser zulässig. In dem Mischgebiet MI 3 sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die in diesem Gebiet vorhandenen Bebauungsstruktur wird durch die geplanten, bzw. zulässigen Bauvorhaben aufgegriffen und weitergeführt.

In dem urbanen Gebiet MU 1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3 und MU 1 und dem allgemeinen Wohngebiets WA 2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäude oder bauliche Anlagen an seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden müssen oder dürfen. Mit der einseitigen Grenzbebauung wird ein typisches Merkmal der historischen Ortskernbebauung und gleichzeitig eine leicht verdichtete Bauweise planerisch gesichert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien festgesetzt, die den vorhandenen Baufluchten folgen und diese sichern. Eine Bebauung unmittelbar an der vorderen Straßenbegrenzungslinie ist, insbesondere in der Hildastraße, ein wichtiges Merkmal der historischen Baustruktur. Durch die Festsetzung von Baulinien wird gleichzeitig auch eine klare und einfache Baukörpergestaltung zum Straßenraum hin bewirkt.

Innerhalb des Mischgebiets MI 3 rückt die Bebauung 5,00 m vom Straßenraum der "Schlossgasse" ab. Diese für den historischen Ortskern eigentlich untypische Stellung der Gebäude auf den Grundstücken mit einer Vorgartenzone wird durch den Bebauungsplan im Bestand gesichert.

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen von Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 3,00 m sowie von ebenerdigen Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite von 6,00 m überschritten werden.

Für Gebäude in den rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete MI 2 und MI 3 können Baugrenzen als Ausnahme durch Balkone um bis zu 2,00 m Tiefe und 3,00 m Breite überschritten werden, da die überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulichen Gründen in ihrer Tiefe begrenzt sind.

5.4 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Garagen darf einen Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht unterschreiten.

Die Breite einer Grundstückszufahrt pro Grundstück darf 5,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die von zwei Straßen erschlossen werden, also z.B. sogenannte Eckgrundstücke, bei denen zwei Zufahrten mit jeweils 5,00 Breite zulässig sind.

Flächen für Stellplätze und Garagen auf Privatgrundstücken sind im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Sie sind entsprechend den jeweiligen Nutzungen der Planungsvorhaben und den Anforderungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Entscheidung über den Standort von Garagen und Stellplätzen verbleibt bei den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke.

5.5 Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird von Nord nach Süd über die Hildastraße und von West nach Ost über die Schlossgasse erschlossen.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung (s. Anlage [1] S. 14) konnten 10 Vogelarten festgestellt werden. Hierbei wurden auch Niststätten des auf der Vorwarnliste der Roten Liste der gefährdeten Arten stehenden Haussperlings an den Außenfassaden des Hauptgebäudes Hildastraße 8 nachgewiesen. Zum Schutz und Erhalt des Gebäudebrüter Haussperling sind bei einem Abbruch oder Umbau des Hauptgebäudes Hildastraße 8 als Ersatzmaßnahme für den Verlust an Niststätten des Haussperlings im Vorfeld (CEF-Maßnahme) 6 artspezifische Nistkästen oder Niststeinen im unmittelbaren Umfeld herzustellen.

Aus Gründen des Schutzes von nachtaktiven Insektenarten sind für die private Grundstücksbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

Um eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und des Wasserhaushalts zu reduzieren sind Stellplätze und ihre Zufahrten so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücksfläche versickern kann.

5.7 Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die laut Planeintrag festgesetzten großkronigen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm dienen dazu, den Straßenraum und Eingang in den historischen Ortskern räumlich zu betonen.

Um eine angemessene Durchgrünung innerhalb der Grundstücksfläche zu garantieren ist auf allen Grundstücken, die eine Größe von mindestens 400 qm haben, pro angefangene 400 qm Grundstücksgröße mindestens ein standortgerechter mittelgroßer Laubbaum nachzuweisen.

Um den bestehenden, durchgrünten Vorgartencharakter innerhalb des Baugebiets MI 3 zu erhalten und zu sichern, sind an der Schlossgasse "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt.

5.8 Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum (*Tilia sp.*) ist aufgrund seines guten Erhaltungszustandes und seiner raumbildenden Wirkung zu erhalten und bei Abgang durch einen Ersatzbaum der gleichen Art zu ersetzen.

6 Satzung zu Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) sind Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, die dazu dienen, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in gestalterischer Hinsicht zu ergänzen und zu verfeinern.

Sie betreffen in erster Linie die Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden, formulieren aber auch Anforderungen an Einfriedungen und die Gestaltung von Freiflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften haben den Rechtscharakter einer Satzung. Als eigenständige Satzung durchlaufen sie das gleiche Aufstellungsverfahren wie der Bebauungsplan.

6.1 Dachform und Dachneigung

Die Vorschriften zur Gestaltung von Dächern dienen dazu, die vorhandene Dachlandschaft aus Satteldächern mit Ziegeln und Betondachsteinen aus ziegelroter Farbe als typischem Merkmal der Ortskernbebauung zu erhalten. Die zulässigen Dachneigungen und Dachüberstände ebenso wie die Begrenzung von Kniestöcken orientieren sich an den Gebäudemerkmalen der traditionellen Bauweise im Umgebungsbereich des Plangebiets.

Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag zu errichten, wobei die Hauptfirstrichtung überwiegend an der längeren Seite der Gebäude ausgerichtet ist. Insgesamt wird an den beiden Straßen im Plangebiet eine traufständige Bebauung erzielt.

6.2 Dachgauben/ Zwerchhäuser

Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist unter gestalterischen Bedingungen und Einschränkungen zulässig, um Merkmale der traditionellen Dachlandschaft des historischen Ortskerns aufzunehmen, gleichzeitig auch um eine verbesserte Ausnutzung der Räume im Dachbereich zu schaffen.

Innerhalb der Dachfläche sind Balkone, Erker und Loggien nicht zulässig, damit die ortstypische Dachlandschaft erhalten bleibt.

6.3 Fassadengestaltung

Die Bauvorschriften zur Gestaltung von Fassaden erlauben einerseits, einen individuellen Charakter eines jeden Hauses zu erzielen bzw. zu erhalten, tragen andererseits aber auch dazu bei, eine Vielfältigkeit der Fassaden bei reduzierter Formensprache zu gewährleisten. Durch die Festsetzungen ist es möglich, harmonische Fassadenreihungen entlang der Straßen bauordnungsrechtlich zu sichern.

6.4 Einfriedungen

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Grundstückseinfriedungen dienen dem Nachbarschutz, um gegenseitige Beeinträchtigungen, insbesondere bei der Freiflächen- und Gartennutzung, möglichst gering zu halten. In dem urbanen Gebiet MU 1 und dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine Einfriedung in Form einer 2,50 m hohen Mauer zu errichten.

6.5 Carports

Die Errichtung von Carports ist nicht zulässig. Diese Festsetzung dient vorwiegend dem Erhalt des historischen Ortsbildes von Hemsbach.

7 Umweltbelange

7.1 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung konnten innerhalb des Plangebiets die Flugaktivität von zwei verschiedenen Fledermausarten festgestellt werden. Ein Nachweis auf Schlaf-, Wohn- und Fortpflanzungsquartieren konnte nicht nachgewiesen werden. Jedoch ist es nicht auszuschließen, dass es eine zeitweise Nutzung einzelner Gebäude gibt.

Zum Zwecke der Vermeidung von Tatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen sind.

Der Abbruch oder Umbau von Bestandsgebäuden ist aus Gründen des Fledermaus- und Vogelbestandes ebenfalls im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieses festgesetzten Zeitraums ist zu prüfen, ob sich geschützte Arten in den Gebäuden befinden und ggf. das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.2 Hochwasserschutz

Gemäß der Hochwassergefahrenkarten Baden-Württemberg liegt das Plangebiet aufgrund seiner Nähe zum südlich fließenden Hemsbach zu Teilen in der Zone, die bei einem Extremhochwasser überflutet werden kann. Eine Überflutung des Plangebiets kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Bauherrn werden darauf hingewiesen, Gebäude so zu planen und ggf. bauliche Vorkehrungen zu treffen, dass Schäden an Gebäuden bei einem Extremhochwasser vermieden werden.

Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen ist untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Entergieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichten werden kann. Diese Hinweis zielt drauf ab, eine Verunreinigung des Grund- und Oberflächenwassers bei einem Extremhochwasserereignis zu vermeiden.

7.3 Altlasten/ Bodenschutz

Im Plangebiet ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) die Fläche Hilda-

straße 3 (Flurstück 79/7 und 79/2) verzeichnet. Die Hinweise im Bebauungsplan zielen auf einen verantwortungsvollen Umgang mit eventuellen Altlasten innerhalb des Gebiets ab.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Nutzungsänderung innerhalb des Flurstücks 81/21

Der Biergarten, die Kegelbahn sowie der Veranstaltungsraum der Gaststätte "Max-Bistro-Lounge" auf dem Grundstück Hildastraße 8 sollen abgebrochen werden, um Fläche für die Errichtung von zwei Einzel- oder Doppelhäuser zu erhalten. Das Hauptgebäude Hildastraße 8 soll in seiner jetzigen Form erhalten werden und entsprechend der textlichen Festsetzung 1.3 des Bebauungsplans als Wohn- und Geschäftshaus genutzt werden. Im Süden des Gebäudes ist eine zweite überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, in der ein eingeschossiger Anbau errichtet werden kann, der für die dort vorgesehene Arztpraxis oder eine andere medizinische Einrichtung genutzt werden kann.

8.2 Nachverdichtung auf den Mischgebietsflächen

Innerhalb der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 werden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, die eine Nachverdichtung ermöglichen.

8.3 Verkehr und verkehrliche Erschließung

Die öffentliche verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Durch die Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben wird sich die Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen nicht wesentlich ändern.

Die private Erschließung einer rückwärtigen Bebauung in der Schlossgasse ist im Bedarfsfall durch eine Baulast zu sichern.

8.4 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Alle Grundstücke sind an die Kanäle in den angrenzenden Straßen angeschlossen. Die Ergänzungsbebauung im hinteren Bereich Schlossgasse 34 - 38 kann ebenfalls an den Mischwasserkanal in der Schlossgasse angeschlossen werden. Das in diesem Bereich anfallende Oberflächenwasser kann auch direkt in den verdohnten Bachlauf des Hemsbach eingeleitet werden.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gewährleistet.

9 Flächenaufstellung

Fläche	qm	in %
Allgemeine Wohngebiete	994 qm	17,9 %
Mischgebiete	3.057 qm	55,2 %
Urbanes Gebiet	308 qm	5,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.183 qm	21,3 %
GESAMTFLÄCHE	5.542 qm	100,0%

10 Anlagen

[1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 15.04.2019

Darmstadt, 06.11.2020