

Stadt Hemsbach Bebauungsplan Nr. 67 - Änderung des Bebauungsplans Gottlieb Daimler/ Carl-Benz-Straße

Für die Flurstücke: Gemarkung Hemsbach, Nr. 2878/5 und 2878/11



Legende (nach Planzeichenverordnung von 1900 - PlanzV 90, BGBI. 1991 I S. 58)

| | |
|--|--|
| | Sonstiges Sondergebiet für Altenpflege und Seniorenwohnen (§ 11 BauNVO) |
| | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| | abweichende Bauweise |
| | Baugrenze |
| | Teilgebietsgrenze (PlanzVO 15 14) |
| | Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Boden-, Natur- und Landschaftsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) |
| | Anpflanzen: Bäume |
| | Anpflanzen: Sträucher |
| | Sonstige Planzeichen |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des geänderten B-Plans 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) |

Nutzungsschablone

| Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | | Maß der baulichen Nutzung | | | | |
|-------------------------------------|--|---------------------------|------------------|----------------|-----------------------|-----|
| Art der baulichen Nutzung | Bauweise | GRZ/GFZ | max. Gebäudehöhe | | | |
| | | | max. | Geschossigkeit | | |
| SO 1 | Sondergebiet "Altenpflege" | a ¹⁾ | 0,6 | 1,8 | 11,00 m ²⁾ | III |
| SO 2 | Sondergebiet "Altenpflege u. Betreutes Wohnen" | a ¹⁾ | 0,6 | 1,8 | entspricht 3) | III |

1) Abweichende Bauweise: Gebäudelänge größer als 50 m
 2) bezogen auf Kanaldeckelhöhe KS 06053 in der Tilsiter Straße
 3) Als örtliche Orientierungshilfe dient der Kanaldeckel KS 06053 in der Tilsiter Straße

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB i. V. mit der BauNVO

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 1-11 BauNVO)

Die Nutzung wird als Sondergebiet "Altenpflege und Senioren-Wohnen" festgesetzt.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt wie folgt:
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 1,8
 - Geschosszahl max. III
 - max. Gebäudehöhe 11,00 m (entspricht: 109,50 mÜNN)
 Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die NN-Höhe des Kanaldeckel KS 06053 in der Tilsiter Straße, der im B-Plan eingetragen ist.

A.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB/ §§ 22-23 BauNVO)

A.3.1. Es wird abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die in der offenen Bauweise begrenzte Baulänge von 50 m überschritten werden darf.

A.3.2. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden. Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Fläche sowie an den in der Planung ausgewiesenen Flächen erstellt werden.

A.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

A.4.1. Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach Beendigung der Baumaßnahme soweit möglich einer Folgenutzung zuzuführen.

A.4.2. Bepflanzungen sind soweit möglich zu erhalten und während der Baumaßnahme vor einer möglichen Beschädigung zu schützen. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10-15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsägern zu gewährleisten. Dünger und Pestizide sind auf den Pflanzflächen innerhalb des Geltungsbereichs zu vermeiden.

A.4.3. Artenschutzmaßnahmen

Abbruch-, Rodungs-, Baum- und Gehölzschnitt sowie Erdarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar ausgeführt werden. Als Ausnahme und nur, wenn aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden kann, ist eine Baufeldkontrolle durchzuführen. Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass die Leuchtwirkung nach unten ausgerichtet ist, um die Verkehrsflächen soweit erforderlich zu sichern, und nicht nach außen strahlt. Zur Beleuchtung sind gelb-orange oder warmweiße LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil oder gelbe Natrium-Lampen zu verwenden.

A.4.4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei Pflanzungen sind standortgerechte Gehölze oder Gehölzarten der folgenden Liste zu verwenden. Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

A.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an der Nordfassade (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.5.1. Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Nov. 1989, für den Lärmpegel III auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn in einem Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegel an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

A.5.2. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlafzimmern an der Nordseite der Gebäude sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

A.5.3. Bäume (Mindestgröße als Hochstamm 3xv, StU 12/14):

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer campestre (Feldahorn), Quercus robur (Stieleiche), Tilia spec. (Linde), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus silvestris (Wildapfel), Pyrus communis (Wildbirne), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Regionaltypische Obstsorten.

A.5.4. Sträucher (Mindestgröße 2xv, 60/100 cm):

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Salix spinosa (Öhrchenweide), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Malus in Sorten (Zierapfel), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Prunus in Sorten (Zierkirsche), Blüthengehölze (z.B. Amelanchier, Forsythia, Spirea, Weigela, Rosa in Sorten).

Je 5 ebenerdiger Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden.

B.2. Pflanzabstände

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungssträger zu errichten.

B.3. Bodenschutz

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. In den zur Bepflanzung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vermassung etc.). Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.

B.4. Altlasten

Im Geltungsbereich der Planzeichnung ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) folgende altlastenverdächtige Fläche/ Altlast (Stand Ende 2011) verzeichnet:

- Eigenversorgertankstelle Reisebüro Schumacher, Tilsiter Str.

Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde am 28.09.2006 mit dem Handlungsbedarf „A“ auf Beweinsniveau 1 bewertet.

Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder optische Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, umgehend zu verständigen und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.

B.5. Gestaltung

Gestalterische Festlegungen sind in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag geregelt.

B.6. Stellplätze

Stellplatzregelungen sind in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag geregelt.

PLANVERFAHREN - 1. ÄNDERUNG

- Aufstellungsbeschluss** der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB durch den Gemeinderat am 18.09.2017
- Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 14.10.2017
- Öffentliche Auslegung** des Entwurfs des 1. Änderungsbeschlusses mit Begründung gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 25.10.2017 bis 24.11.2017
- Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 04.10.2017
- Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss** durch den Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB am 22.01.2018

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden beurkundet.

Der Gemeindevorstand der Stadt Hemsbach
 Hemsbach, den 01.02.2018

 Unterschrift
 Bürgermeister

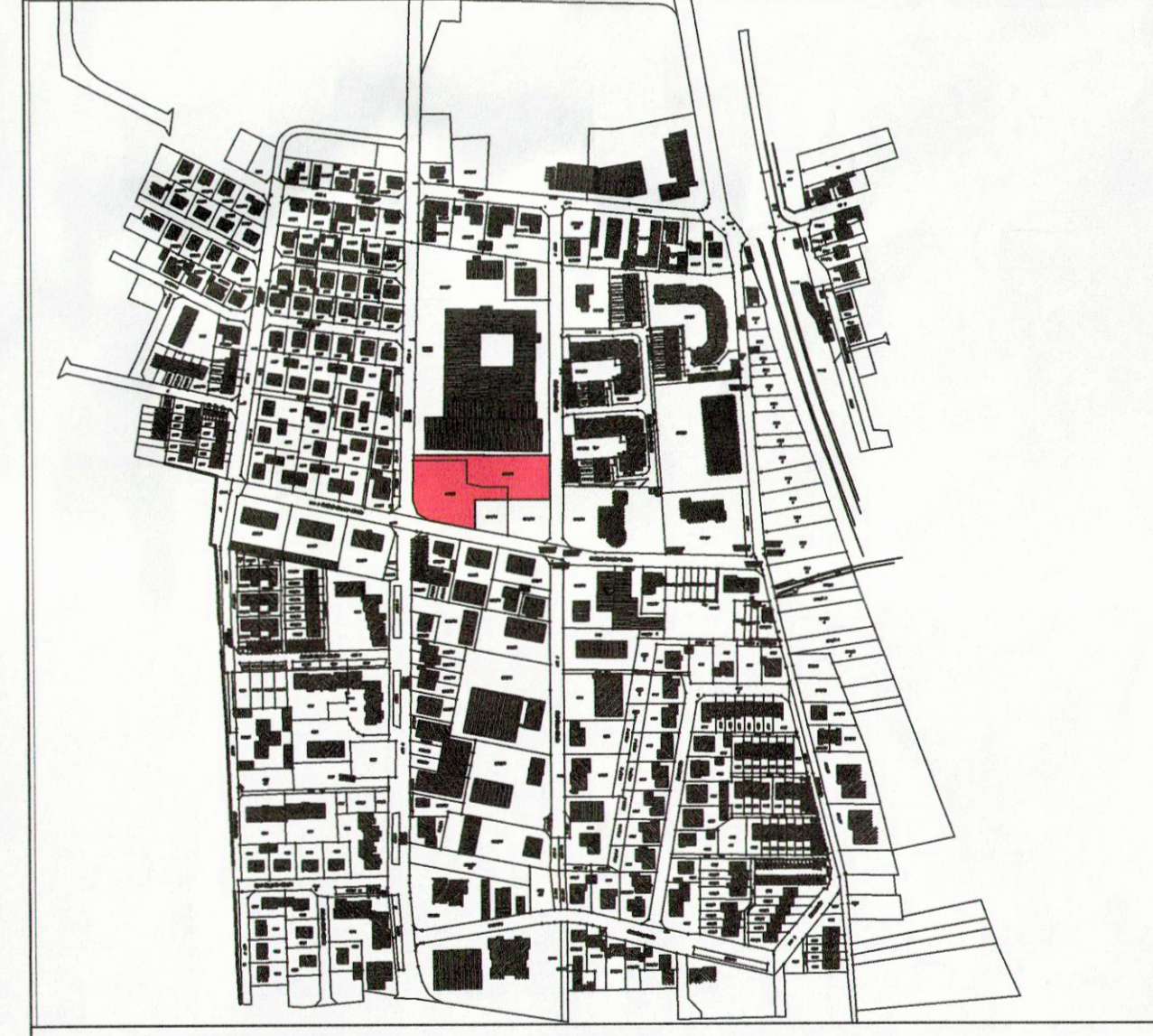
In Kraft getreten durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 02.02.2018

Der Gemeindevorstand der Stadt Hemsbach
 Hemsbach, den 05.02.2018

 Unterschrift
 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg
 - Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg
 - Wasserschutzgesetz (WG) für Baden-Württemberg
- jeweils in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung.



Übersichtsplan M.: 1:5000

Stadt Hemsbach

Bebauungsplan Nr. 67

Änderung des Bebauungsplans "Gottlieb-Daimler-/ Carl-Benz-Straße"

| | | | |
|----------|------------|--------------|--------|
| Datum: | 30.08.2017 | gez.: | ts/lb |
| Maßstab: | 1:250 | Projekt-Nr.: | 1301 |
| | | Plan-Nr.: | BP_3.0 |

geä.: 02.10.2017 geä.: 18.12.2017 geä.: 02.02.2018 geä.:
Sartorius Architekten Ingenieure Stadtplaner
 Feltheimer Str. 59, D - 64625 Bensheim
 Telefon: +49 (0) 6251 - 1085-0
 Telefax: +49 (0) 6251 - 1085-10
 E-Mail: info@sartorius-ais.de