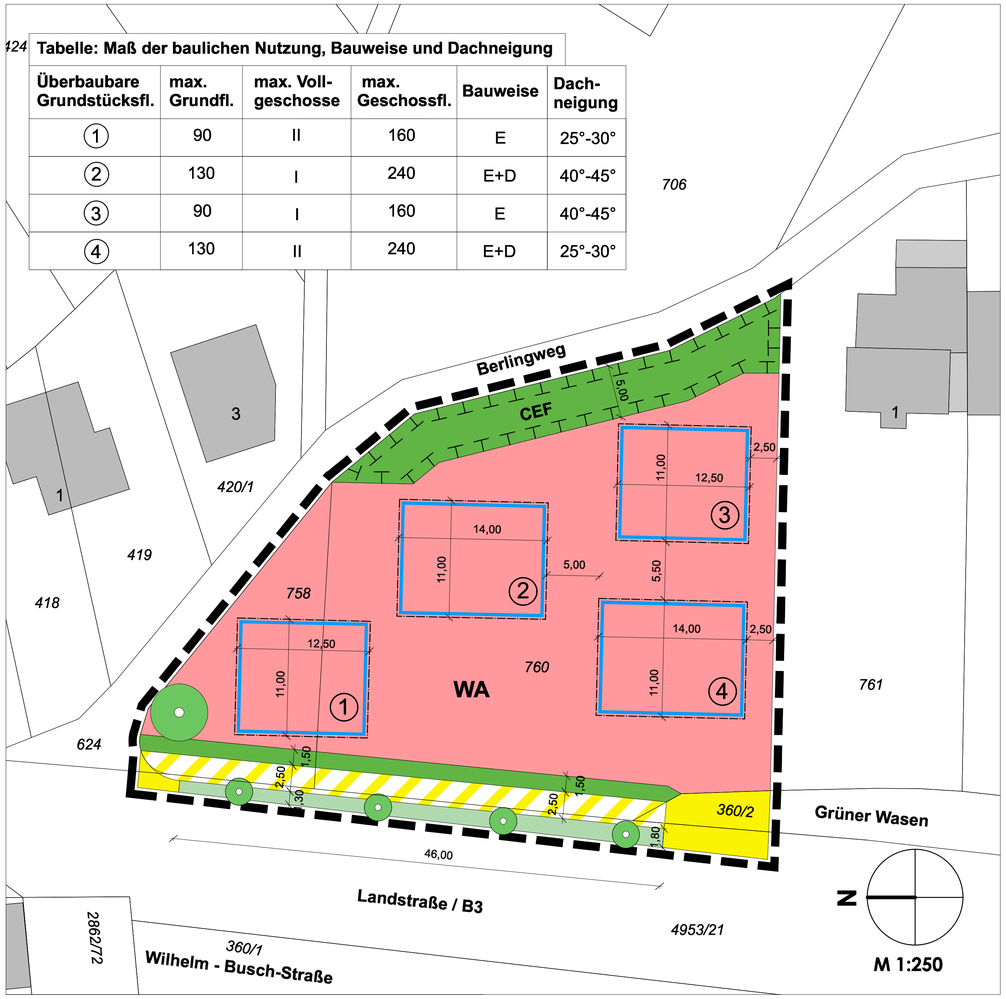
Tabelle: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Dachneigung

Überbaubare Grundstücksfl.	max. Grundfl.	max. Vollgeschosse	max. Geschossfl.	Bauweise	Dachneigung
1	90	II	160	E	25°-30°
2	130	I	240	E+D	40°-45°
3	90	I	160	E	40°-45°
4	130	II	240	E+D	25°-30°



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO (s. Textl. Festsetzungen 1.1)

II — maximale Zahl der Vollgeschosse, hier: II (s. Textl. Festsetzungen 2.4)

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

Baugrenze

E — Bauweise, hier: Einzelhäuser

E+D — Bauweise, hier: Einzelhäuser und Doppelhäuser

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

CEF — CEF - Maßnahmen (s. Textl. Festsetzungen 6.1 und Hinweise)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baum, Anpflanzen (s. Textl. Festsetzungen 7.0)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

14,00 — Vermaßung, hier: 14,00 m

1 — Nummerierung der überbaubaren Grundstücksfläche, hier: Nr. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Gebäude, Betriebe und Anlagen zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind, mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, nicht zulässig.

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

2.1 Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)
Die maximale zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Geschossfläche sind gemäß Tabelle "Maß der baulichen Nutzung und Bauweise" festgesetzt.

2.2 Größe der Grundfläche (GR)
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Gebäude und baulichen Anlagen bis zu 80% überschritten werden.

2.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach und Untergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf die Geschoßfläche mit anzurechnen.

2.4 Zahl der Vollgeschosse
Die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Tabelle "Maß der baulichen Nutzung und Bauweise" festgesetzt.

3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Die Bauweise ist gemäß Tabelle "Maß der baulichen Nutzung und Bauweise" als Bauweise mit Einzelhäusern oder mit Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt.

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Die Baugrenzen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

5.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wir die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung pro Wohngebäude festgesetzt.

6.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse anzulegen und zu entwickeln. Dazu sind auf 25 % der Fläche Habitatstrukturen für Reptilien auszubringen, bestehend aus Bruchsteinen/Trockenmauer, Sandhaufen, Schotter, Baumwurzeln und sonstigem starkem Totholz sowie Reisig. Die übrigen Flächen sind zu jeweils der Hälfte als Wiese und Gebüsche mit ruderalen Krautsäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wiesenflächen sind maximal zweimal jährlich ab August zu mähen. Für die Gehölzpflanzungen sind Straucharten nach Pflanzenliste 7.5 zu verwenden.

6.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.700 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

6.3 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücksfläche versickern kann.

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

7.1 Private Grünflächen
In der privaten Grünfläche westlich des allgemeinen Wohngebiets ist eine 1,50 m breite, mind. 2,00 m hohe freiwachsende Hecke mit Pflanzen der Pflanzenliste 7.5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 In der nördlichen Ecke des Allgemeinen Wohngebiets ist gemäß Planzeichnung eine Kaiserlinde (*Tilia x "Pallida"*) mit einem Stammumfag von mindestens 20/25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Auf den nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum nach Pflanzenliste 7.5 mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

7.4 Öffentliche Grünfläche
In der öffentlichen Grünfläche sind gemäß Planzeichnung 4 Bäume Japanische Zierkirsche (*Prunus serrulata "Kanzan"*) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten

7.5 Zur Anpflanzung sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden.

Klein- und mittelkronige Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	*Acer campestre*
Felsenbirne	*Amelanchierarborea 'Robin Hill'*
Sandbirke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Apfeldorn	*Crataegus lavallei ´Carrierei´*
Zierapfel	*Malus sp.*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus x intermedia*
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Pflaume)	

Straucharten für Gebüschpflanzungen

Felsenbirne	*Amelanchier sp.*
Kornelkirsche, Gelber Hartriegel	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Eingriffl. Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Gewöhnliche Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*
Hundsrose	*Rosa canina*
Vielblütige Rose	*Rosa multiflora*
Weinrose	*Rosa rubiginosa*
Kartoffelrose	*Rosa rugosa*
Salweide	*Salix caprea*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Wasser-Schneeball	*Viburnum opulus*

SATZUNG ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO Baden-Württemberg

1.0 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHGAUBEN

1.1 Als Dachform von Hauptgebäuden sind nur Satteldächer in symmetrischer Ausbildung zulässig. Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden ist der Tabelle "Maß der baulichen Nutzung und Bauweise" zu entnehmen. Die Firstrichtung ist über der längeren Gebäudeseite anzuordnen.

1.2 Die Errichtung von Terrassen und Balkonen im Bereich des Daches ist unzulässig.

1.3 Die Breite einer oder mehrerer Dachgauben darf maximal 40% der darunter liegenden Gebäudebreite betragen.

2.0 BALKONE

2.1 Die Tiefe des Teils von Balkonen, der vor der Gebäudefassade liegt, darf maximal 2,00 m betragen.

2.0 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

2.1 Außer für Abgrabungen für Gebäude sind dauerhafte Abgrabungen und Auffüllungen des vorhandenen Geländeniveaus nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.2 Alle nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind vollständig als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- oder Schotterflächen ist unzulässig.

3.0 STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN

3.1 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.0 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN, ZÄUNE, MAUERN

4.1 Grundstückseinfriedungen und Zäune innerhalb der Grundstücksfläche sind als sichtdurchlässige Holz- und oder Eisenkonstruktionen mit einer Höhe von maximal 1,20 m herzustellen. Der sichtdurchlässige Anteil der Sitzfläche von Grundstückseinfriedungen und Zäunen darf 60 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

4.2 Die Errichtung von Mauern mit Ausnahme von Geländestützmauern und die Verwendung von Kunststoffmaterialien und Edelstahl sind bei der Herstellung von Grundstückseinfriedungen und Zäunen unzulässig.

HINWEISE

1. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

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

Vor dem Abräumen der Vegetationsflächen, die einen potenziellen Lebensraum der Zauneidechse darstellen, ist eine fachkundige Prüfung auf ein aktuelles Vorkommen der Art vorzunehmen. Falls Zauneidechsen auf der betreffenden Fläche vorhanden sind, ist die Baufeldfreimachung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde so durchzuführen, dass eine Umsiedlung oder Vergrämung hin zum Ersatzhabitat erfolgt, ohne dass Einzeltiere zu Schaden kommen. Der geeignete Zeitraum für die Durchführung der Untersuchungen und der Umsiedlung von Eidechsen ist während der Aktivitätsphase der Tiere von April bis August.

Es wird empfohlen, an Gebäuden im Plangebiet spezifische Nist- bzw. Quartierkästen für Fledermäuse und Vögel (z.B. Hausrotschwanz, Meisen, Star, Mehlschwalbe) aufzuhängen oder einzubauen.

2. HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet teilweise vorhandenen, steilen Geländeneigungen bei Starkregenereignissen zu Bodenerosionen führen können. Während der Bauphase und bei der Freiflächengestaltung sollten ggf. geeignete Maßnahmen zur Hangsicherung vorgesehen werden.

3. HINWEISE ZUM LÄRMSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche die Außenbauteile von Neubauten so zu dimensionieren sind, dass die Anforderungen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden. Zur Orientierung sind im Schalltechnischen Gutachten Nr. 425K1G, Ingenieurbüro GENEST vom 07.04.2020 die Isolinien der maßgeblichen Außenlärmpegel in Abständen von einem dB(A) unter den Randbedingungen einer Immissionsort-Höhe von 5 m und freier Schallausbreitung in der Planzeichnung eingetragen (siehe Anlage 2 zur Begründung) .

Schlafräume in Neubauten ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel La von 64 dB(A) sind mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (> 20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Auf Lüfter kann verzichtet werden, wenn entweder der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge) im belüfteten Zustand vor dem Schlafraumfenster der Nacht-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder die Grundrisse so gestaltet werden, dass die Schlafräume über lärmabgewandte Fassaden belüftet werden können.

Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngärten sind zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet. An den straßenzugewandten Fassaden der Neubauten sind Außenwohnbereiche von Wohnungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel La von 67 dB(A) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Verkehrslärm zu schützen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358. ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 25.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans und die Aufstellung einer Satzung zu örtlicher Bauvorschriften beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 30.03.2019.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am ..... . Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... .

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

SATZUNG
Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am ..... über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften mit den Beschlüssen des Gemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden beurkundet.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

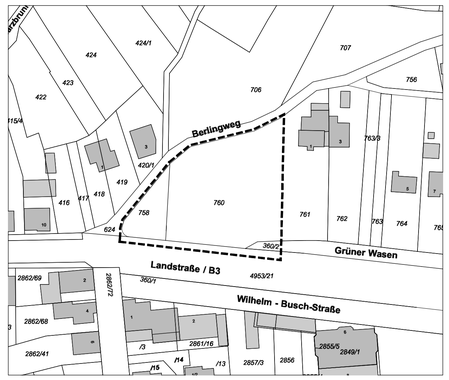
INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans und der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan und die Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

Stadt Hemsbach

Bebauungsplan Nr. 69 "Berlingweg - B 3"

-Entwurf-



Maßstab: 1:250

gezeichnet: SN
Datum: 09.04.2021

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner

Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
Tel. 06151-17660