



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, hier: WA 1 (s. textliche Festsetzung 1.1)
- MI 1** Mischgebiet, § 6 BauNVO, hier: MI 1 (s. textliche Festsetzung 1.2)
- MU 1** Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO, hier: MU 1 (s. textliche Festsetzung 1.3)

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4
 WH 6,0m - 6,5m zulässige Wandhöhe in Meter, hier: min. 6,00 m bis max. 6,50 m
 GH 11,0m Gebäudehöhe als Höchstwert in Meter, hier: max. 11,0 m

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

- E** Bauweise, hier: nur Einzelhäuser zulässig (s. textliche Festsetzung 3.1)
- E/D** Bauweise, hier: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. textl. Fests. 3.1)
- D/H** Bauweise, hier: nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig (s. textl. Fests. 3.1)
- a** abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzungen 3.2)
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Erhaltung von Bäumen, hier:

- Laubbaum (siehe textliche Festsetzung 7.1)

Anpflanzung von Bäumen, hier:

- heimischer Laubbaum

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzungen 6.3)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der Nutzung
- 10,0** Vermaßung, hier: 10,0 m
- Bestehende Grundstücksgrenzen (Kataster)
- Hauptfirstrichtung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 a BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten durch Extremhochwasser erforderlich sind (siehe Hinweise 2).
- D** Bauliche Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- 04557-000** BAK Kennziffer hier: 04557-000 (siehe Hinweis 4)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen
 Nr. 4. Gartenbaubetriebe
 Nr. 5. Tankstellen

1.2 Mischgebiete (MI), § 6 BauNVO
 In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind folgende allgemeinen zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
 Nr. 4. sonstige Gewerbebetriebe
 Nr. 6. Gartenbaubetriebe
 Nr. 7. Tankstellen
 Nr. 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

1.3 Urbanes Gebiet (MU), § 6a BauNVO
 In dem Urbanen Gebiet MU 1 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - sonstige Gewerbebetriebe, mit Ausnahme einer erdgeschossigen Arztpraxis oder einer anderen Nutzung, die der medizinischen Versorgung dient.
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Innerhalb des Urbanen Gebiets MU 1 ist im Erdgeschoss von Gebäuden nur eine Arztpraxis oder eine andere Nutzung, die der medizinischen Versorgung dient, zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2 Innerhalb des Baugebiets MI 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.3 Wandhöhen
 Die zulässigen Wandhöhen (traufseitig) von Gebäuden sind als Mindest- bzw. Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.4 Gebäudehöhen
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (First) bzw. Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.5 Bezugspunkt von Wand- und Gebäudehöhen
 Unterer Bezugspunkt für Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe des Bürgersteigs, gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche an der Straßengrenzungslinie der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird. Für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 ist die Straße "Schlossgasse" als Bezug zu nehmen.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachkonstruktion (First).

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

3.1 Bauweise
 In dem Baugebiet MU 1 sind nur Einzelhäuser, in dem Baugebiet WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser und in dem Baugebiet MI 3 nur Doppelhäuser und Hausgruppen gemäß Planeintrag zulässig.

3.2 Für die Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3, das Urbane Gebiet MU 1 und das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist die abweichende Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebiets MI 1 muss an die nördliche bzw. westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Innerhalb des Mischgebiets MI 2 muss an die östliche Grundstücksgrenze und darf an die nördliche und westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Innerhalb des Urbanen Gebiets MU 1 muss an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut und darf an die westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 muss an die nördlichen Grundstücksgrenze herangebaut werden.

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

Für eine Überschreitung von Baugrenzen von ebenerdigen Terrassen können Ausnahmen um bis zu 3,00 m Tiefe und bis zu 6,00 m Breite und von Balkonen bis zu 1,50 m Tiefe und bis zu 3,00 m Breite zugelassen werden.

Für eine Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone können Ausnahmen bei Gebäuden in den rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete MI 2 und MI 3 um bis zu 2,00 m Tiefe und 3,00 m Breite zugelassen werden.

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

4.1 Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt bis maximal 5,00 m Breite zulässig. Hiervon ausgenommen sind Grundstücke, die von zwei Straßen erschlossen werden können. In diesem Fall sind zwei Zufahrten mit jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig.

4.2 Vor Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

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

5.1 Bei Abbruch oder Umbau des Hauptgebäudes Hildestraße 8 sind als CEF-Maßnahme spätestens im Winter vor der nächsten Brutperiode mindestens 6 artspezifische Nistkästen oder Niststeine für den Hausperling im unmittelbaren Umfeld aufzuhängen oder einzubauen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Für die private Grundstücksbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

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

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

6.1 Gemäß Planeintrag sind standortgerechte, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Auf Grundstücken von mindestens 400 qm ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, mittelgroßkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bestand vorhandene Bäume können angerechnet werden.

6.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Vegetationsflächen mit kleinkronigen Sträuchern und Bäumen anzulegen und zu erhalten.

7.0 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.1 Die zur Erhaltung bzw. zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch großkronige Laubbäume gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu ersetzen.

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

1.0 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

1.1 Als Dachform von Hauptgebäuden sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer in symmetrischer Ausbildung zulässig. Mansarddächer und Pultdächer sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 40° bis 50°.

1.2 Dächer von Garagen, Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Breite von bis zu 5,00 m sind als Satteldächer in symmetrischer Ausbildung oder als Pultdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 35°.

1.3 Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung zu errichten.

1.4 Bei Hauptgebäuden innerhalb der Baugebiete, ausgenommen MI 2, beträgt die maximale Höhe von Kniestöcken 0,40 m, gemessen im Dachinnenraum zwischen Oberkante Fußboden und Beginn der Dachschräge an der traufseitigen Außenwand.

1.5 Der Dachüberstand von Dächern beträgt am Ortsgang 0,10 - 0,30 m, an der Traufe 0,30 - 0,50 m, bei Dachgauben, Zwerchhäusern, Garagen und Nebengebäuden die Hälfte der oben genannten Dachüberstände.

1.6 Die Dachdeckung ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroten Farbtönen auszuführen. Glasierete Ziegel und glänzende Ziegelflächen sind nicht zulässig. Innerhalb des Baugebiets WA 1 ist bei Doppelhaushälften die Dachdeckung in einheitlicher Farbe und einheitlichem Material herzustellen. Die Dachdeckung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist im gleichen Material wie die des Gebäudes auszuführen.

2.0 Dachgauben und Zwerchhäuser

2.1 Dachgauben sind nur als Schieppgauben oder Giebelgauben zulässig. Straßenseitige Schieppgauben sind unzulässig.

2.2 Zwerchhäuser sind nur in den straßenseitigen Gebäudeseiten (Gebäudeseite, die unmittelbar an eine Straße grenzt oder zu dieser nächst gelegen ist) zulässig. Pro Gebäude ist nur ein Zwerchhaus zulässig, das im mittleren Fassadendrittel des Gebäudes anzuordnen ist.

2.3 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.

2.4 Straßenseitige Gauben und Zwerchhäuser sind mit Satteldächern auszubilden. Die Dachneigung von Satteldachgauben und Zwerchhäusern beträgt mindestens 45°, von Schieppgauben mindestens 12° - 20°.

2.5 Die Breite von Zwerchhäusern und Dachgauben bzw. die Summe mehrerer Dachgauben darf 40% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Breite eines Zwerchhauses oder einer Dachgaube darf 5,00 m nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern ist bei der Ermittlung der maximal zulässigen Breite aller Dachgauben hinzu-zurechnen. Der Abstand zwischen der äußeren Gaubenseite und dem Ortsgang muss mindestens 20% der Gebäudebreite betragen.

3.0 Balkone, Erker und Loggien

3.1 Der Bau von Loggien in straßenseitigen Gebäudefassaden ist unzulässig.

3.2 Der Bau von Balkonen, Erkern und Loggien ist an und in den Dachflächen unzulässig.

4.0 Fassadengestaltung

4.1 Bei der Farbgestaltung von Fassaden sind helle, gedeckte Farbtöne zu verwenden (kein Weiß). Unzulässig sind grelle, intensiv leuchtende und dunkle Farben. Innerhalb des Baugebiets WA 1 ist bei Doppelhaushälften eine einheitliche Farbgestaltung herzustellen.

4.2 Fassaden sind in Putzfassaden auszuführen. Untergeordnete Bauteile können als Holzfassade ausgebildet werden. Sonstige Fassadenverkleidungen jeglicher Art sind unzulässig.

4.3 Fenster in straßenseitigen Fassaden sind im Hochformat (Höhe mindestens 10% höher als breit) herzustellen. Straßenseitige Fassaden sind weitestmöglich vertikaler achsensymmetrisch auszubilden. Diese Festsetzung gilt nicht für das Baugebiet MI 2 und die rückwärtige Bebauung im Baugebiet MI 3.

5.0 Einfriedungen

5.1 An nicht von Gebäuden, Toren und Zufahrten bebaute Grundstücksgrenzen, die eine öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mit mindestens 1,20 m, maximal 1,50 m hohen Holz- oder Eisenzäunen mit vertikaler Verlattung bzw. Stabanordnung zu errichten. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien und Edelstahl bei der Gestaltung von Einfriedungen ist unzulässig. Der sichtdurchlässige Anteil der Einfriedung darf 60% der Ansichtfläche der Einfriedung nicht überschreiten.

5.2 Innerhalb der Baugebiete MU 1 und WA 1 ist an den Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 81/22 und 81/43 eine 2,50 m hohe, geschlossene Mauer als Einfriedung zu errichten. Der Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Bürgersteigs der Schlossgasse in der Mitte der Grundstückseinfahrt.

6.0 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

6.1 Alle unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind vollständig als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen sowie Steingärten sind unzulässig.

7.0 Carports

7.1 Die Errichtung von Carports ist nicht zulässig.

HINWEISE

1. Hinweise zum Artenschutz

Der Abriss und Umbau von Gebäuden soll aus Gründen des Fledermaus- und Vogel-schutzes im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Bei Abbruchmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraums ist vorher zu prüfen und sicher-zustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gebäuden vorhanden sind. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Schadensvermeidung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogel-schutzes 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.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in den durch ein Extremhochwasser gefährdeten Bereichen untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energie-träger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizöl-verbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

3. Hinweis zum Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Flurstücks 79/2 ein Einzelbau-denkmals (Renaissanceportal) befindet. Jegliche Änderung bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

4. Hinweis zu Altlasten/Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke, die in der Planzeichnung markierten Fläche eventuell mit einer Bodenverunreinigung zu rechnen. Falls die Oberflächenbefestigung im Bereich des Altstandortes entfernt wird und auf dem Standort eine sensiblere Nutzung (z.B. Spielplatz oder Nutzgarten) vorgesehen ist, sind die Schutzgüter Mensch und Nutzpflanzen erneut gemäß BBodSchV zu untersuchen und zu bewerten. Bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich des Altstandortes fallen Bodenmassen an, die nicht frei verwertet werden können.

RECHTSGRUNDLAGEN

*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).

Planzeichungsverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - 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. 3766).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch geändert durch das Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Stadt Hemsbach, den 04.12.2020 Bürgermeister Jürgen Kirchner

Stadt Hemsbach, den 10.12.2020 Bürgermeister Jürgen Kirchner

Stadt Hemsbach

Bebauungsplan 66 und Satzung zu örtlichen Bauvorschriften "Rathausumfeld"

Maßstab: 1:500

gezeichnet: SN
 Datum: 06.11.2020

Eichler + Schauss
 Architekten und Stadtplaner

Liebigstraße 25 A
 64293 Darmstadt
 Tel. 06151-17660