Stadt Hemsbach

BEBAUUNGSPLAN
„Besenäcker-Hirschhornäcker-Schäffgraben, Änderung Görlitzer Straße Nord“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung
(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. | S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg
(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: vom 18. Juli 2019 (GBl. S. | 213).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg
(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Landesnaturschutzgesetz
(NatschG) in der Fassung vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 | S. 585), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. | 597, ber. S. 643).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

Teil B	**Textliche Festsetzungen**
1	**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Nach § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung als: - ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. - Das Mischgebiet wird in die Teilflächen **MI1, MI2** und **MI3** aufgeteilt.
1.1	**Mischgebiet | MI** (§ 6 BauNVO)
1.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen: Im MI 1, MI2 und MI 3 sind folgende Nutzungen allgemein zugelassen: - Wohngebäude (MI) - Geschäfts- und Bürogebäude (MI) - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige Gewerbebetriebe (MI) - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (MI) Im MI 1 sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zugelassen.
1.1.2	Nicht zulässige Nutzungen in MI 1- MI3 Im MI 1, MI2 und MI 3 sind folgende Nutzungen nicht zugelassen: - Einzelhandelsbetriebe (MI) - Gartenbaubetriebe (MI) - Tankstellen (MI) - Vergnügungsstätten (MI) Im MI 2 und MI3 sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
1.1.3	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im MI 1, MI 2 und MI 3: - Untergeordnete Einzelhandelsnutzungen können (abweichend von der Festsetzung A 1.1.2), wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang mit einer zulässigen Nutzung stehen und dieser in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, zugelassen werden. Dabei darf die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreiten.
2	**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1	**zulässigen Grundfläche** (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch • Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse Sowie die Wandhöhen differenziert nach den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen A und B.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Grenze zum maßgeblichen Baugrundstück in Grundstücksmitte.

2.2.2 **Wandhöhe A**

Im mit A gekennzeichneten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche gilt die Festsetzung WH A. Sie wird ermittelt zwischen der Bezugshöhe gem. 2.2.1 und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.2.3 **Wandhöhe B**

Im mit B gekennzeichneten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche gilt die Festsetzung WH B. Sie wird ermittelt zwischen der Bezugshöhe gem. 2.2.1 und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Geschlossene Bauweise

Im Baugebiet **MI 1** gilt innerhalb der Baugrenze die geschlossene Bauweise. Damit müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden

1.2 Offene Bauweise

Im Baugebiet **MI 2** und **MI 3** gilt die offene Bauweise. Damit müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

5 Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagen sind mindestens 5,0 m von der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche abzurücken.

5.3 Im Vorgartenbereich, dies ist ein 4 m tiefer Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungsfläche, sind Nebengebäude nicht zulässig.

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

6.1. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) von Gebäuden, Carports oder andere geeignete Flächen sind extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie technische Aufbauten sind davon ausgenommen.

6.2.	**Ausschluss von Steingärten und -schüttungen**
	Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
6.3.	**Stellplatzflächen**
	Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Hierfür eignen sich z.B. wassergebundene Decken, im Sand verlegte und mit Fugen versehene Pflasterflächen, Rasengittersteine oder Verbundpflaster mit breiten mit Kies gefüllten Fugen als Wassereinläufe
6.4.	**Gehölze/Bäume**
6.4.1	Pro 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Auf die Anzahl der Bäume dürfen die Bäume nach Textziffer 6.4.2 angerechnet werden.
6.4.2	Im Vorgarten, das ist ein 4 m tiefer Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie, ist je 4 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
7	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1	Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Wohn- und Schlafräume, Büros) an der im MI3 gekennzeichneten Bereich der Nordfassade keine öffenbaren Fenster zulässig. Die Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.
7.2	Von der Festsetzung Textziffer A 7.1 kann gem. § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an diesen Fenstern eingehalten sind.

Teil C Örtliche Bauvorschriften

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Außenwände

Auf der Südseite der Gebäude müssen die Fassaden der Außenwände, oberhalb der mit II gekennzeichneten Bereiche (Wandhöhe max. 6,5m), gegenüber der darunter liegenden Außenwand (Fassade) um mind. 1,5 m zurückgesetzt werden.

Dies gilt nicht für notwendige Erschließungsanlagen und untergeordnete Bauteile

1.2 Dachform und Dachneigung

1.2.1 Die Dachform und Dachneigung werden wie folgt festgesetzt:

MI1, MI2 und MI3:

Dachform: Flachdach, oder flach geneigtes Dach
Dachneigung: 0° - 15°

Im **MI2** sind zusätzlich folgende Dachform und Dachneigung zulässig:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30° - 45°

1.2.2 Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte (Loggien)

Im **MI2** sind bei Dachneigungen über 30° Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sowie Zwerchhäuser allgemein zulässig. Dabei gilt:

- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Länge der maßgeblichen Gebäudeseite betragen.
- Die Breite einer Dachgaube bzw. eines Dacheinschnitts darf 3,0 m nicht überschreiten.
- Die Breite eines Zwerchhauses darf 4,0 m nicht überschreiten.
- Dachgauben und Dacheinschnitte müssen vom First einen Abstand von mind. 0,5 m und von der Außenwand einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

1.3 Sonstige Dachaufbauten

Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien sind allgemein zulässig.

Sie müssen blendfrei ausgeführt werden.

Mit Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien darf die Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschritten werden, wenn die Aufbauten um mind. 1 m von der Außenkante der Dachfläche zurückgesetzt werden.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind soweit wie möglich unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3 Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und seitlich im Vorgartenbereich, das ist ein 4 m tiefer Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie, sind nur mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

C Hinweise

1 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.

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

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

2 Denkmalschutz

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung Hemsbach anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

3 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

In Baumhöhlen überwinternde Fledermäuse oder in Totholz befindliche Entwicklungsstadien von Käfern könnten bei einer Rodung in der Vegetationsruhe getötet oder insbesondere geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (auch wenn sie vorübergehend unbesetzt wären) unzulässigerweise zerstört werden.

Dies bedeutet, dass Bäume vor ihrer Beseitigung, aber auch abzubrechende Gebäude immer (unabhängig von der Jahreszeit) vorab auf das Vorkommen solcher Lebensstätten zu überprüfen sind und ggfs. artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein können.

Eine Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Aufwertung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen wird eine Fassaden- und Wandbegrünung empfohlen.

C 4 Klimaschutz

4.1. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen die fenster- und türlosen Anteile von Fassaden mit einer Wandbegrünung (mit oder ohne Rankhilfe) zu begrünen.

4.2. Fassadengestaltung

Um der thermischen Aufheizung des Gebietes vorzubeugen wird für die Außenwände der Gebäude ein Anstrich mit hellen Farben empfohlen.

4.3. Solarnutzung

Auf den Dächern im Gebiet wird eine Solarnutzung empfohlen, sofern dabei die Dachbegrünung sichergestellt ist.

C 5 Telekommunikationsanlagen

Im Gebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Diese sind bei den Bauarbeiten zu schützen. Dabei sind die Kabelschutzanweisungen zu beachten.