



HEMSBACH

STADT HEMS BACH

Bebauungsplan Nr. 76

## "Besenäcker Hinterrot – III. Änderung"

im Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen  
Satzung über örtliche Bauvorschriften

Fassung zur erneuten Offenlage

**Stand 26.01.2024**

**Änderungen zum Stand 05.09.2023 (Stand der ersten Offenlage) sind markiert**

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch und  
Satzung über örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung Baden-Württemberg  
zum**

**Bebauungsplan Nr. 76 "Besenäcker Hinterrot – III. Änderung"  
in Hemsbach**

Planungsstand: Entwurf zur erneuten Offenlage, Stand 26.01.2024

Unterlagen für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der  
Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs:



Plangrundlage: Liegenschaftskataster, Stand März 2023, genordet, ohne Maßstab

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Die folgenden gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die einen Bezug zu erotischen oder sexuellen Dienstleistungen aufweisen (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO),
- Gewerbebetriebe, die einen Bezug zu erotischen oder sexuellen Dienstleistungen aufweisen (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zum Zwecke der Eigenwerbung zulässig. (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt:

- bei Steildächern – für die Dachtraufe max. 10,5 m über Bezugshöhe, für den Dachfirst max. 12,5 m über Bezugshöhe;
- ~~bei Flachdächern – für die Oberkante der Attika max. 11,5 m über Bezugshöhe;~~
- ~~für technische Dachaufbauten: Oberkante max. 13,0 m über Bezugshöhe.~~
- bei Flachdächern – für die Oberkante der Attika der Außenwand von Vollgeschossen max. 11,5 m über Bezugshöhe; für die Oberkante der Attika von Staffelgeschossen max. 14,0 m über Bezugshöhe; für technische Dachaufbauten max. 15,0 m über Bezugshöhe.

Unterer Bezugspunkt ist 97,5 m über Normalhöhennull (NHN).

#### 2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist ~~bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7~~ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 f. BauNVO)

#### **3.1 Bauweise**

Die Grundstücke sind in offener Bauweise zu bebauen.

#### **3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass ausschließlich folgende bauliche Nebenanlagen zugelassen werden können:

- ~~Überdachungen für Stellplätze und Fahrradabstellplätze;~~
- **Stellplätze und Fahrradabstellplätze mit oder ohne Überdachung;**
- Einhausungen für Mülltonnen und Fahrräder bis max. 2,50 m Höhe;
- bauliche Anlagen, deren Höhe 1 m über Bezugshöhe nicht überschreitet.

### **4 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind durch zeichnerische Festsetzung bestimmt.

### **5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **5.1 Dachbegrünung**

Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind als Gründächer auszuführen. Die Substratstärke beträgt mindestens 10 cm.

~~Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind von den Bewohner:innen nutzbare Dachflächen bis 20 m<sup>2</sup> je Gebäude.~~

**Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Technikflächen, Flächen für Oberlichter, sowie öffentlich begehbare Dachflächen (bis zu 30 % der Summe der Dachflächen auf dem Grundstück). Von Solarpanels überdeckte Dachflächen zählen nicht zu den Technikflächen.**

#### **5.2 Wasserdurchlässigkeit der Grundstücksfreiflächen**

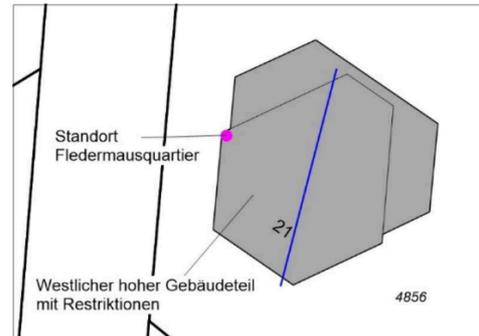
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu bepflanzen. Unzulässig sind die Anlage von Schottergärten sowie die Verwendung von Folien- und Vliesmaterial in der Bodenschicht.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit offenem Pflaster oder mit wassergebundenen Oberflächen auszuführen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### 5.3 **Maßnahmen zum Schutz der Zwergfledermaus**

Im Zeitraum zwischen dem 1. April und dem 31. August sind ~~in und an der westlichen Seite~~ **im und am westlichen hohen Gebäudeteil** des Bestandsgebäudes unzulässig:

- Gerüststellungen höher als 2 m unter der oberen Dachtraufe,
- Abbrucharbeiten, die mit starken Erschütterungen verbunden sind.



Im Zeitraum zwischen dem 1. April und dem 31. August sind Baumaßnahmen ~~an der westlichen Seite~~ **im und am westlichen hohen Gebäudeteil** des Bestandsgebäudes durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Die ökologische Baubegleitung kann eine vorzeitige Freigabe der Baumaßnahmen bereits ab dem 1. August erteilen, wenn Untersuchungen zeigen, dass das Fledermausquartier aktuell nicht mehr besetzt ist und die Rahmenbedingungen es plausibel erscheinen lassen, dass das Ausfliegen der Jungtiere bereits erfolgt ist. Die ökologische Baubegleitung ist mit einem Bericht zur Vorlage bei der zuständigen Naturschutzbehörde abzuschließen.

~~Als Ersatz für den Verlust des Fledermausquartiers sind 3 Quartierkästen für spaltenbewohnende Fledermäuse an einem geeigneten Gebäude im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld (Radius 200 m) aufzuhängen bzw. in die Fassade einzubauen oder in die Traufkante der neuen Dachkonstruktion zu integrieren. Um die zeitliche Durchgängigkeit der Besiedlung zu ermöglichen, sind die Kästen bis zum 31. Januar des auf die Beseitigung des alten Quartiers folgenden Jahres zu installieren (CEF-Maßnahme). Sofern sich die Ersatzquartiere nicht auf dem gleichen Grundstück befinden, ist der dauerhafte Erhalt durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.~~

**Bei einem Verlust des Fledermausquartiers sind als Ersatz 3 Quartierkästen für spaltenbewohnende Fledermäuse an geeigneter Stelle im Plangebiet an einem Gebäude aufzuhängen, in die Fassade einzubauen oder in die Traufkante der neuen Dachkonstruktion zu integrieren.**

### 5.4 **Insektenschützende Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung der Grundstücke ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.700 Kelvin zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

## **5.5 Schutz vor Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasfassaden, ungegliederte Glasflächen sowie transparente Brüstungen mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen und stark spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

## **6 Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Maßnahmen vorzusehen, wenn der Nacht-Beurteilungspegel an den zur Belüftung erforderlichen Fenstern dieser Räume > 45 dB(A) beträgt. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn durch andere Maßnahmen ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

## **7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

### **7.1 Anpflanzungen auf der Grundstücksfläche**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe, sowie zwei heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Bestehende Pflanzungen können angerechnet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen, und bei Verlust zu ersetzen.

### **7.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**

Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung gemäß Festsetzung 7.1 vorzunehmen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

*Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)*

### **§ 1 Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Besenäcker Hinterrot – III. Änderung" in Hemsbach. Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Besenäcker Hinterrot" und seiner Änderungen werden innerhalb der Grenze des räumlichen Plangeltungsbereichs ersetzt.

### **§ 2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

*§ 74 Abs. 1 LBO*

Für Hauptgebäude sind ausschließlich begrünte Flachdächer mit Attika oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 24° und 30° zulässig. Die Firstlinie von Satteldächern muss parallel zur Erschließungsstraße verlaufen. Technische Dachaufbauten sind von der Fassade mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Dachfläche zurückzusetzen.

~~Technische Dachaufbauten sind von der Fassade mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Dachfläche zurückzusetzen.~~

**Staffelgeschosse und technische Dachaufbauten sind von der darunter liegenden Gebäudekante mindestens um 1 m zurückzusetzen.**

### **§ 3 Werbeanlagen**

*§ 74 Abs. 1 LBO*

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen nur indirekt beleuchtet werden. Die maximale Fläche für freistehende Werbeanlagen beträgt insgesamt 2,0 qm je Grundstück, Werbeanlagen für mehrere Betriebe sind zusammenzufassen. Die maximale Höhe der Anbringung (Oberkante) ist bei Anbringung an Gebäuden die Traufkante, für freistehende Anlagen 3,0 m.

### **§ 4 Einfriedungen**

*§ 74 Abs. 1 LBO*

Die maximale Höhe für Einfriedungen zu Verkehrsflächen beträgt, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche:

- für geschlossene Einfriedungen 30 cm,
- für offene Einfriedungen 1,0 m,
- für lebende Einfriedungen 2,0 m (Hecken).

Unzulässig ist, auch für nicht straßenseitige Einfriedungen, die Verwendung von Kunststoffen; dies gilt auch für Bespannungen, Verkleidungen, Einflechtungen etc.

### **§ 4 Grundstücksfreiflächen**

**§ 5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

*§ 74 Abs. 3 LBO*

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Bewässerung der Grundstücksfreiflächen zu verwenden.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden, über eine Rigole unterirdisch versickert werden, oder an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei Anschluss an die Kanalisation ist eine gedrosselte Ableitung des Überlaufs vorzusehen, sofern das zugehörige Dach nicht mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt ist.

## C Hinweise

### 8 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser / in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Die Planung ist mit der Stadt und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

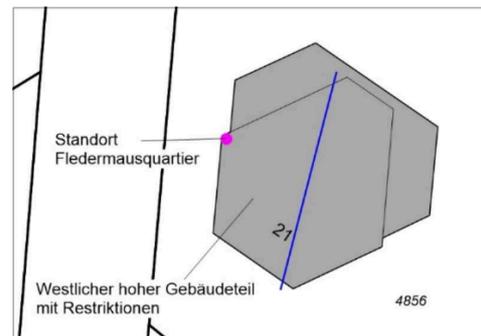
### 9 Dach- und Fassadenbegrünung

Für die Dachbegrünung wird eine Substratstärke von 12 -15 cm und die Einsatz einer Mischung aus überwiegend Kräutern, Blühpflanzen und trockenheitsresistenten Gräsern mit wenig Sedum-Arten empfohlen. Zusätzlich wird eine Fassadenbegrünung mit heimischen, insektenfreundlichen Pflanzenarten empfohlen.

### 10 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

#### 10.1 Zwergfledermäuse

Bei den Untersuchungen im Juni/Juli 2023 wurde ein Fortpflanzungsquartier der Zwergfledermaus unter der Blechabdeckung an der oberen nordwestlichen Gebäudeecke nachgewiesen. Für die Funktion des Quartiers kritisch ist vor allem die Zeitspanne vom Quartierbezug ab 01. April bis zum Ausfliegen der Jungtiere spätestens 31. August. Die baubedingte Zerstörung des Quartiers oder die Störung der Jungenaufzucht sind (gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz) in diesem Zeitraum verboten.



Es ist weiterhin verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bereits im Rahmen der Planung zu Umbau- oder Abbrucharbeiten am Dach des bestehenden Hauptgebäudes (auch außerhalb Aktivitätszeit der Fledermäuse) ist möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 56 Naturschutz und Landschaftspflege, Kontakt aufzunehmen, damit ggf. insbesondere noch auf Bauabläufe und die Planung von Ersatzquartieren am Gebäude Einfluss genommen werden kann. Es ist ein Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung von artenschutzrechtlichen Verboten zu stellen.

## **10.2 Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze**

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 1.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands. Aber auch bei sonstigen Gehölzarbeiten in der Zeit vom Oktober bis Februar muss zuvor sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote eintreten.

## **11 Bodenschutz**

Der Boden im Geltungsbereich wurde im Zuge einer Geländeauffüllung mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt. Bei Erdarbeiten ist mit Boden / Abfallmaterial zu rechnen, welches gegebenenfalls nicht frei wiederverwertbar ist.

Werden bei Bodenaushubarbeiten anthropogene Auffüllungen und / oder Bodenverunreinigungen festgestellt, die geruchlich und / oder sichtbar auffällig sind und von denen eine Gefahr für ein Schutzgut ausgehen kann, sind die Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

## **12 Schutz von Versorgungsanlagen**

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Gasregelanlage (Flurstück 4724/11). Vor der Umsetzung baulicher Maßnahmen im angrenzenden Grundstücksbereich wird um Abstimmung mit den Stadtwerken Weinheim, Fachabteilung Gas / Wasser, gebeten.

## **13 Kriminalpolizeiliche Beratung**

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei.