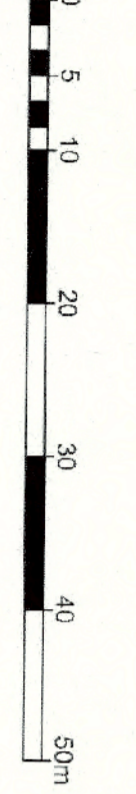


WA 1	II
0,4	FH 10,50 m WH 6,50 m
ED	



WA 2	II
0,4	FH 11,00 m WH 7,50 m
ED	



### ZEICHNERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 4 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet gem. Textziff. A. 1

Mäß der baulichen Nutzung (s. Nutzungsstabellone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 16 BauNVO)  
GRZ  
II  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH  
Freihöhe als Höchstmaß gem. Textziff. A. 2  
WH  
Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) als Höchstmaß gem. Textziff. A. 2

Bauweise (s. Nutzungsstabellone) Bauformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-§§ 22 u. 23 BauNVO)  
O  
offene Bauweise  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
B  
Baugrenze  
Haupterschließung zwingend

Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenbahnwegen  
Stadterkerkflächen  
Verkehrsmitteln mit besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche  
Verkehrsbereitiger Ausbau  
Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
V  
Ökologische Grünfläche-Verkehrsmittel gem. Textziff. A. 5.3

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege  
und zur Erreichung von Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b)  
A  
Anpflanzen: Bäume gem. Textziff. A. 6.4  
G  
Erhaltung: Bäume gem. Textziff. A. 6.1  
U  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gem. Textziff. A. 6.2

Sonstige Planzeichen  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB gem. Textziff. A. 3.1  
Ga  
Garagen  
St  
Stapelplätze  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für Verkehrrungen zum Schutz gegen schädliche  
BauGB Zonen I gem. Textziff. A. 5.1, B19 a, B20 und C; Zone 2 gem. Textziff. A. 5.1.  
Landschutzrand gem. Textziff. A. 5.2  
Landschutzrand gem. Textziff. A. 5.3

**Zeichnerische Hinweise**  
Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant  
Gebäude wegfallend  
Gebäude vorhanden  
WA 1 - Nutzungsstabellone für die im Plan mit Zahlen gekennzeichneten Baulinien  
WA 4  
Flächennamen der Nutzungsstabellone

Art der Baulinien	Zahl der
Nutzung	Nutzung
Grundstückszahl	Art der Baulinien
Bauweise	

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A. 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4.1 IV m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)  
Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen wie folgt gegliedert:  
WA 1, 2 und 4  
Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO vorgesehene Ausnahmen (Befreiung des Beteiligungsverweises, sonstige nicht steuernde Gewerbetreibliche Anlagen, Bauausgabebeschränkungen und daher nicht zulässig.  
WA 3:  
Im WA 3 sind nur bauliche und sonstige Anlagen für Altenwohnen und -pflege sowie die dazu notwendigen Nebenanlagen zulässig.

A. 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-2 und 18 BauNVO)  
Die Gebäudehöhen (Wandhöhen), gemessen zwischen OK der Hinterkante der Vorderkante und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK-Deckenauflage, werden wie folgt festgesetzt:  
• Im Gebiet WA 1 max. 6,50 m  
• Im Gebiet WA 2 max. 7,50 m  
• Im Gebiet WA 3 max. 7,50 m  
• Im Gebiet WA 4 max. 4,50 m

A. 3. Gestirnt, Stellfläche und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 I, IV, § 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)  
Garagen sind in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 4 - wenn in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist - innerhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche, jedoch nicht in Gebieten, die zum Vorplatz von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, zulässig. Die Garagenfläche (Gr) ist mind. 9 m² pro Garagenplatz zu berücksichtigen.  
A. 3.2. In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist je Grundstück maximal eine Nebenanlage (s. v. § 14 BauNVO) in Form von Gebäuden bis zu einer Größe von 12 m² innerhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig.  
A. 3.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind in Wohngebieten (Einzelhäuser und Doppelhäuser) maximal zwei Wohnungen zulässig.

A. 4. Baulinien und technische Vorschriften zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Die Zone 1 und Zone 2 gem. Planzeichnung wird dem Lärmgrenzbereich III gem. DIN 4109 zugeordnet.

A. 5. Für Schlafräume ist bei schallmindernden Fenstern zusätzlich eine schalltechnische Lüftung vorzusehen.

A. 5.2. Lärmgrenzbereich in der städtischen Planzeichnung  
An der Planzeichnung sind die Lärmgrenzbereiche in den Zonen I, II und III gemäß Planzeichnung eine 20 m hohe Lärmgrenzlinie gemessen ab OK Fertigfußboden (FFB) zu ermitteln.

A. 5.3. Lärmgrenzlinie an der westlichen Planbegrenzung  
Lärmgrenzlinie an der westlichen Planbegrenzung der Zone I ist gemäß Planzeichnung eine 30 m hohe Lärmgrenzlinie gemessen ab OK Fertigfußboden (FFB) zu ermitteln.  
A. 5.4. Ausstatten von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

A. 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)  
A. 6.1. Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei naturdynamischen Abgang durch gleichartige heimische Arten zu ersetzen.  
A. 6.2. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu bepflanzen. Die Bäume sollen auf dem privaten Grundstück sein und die Sträucher auf dem öffentlichen Grundstück sein. Die Bäume sollen von einem Straßen pro 1,5 m anzuliegen. Es sind heimische Arten zu pflanzen.  
A. 6.3. Verkehrsgrünflächen  
Die Flächen, die in der Planzeichnung als Verkehrsgrün dargestellt sind, sind zu begrünen.  
A. 6.4. An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen der Verkehrsgrünflächen und des Verkehrsgrüns sind standortgemäße Bäume I. oder 2. Grades in Baumreihen mit einer Höhe von mind. 4 m Größe zu pflanzen. Die Baumreihen sind zu begrünen.  
A. 6.5. Die Bäume sind von einem Straßen pro 1,5 m anzuliegen. Es sind heimische Arten zu pflanzen.  
A. 6.6. Die Flächen, die in der Planzeichnung als Verkehrsgrün dargestellt sind, sind zu begrünen.  
A. 6.7. Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßennetzes erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Bereitschaft der öffentlichen Straßen und Wege wird, gemessen ab Straßenoberkante, ein 2,0 m breiter Gehleibstreifen auf den Privatgrundstücken für Aufschüttungen oder Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßennetzes erforderlich sind festgesetzt.

### GESTALTUNGSSETZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO

B. 1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Einzelhäuser:  
symmetrisches Satteldach  
30° - 45°  
Doppelhäuser im WA 1:  
symmetrisches Satteldach  
zwilgend 32°  
Doppelhäuser im WA 2:  
symmetrisches Satteldach  
zwingend 35°  
Doppelhäuser im WA 3:  
symmetrisches Satteldach  
zwingend 35°  
Doppelhäuser im WA 4:  
symmetrisches Satteldach  
zwingend 35°

B. 2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Die Gesamthöhe der Einfriedungen einschließlich Stützmauern vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 1,20 m - gemessen ab OK Gehweg bzw. Fahrbahn - nicht überschreiten.

B. 3. Vorgärten und Gestaltung der unmittelbaren Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Die Vorgärten, d. h. die Flächen zwischen dem Erschließungsweg und der vorderen Baugrenze, sind zu begrünen und dauernd instand zu halten. Die Grünfläche mind. 1/5 der Vorgartenfläche beträgt. Rasen, Rasengitterstein, Rasengitterstein und andere versickerungsfähige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angeordnet werden.  
B. 3.2. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE (unverbindlich)  
C. 1. Artliches Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt, im Gartenbereich als Brauchwasser verwendet werden und/oder auf den Grundstück zur Vorklärung im Regenklärbehälter, Erdbehälter oder in einer unterirdischen Regenklärbox gesammelt werden. Erdbehälter müssen nach der Niederschlagsmenge dimensioniert werden. Die Regenklärboxen sind mit einem Mindestabfluss von 30 cm bewehrtem Boden geschicht.  
C. 2. Humus (Kompost, Muldenboden) und Limfaden sollen getrennt ausgebracht, vorrangig einer Weiterverwendung zugeführt und bis dahin getrennt gelagert werden. Der Regenklärbehälter soll maximal bis zur Höhe der Verkehrsfläche bzw. der Gehweg-Hinterkante verbleiben.  
C. 3. Die Straßenzufahrten, Zufahrten und Wege sollen mit wasserundurchlässigen Belägen, z.B. in Sand verlegt, mit Fugen versehenes Pflaster, Rasengitterstein oder als wasserundurchlässige Decke abgelegt werden.  
C. 4. Bei den Grundrunden der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.  
C. 5. Bei der im Planbegrenzung durchgeführten Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Deutschen Institut für Bautechnik (DIN 1054) zu beachten. Die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) sind zu beachten. Die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) sind zu beachten. Die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) sind zu beachten.

C. 6. Im Planbegrenzung sind in der Nacht Benutzungen durch Verkehrsmittel (Autobahn und Bus) zu vermeiden.  
C. 7. Die Kosten der Herstellung der öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind zu tragen.  
C. 8. Bereich mit erhöhten Grundwasserständen:  
Bereitschaft der öffentlichen Straßen und Wege wird, gemessen ab Straßenoberkante, ein 2,0 m breiter Gehleibstreifen auf den Privatgrundstücken für Aufschüttungen oder Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßennetzes erforderlich sind festgesetzt.

### RECHTSGRUNDLAGEN:

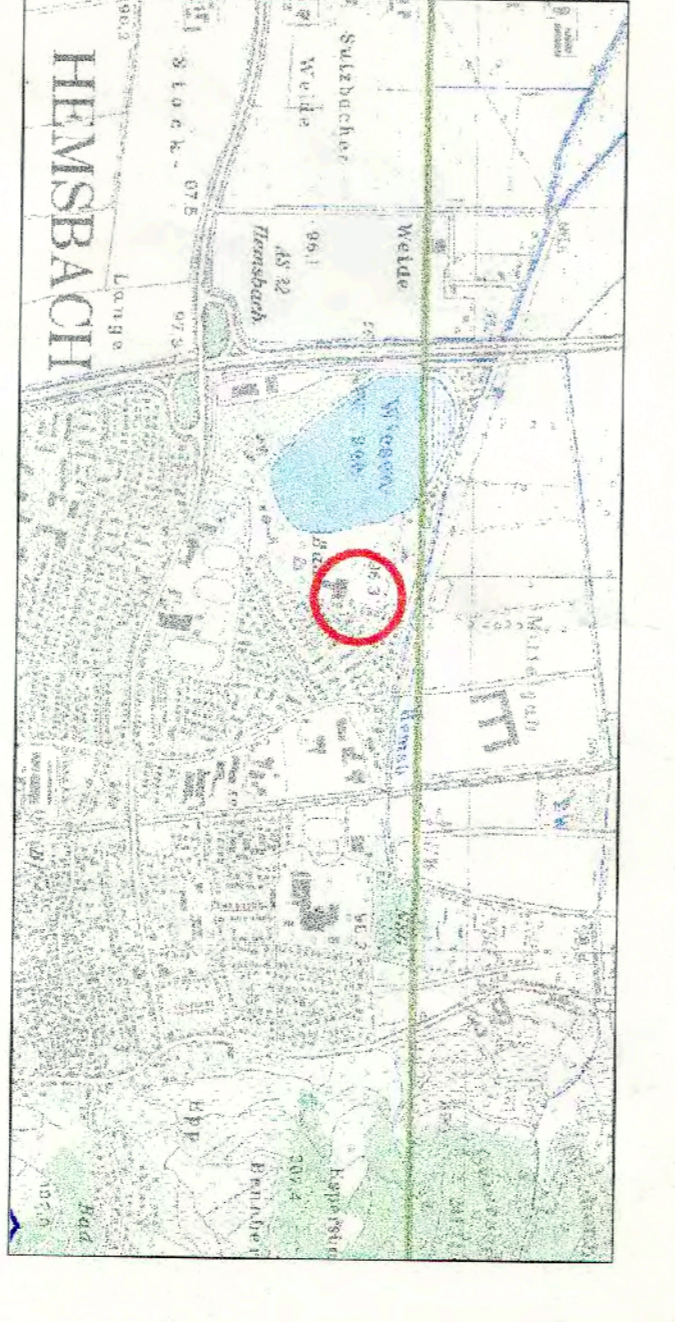
BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 0998 I S. 137),  
niedrigere rechtliche Vorschriften, z.B. § 24 Abs. 1 Nr. 1, geändert durch Art. 21 GZ 2/10.2005/1918  
Vorgaben über die bauliche Nutzung von Grundstücken - BauNVO (BauNVO) i.d.F.  
Wohnbauordnung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 489)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Baubestimmungen und Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichnungverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 24 S. 617)  
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGBl. Nr. 24 S. 617)  
 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (BGBl. I S. 869) m.W.V. 21.2005  
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt  
 geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (BGBl. I S. 869) m.W.V. 21.2005.  
VERFAHRENSVERMERKE:  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 18.09.2001 durch den Gemeinderat beschlossen.  
Die örtliche Baukommission dieses Bebauungsplanes erfolgte am 24.10.2001.  
Der frühere Bürgerentscheid vom 08.08.2005 in der Sache über die Aufstellung eines Bebauungsplans  
 vom 25.10.2001 bis zum 08.31.2001 wurde durch den Gemeinderat am 13.12.2001  
 beschlossen.  
Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 13.06.2005 durch den Stadtrat gefasst.  
Die örtliche Baukommission dieses Bebauungsplanes erfolgte am 20.07.2005.  
Der öffentliche Planbegrenzung wurden am 26.07.2005 ein Stellungnahme gegeben.  
Dieser Planbegrenzung mit Begründung lag vom 08.08.2005 bis einschließlich 09.09.2005 zur  
 Einsichtnahme öffentlich aus.  
Während der Auslegung gingen 6 Anregungen ein, über die in der Sitzung am 21.11.2005  
 entschieden wurde.  
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 21.11.2005.  
Hembsbach, den 17.02.2006

AUSFERTIGUNGSVERMERK:  
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungs-  
 satzung sowie dem hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Stadt Hembsbach)  
 Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvoraussetzungen wurden eingehalten.  
Hembsbach, den 17.02.2006

Nach dem Auffertigungsvermerk veröffentlicht im "Anzeiger für die Stadt Hembsbach" Nr.  
 16 vom 17.02.2006  
Hembsbach, den 17.02.2006

Mit der Beantragung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am  
 Hembsbach, den 17.02.2006

Vollstaedt  
I.A. Stadtverwaltung  
Bürgermeister



KARTENAUSSCHNITT: Auszug aus der topographischen Karte 1:25.000, Urmasstab  
 Stadt Hembsbach  
 BEBAUUNGSPLAN "Ulmenweg" gem. BAUGB  
 MIT GESTALTUNGSSETZUNG gem. LBO  
 M. I. O. 1:500  
 Bearbeitung:  
 STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR  
 PETER FISCHER - MAINMENN  
 Stand: 19.10.2005