



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

**SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tankstelle" (s. textl. Festsetzung 1.1)

**GE** Gewerbegebiet (s. textl. Festsetzung 1.2)

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

**GR max. 800 qm** Grundfläche (GR), hier: max. 800 qm  
**GH min. 5,50 m** Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstwert in Meter, hier: GH min. 5,50 m; GH max. 6,50 m  
**GH max. 6,50 m**

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

— Baugrenze

##### BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**a** Abweichende Bauweise

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

**F+R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**F+R** Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

**▲** Bereich für Ein- und Ausfahrt

##### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**■** Private Grünfläche (s. textl. Festsetzung 9.1)

**■** Öffentliche Grünfläche (s. textl. Festsetzung 9.2)

##### IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**~~~~~** Fläche für Anlagen zum Immissionsschutz (s. textl. Festsetzung 11.1)

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

Anpflanzen von Bäumen, hier:

**○** Acer platanoides "Farlake's Green" (Spitzahorn)

#### BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Erhalten von Bäumen, hier:

**●** Quercus robur (Stieleiche)

**●** einheimischer Laubbaum

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

**▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**—** Vermaßung, hier: 10,0 m

**•••** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung

**—** Bestehende Grundstücksgrenzen und Gebäudekanten (Kataster)

**—** Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH

**---** Telekommunikationsleitung

#### KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 Abs. 5 BauGB

**XXXX** Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet Tankstelle (SO), § 11 BauNVO  
 Im Sonstigen Sondergebiet ist eine Tankstelle mit Waschanlage zulässig.

1.2 Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO  
 In dem Gewerbegebiet sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:  
 Nr. 1 Lagerhäuser und Lagerplätze  
 Nr. 3 Tankstellen  
 In dem Gewerbegebiet sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:  
 Nr. 1 Wohnungen  
 Nr. 3 Vergnügungstätten

#### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Grundfläche (GR)  
 Die zulässige Grundfläche ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet und im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 zulässig.

2.2 Gebäudehöhen (GH min. und GH max.)  
 Die minimale und maximale Gebäudehöhen sind als Mindest- und Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt für die Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung bei Gebäuden sind untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen und zur Belichtung. Die Oberkante dieser Aufbauten darf die jeweiligen Gebäudehöhen um nicht mehr als 1,00 m überschreiten.

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

3.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO) sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

#### 4.0 BAUWEISE

4.1 Im Sonstigen Sondergebiet darf an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

#### 5.0 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 6.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf der Südseite der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Stellplätzen nicht zulässig.

6.2 Die Errichtung von Garagen und Carports ist in den Baugebieten nicht zulässig.

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

7.1 Ein- und Ausfahrtsbereich  
 Ein- und Ausfahrten in und aus dem Gebiet sind nur in den gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichen zulässig. Die Ein- und Ausfahrten dürfen eine Breite von 10,00 m nicht überschreiten.

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

8.1 Vor dem geplanten Abbruch der Gebäude im Plangebiet sind drei Ersatzquartiere für Fledermäuse an der zu erhaltenden Stieleiche zu installieren.

#### 9.0 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH mit einem Leitungsrecht für Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien belastet.

#### 10.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1 Private Grünflächen  
 Auf der privaten Grünfläche ist eine Hecke aus Laubgehölzen mit einer Wuchshöhe bis maximal 1,50 m anzupflanzen. Es sind Arten aus folgender Artenliste zu verwenden: Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Ligustrum vulgare (Liguster).

10.2 Öffentliche Grünflächen  
 Die Öffentliche Grünfläche ist mit bodendeckenden Kleingehölzen und Stauden zu bepflanzen.  
 In den öffentlichen Grünflächen sind zwei Ein- und Ausfahrten innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

#### 11.0 ANLAGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Mauer mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten, sofern keine Gebäude auf der Grundstücksgrenze stehen.

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

12.1 Gemäß Planeintrag sind Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu verwenden.

12.2 Im Gewerbegebiet ist pro 4 Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen.

12.3 Die festgesetzte Mauer (s. textl. Festsetzung 11.1) ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Pflanzen sind zulässig: Hedera helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein).

#### 13.0 BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

13.1 Bestandsbäume sind gemäß Planeintrag zu erhalten.

#### 14.0 BEDINGENDE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

14.1 Die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zur Realisierung der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen darf erst dann erfolgen, wenn eine Neuordnung der Grundstücke durchgeführt worden ist.

14.2 Die Errichtung von Tankstelle, Gebäuden und baulichen Anlagen im Plangebiet darf erst dann erfolgen, wenn die Immissionsschutzmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet ist.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 9 BauGB

#### 1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

**Dachform und -neigung**  
 In den Baugebieten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig.

**2.0 Einfriedungen**  
 Grundstückseinfriedungen sind mit Ausnahme der Mauer an der nördlichen Plangebietsgrenze nicht zulässig.

**3.0 Flächen für Abfallbeseitigung**  
 Müllbehälter sind in Gebäuden oder in eigens dafür vorgesehenen Müllgebäuden unterzubringen.

**4.0 Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Sie sind direkt an der Fassade anzubringen.

In der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Werbepylons der Tankstelle bis zu einer Höhe von 6,00 m, bezogen auf die Höhe des angrenzenden Fuß- und Radwegs, zulässig.

Die Errichtung von Plakatwänden, Sammelwerbeanlagen und Automaten ist nicht zulässig.

### HINWEISE

**Altlasten**  
 Die Objektnummer 04317-000 "SBV Avia-Tankstelle Hüttenfelder Landstr. 48" (Flurstücksnummer 2966/17) in Hemsbach ist für das Schutzgut Grundwasser mit B nach Sanierung Gefahrenlage hinnehmbar (BGH) bewertet. Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit Bodenkontaminationen zu rechnen, die fachgerecht verwertet oder entsorgt werden müssen. Falls im Zuge von Umnutzungen im Plangebiet die Schutzgüter Mensch/Pflanze betroffen sind, ist für diese beiden Wirkungspfade eine orientierende Untersuchung nach § 9 Abs. 1 BBodSchG durchzuführen.

**Artenschutz**  
 Der Abbruch von Gebäuden sowie Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

**CEF-Maßnahme**  
 Vor dem Abbruch der Gebäude ist für die Festlegung des Umfangs und des Ablaufs der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) eine Vereinbarung zwischen Eigentümer und Unterer Naturschutzbehörde zu treffen.

**Lärmschutz**  
 Sofern die einschlägigen Grenzwerte für Schallimmissionen aus Verkehrslärm oder Gewerbelärm bei schutzbedürftigen Räumen im Gewerbegebiet überschritten werden, sind bauliche Maßnahmen zum Schallschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzunehmen und nachzuweisen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 25.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.08.2012.

Stadt Hemsbach, den 06.08.2015  
 Bürgermeister Jürgen Kirchner

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
 Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 26.01.2015 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 05.02.2015. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 13.02.2015 bis 12.03.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Hemsbach, den 06.08.2015  
 Bürgermeister Jürgen Kirchner

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.2.2015 in der Zeit vom 13.2.2015 bis 12.03.2015.

Stadt Hemsbach, den 06.08.2015  
 Bürgermeister Jürgen Kirchner

**ERNEUTE BETEILIGUNG**  
 Die erneute Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.06.2015.

Stadt Hemsbach, den 06.08.2015  
 Bürgermeister Jürgen Kirchner

**SATZUNG**  
 Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 27.07.2015 über die abgegebene Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Hemsbach, den 06.08.2015  
 Bürgermeister Jürgen Kirchner

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

Stadt Hemsbach, den 06.08.2015  
 Bürgermeister Jürgen Kirchner

**INKRAFTTRETEN**  
 Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Vorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Hemsbach, den 10.08.2015  
 Bürgermeister Jürgen Kirchner

### Stadt Hemsbach

## Bebauungsplan Nr. 61 "Nördlich der Hüttenfelder Straße"



Maßstab: 1:500

gezeichnet: TS  
 Datum: 28.07.2015



Eichler + Schauss  
 Architekten und Stadtplaner

Liebigstraße 25 A  
 64293 Darmstadt  
 Tel. 06151-17660