



**STADT HEMSACH**

**Bebauungsplan Nr. 74**

# **„Waid-Ost I 1. Änderung“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

# **Bebauungsplan Nr. 74 „Waid-Ost I 1. Änderung“**

**Projekt-Nr.**

23032

**Bearbeitung**

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: PS, 05.09.2023

**Datum**

05.09.2023



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

# SATZUNG

## Stadt Hemsbach



### Bebauungsplan Nr. 74

### „Waid-Ost I 1. Änderung“

Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 25.09.2023

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- b) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) geändert worden ist,

den Bebauungsplan Nr. 74 „Waid-Ost I 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen und ist an der roten Umrandung zu erkennen.

## **BESTANDTEILE**

- Satzung
- Hinweise
- Verfahrensvermerke
- Begründung

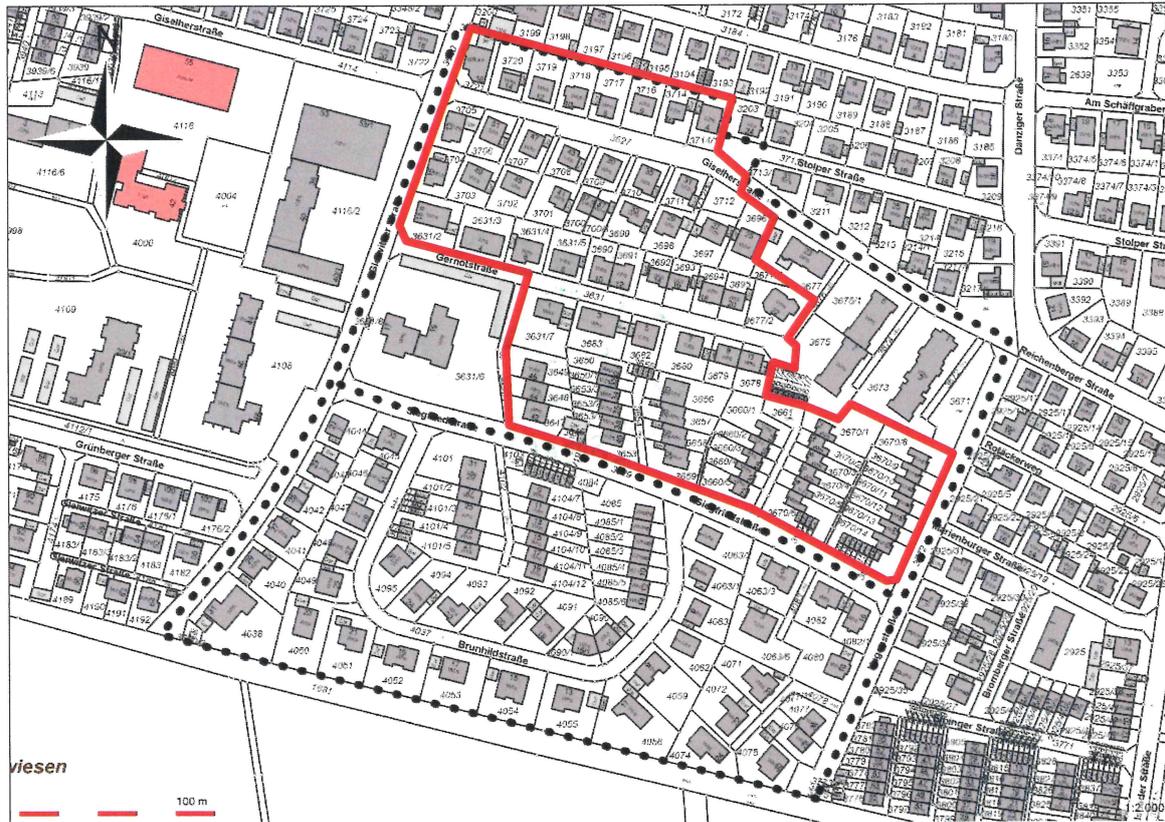


Abb. 1: Geltungsbereich im Katasterauschnitt (ohne Maßstab)  
(Quelle: Stadt Hemsbach, 2023)

## § 2 Inhalt der Satzung

Textliche Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Waid – Ost I“, in Kraft getreten am 23. Januar 1969:

### Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) Im gesamten Geltungsbereich ist die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden freibleibend.

Mit dieser textlichen Festsetzung werden alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus dem Bebauungsplan „Waid-Ost I“, in Kraft getreten am 23. Januar 1969, vollumfänglich ersetzt.

Darüber hinaus gelten alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Waid-Ost I“, in Kraft getreten am 23. Januar 1969, unverändert weiter.

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Hemsbach, den 27.09.23

DER BÜRGERMEISTER



J.K.  
Jürgen Kirchner, Bürgermeister

### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Stadt Hemsbach, den 27.09.23

DER BÜRGERMEISTER



J.K.  
Jürgen Kirchner, Bürgermeister

# HINWEISE

## 1. Natur- und Artenschutz

Im Sinne des Natur- und Artenschutzes wird empfohlen insektenfreundliche Außenbeleuchtung nach aktuellem Stand der Technik zu installieren. Ebenso sollte extensive Dachbegrünung bei Flachdächern und Fassadenbegrünung bei Um- oder Neubauten sowie Sanierungsarbeiten etabliert werden. Dabei schließen sich Dachbegrünung und die potenzielle Nutzung durch Photovoltaikanlagen nicht aus. Die Kühlung der Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Leistung von Photovoltaikanlagen aus.

## 2. Regenwasserbewirtschaftung

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen.

Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

## 3. Zisternennutzung

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

## **4. Starkregenereignisse**

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

## Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgte am 26.09.2022.

## Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich in den „Weinheimer Nachrichten“ am 29.09.2022 zusammen mit der Bekanntmachung der Unterrichtungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

## Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss

Die Billigung des Entwurfes mit Begründung sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten am 22.05.2023.

## Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich in den „Weinheimer Nachrichten“ am 19.07.2023.

## Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.07.2023 bis einschließlich 31.08.2023.

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 30.05.2023 mit Frist bis zum 05.07.2023.

## Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte am 25.09.2023.

## Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich in den „Weinheimer Nachrichten“ am 30.05.23 bekanntgemacht.

Mit Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Hemsbach sowie auf der Internetseite der Stadt (gemäß § 27a LVwVfG BW) bereitgestellt und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.