Tabelle A: Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachneigung und Kniestock

Überbaubare Grundstücksfl.	max. Grundfl.	max. Vollgeschosse	max. Geschossfl.	Bauweise	Dachneigung	max. Kniestockhöhe
①	140	II	220	E	25°- 30°	0,2 m
②	170	I	240	E+D	30°- 40°	1,0 m
③	140	I	200	E	30°- 40°	1,0 m
④	170	II	295	E+D	25°- 30°	1,0 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO (s. Textl. Festsetzungen 1.1)

II — maximale Zahl der Vollgeschosse, hier: II (s. Textl. Festsetzung 2.3)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

E — Bauweise, hier: Einzelhäuser

E+D — Bauweise, hier: Einzelhäuser und Doppelhäuser

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (s. Textl. Festsetzung 7.1)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baum, Anpflanzung (s. Textl. Festsetzungen 7.0)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

14,00 — Vermaßung, hier: 14,00 m

1 — Nummerierung der überbaubaren Grundstücksfläche, hier: Nr. 1

Bordsteinkante B 3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Gebäude, Betriebe und Anlagen zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind, mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, nicht zulässig.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächen (GR) (§ 19 BauNVO)
Die maximale zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Geschossfläche sind gemäß Tabelle A festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Gebäude und baulichen Anlagen bis zu 80% der zulässigen Grundfläche überschritten werden.

2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Untergeschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auf die Geschoßfläche mit 50% anzurechnen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Die maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Tabelle A festgesetzt.

3.0 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Bauweise ist gemäß Tabelle A als Bauweise mit Einzelhäusern oder mit Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt.

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

4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Die Baugrenzen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

5.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. eine Wohneinheit je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte festgesetzt.

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

6.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.700 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

6.2 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig bzw. in einer Bauweise herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücksfläche versickern kann.

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

7.1 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
In den privaten Grünflächen westlich des allgemeinen Wohngebiets und westlich des Berlingwegs ist jeweils eine mind. 2,00 m hohe, freiwachsende Hecke mit Sträuchern der Pflanzenliste 7.6 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 In der nördlichen Ecke des Allgemeinen Wohngebiets ist gemäß Planzeichnung eine Kaiserlinde (*Tilia x "Pallida"*) mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Auf den nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum nach Pflanzenliste 7.6 mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

7.4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sind gemäß Planzeichnung 4 Bäume Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata "Kazan") mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.5 Fassadenbegrünung
Die Fassaden von Gebäuden sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste 7.6 zu begrünen. Wegfallende Pflanzen sind zu ersetzen.

7.6 Pflanzenlisten für Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen

Klein- und mittelkronige Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	*Acer campestre*
Felsenbirne	*Amelanchierarborea 'Robin Hill'*
Sandbirke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Apfeldorn	*Crataegus lavallei ´Carrierei´*
Zierapfel	*Malus sp.*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus x intermedia*
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Pflaume)	

Strauchsorten für Gebüschpflanzungen

Felsenbirne	*Amelanchier sp.*
Kornelkirsche, Gelber Hartriegel	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Eingriffl. Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Gewöhnliche Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*
Hundsrose	*Rosa canina*
Vielblütige Rose	*Rosa multiflora*
Weinrose	*Rosa rubiginosa*
Kartoffelrose	*Rosa rugosa*
Salweide	*Salix caprea*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Wasser-Schneeball	*Viburnum opulus*
Hainbuche (Heckenpflanze)	*Carpinus betulus*
Feldahorn (Heckenpflanze)	*Acer campestre*

Artenliste Klettergehölze (Wand- und Zaunbegrünung)

Anemonenwaldrebe	*Clematis montana ´Rubens´*
Efeu	*Hedera helix*
Kletterhortensie	*Hydrangea anomala/petiolaris*
Winterjasmin	*Jasminum nudiflorum*
Immergrünes Geißblatt	*Lonicera henryi*
Geißblatt	*Lonicera x tellmanniana*
Fünfblättriger Wilder Wein	*Parthenocissus quinquefolia ´Engelmanni´*
Dreilappiger Wilder Wein	*Parthenocissus tricuspidata ´Veitchii´*
Echter Wein	*Vitis vinifera*
Chinesischer Blauregen, Glycine	*Wisteria sinensis*
Kletterrosen	

SATZUNG ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO Baden-Württemberg

1.0 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHGAUBEN

1.1 Als Dachform von Hauptgebäuden sind nur Satteldächer in symmetrischer Ausbildung zulässig. Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden ist der Tabelle "Maß der baulichen Nutzung und Bauweise" zu entnehmen. Die Hauptfirstrichtung ist über der längeren Gebäudeseite anzuordnen.

1.2 Die Errichtung von Terrassen und Balkonen im Bereich des Daches ist unzulässig.

1.3 Die Breite einer oder mehrerer Dachgauben darf in der Summe maximal 40% der darunter liegenden Gebäudebreite betragen.

2.0 KNIESTOCK

2.1 In den überbaubaren Grundstücksflächen 1 bis 4 ist die Errichtung eines Kniestocks gemäß den Vorgaben der Tabelle A zulässig. Die Kniestockhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Fußboden der Dachgeschossebene und dem Beginn der Dachschräge, gemessen an der traufseitigen Außenwand innen.

3.0 BALKONE

3.1 Die Tiefe des Teils von Balkonen, der vor der Gebäudefassade liegt, darf maximal 2,00 m betragen.

4.0 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

4.1 Dauerhafte Abgrabungen und Aufschüttungen des vorhandenen Geländeniveaus an Seiten von Gebäuden sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

4.2 Alle nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind vollständig als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- oder Schotterflächen ist unzulässig.

5.0 STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN

5.1 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Garagengebäude und Carports sind mit Flachdächern auszubilden und extensiv zu begrünen.

6.0 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN, ZÄUNE, MAUERN

6.1 Grundstückseinfriedungen und Zäune innerhalb der Grundstücke sind als sichtdurchlässige Holz- und oder Eisenkonstruktionen mit einer Höhe von maximal 1,50 m herzustellen. Der sichtdurchlässige Anteil der Ansichtsfläche von Grundstückseinfriedungen und Zäunen darf 60% der Gesamtfläche nicht unterschreiten.

6.2 Grundstückseinfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden herzustellen.

6.3 Die Errichtung von Mauern, mit Ausnahme von Geländestützmauern, und die Verwendung von Kunststoffmaterialien und Edelstahl sind bei der Herstellung von Grundstückseinfriedungen und Zäunen unzulässig.

HINWEISE

1. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28., bzw. 29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. 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- und Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotsbestands (§ 44 BNatSchG).

Auf die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

2. HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, ist dies umgehend dem Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreises mitzuteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet teilweise vorhandenen, steilen Geländeneigungen bei Starkregenereignissen zu Bodenerosionen führen können. Während der Bauphase und bei der Freiflächengestaltung sollten ggf. geeignete Maßnahmen zur Hangsicherung vorgesehen werden.

3. HINWEISE ZUM LÄRMSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche die Außenbauteile von Neubauten so zu dimensionieren sind, dass die Anforderungen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden. Zur Orientierung sind im Schalltechnischen Gutachten Nr. 425K1G, Ingenieurbüro GENEST vom 07.04.2020 die Isolinien der maßgeblichen Außenlärmpegel in Abständen von einem dB(A) unter den Randbedingungen einer Immissionsort-Höhe von 5 m und freier Schallausbreitung in der Planzeichnung eingetragen (siehe Anlage 2 zur Begründung) .

Schlafräume in Neubauten ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel La von 64 dB(A) sind mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (> 20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Auf Lüfter kann verzichtet werden, wenn entweder der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge) im belüfteten Zustand vor dem Schlafraumfenster der Nacht-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder die Grundrisse so gestaltet werden, dass die Schlafräume über lärmabgewandte Fassaden belüftet werden können.

Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngärten sind zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet. An den straßenzugewandten Fassaden der Neubauten sind Außenwohnbereiche von Wohnungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel La von 67 dB(A) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Verkehrslärm zu schützen.

Die DIN 4109-1:2018-01 sowie technische Arbeitsblätter, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können bei der Stadtverwaltung der Stadt Hemsbach eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358. ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 25.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans und die Aufstellung einer Satzung zu örtlicher Bauvorschriften beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 30.03.2019.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 31.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 03.04.2021. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften haben vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.04.2021 in der Zeit vom 12.04.2021 bis zum 14.05.2021 .

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 26.07.2021 eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 30.07.2021. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und die Satzung zu örtlichen Bauvorschriften haben vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 erneut öffentlich ausgelegen.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.08.2021 in der Zeit vom 09.08.2021 bis 10.09.2021.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 29.11.2021 eine erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 02.12.2021. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und die Satzung zu örtlichen Bauvorschriften haben vom 10.12.2021 bis 23.12.2021 erneut öffentlich ausgelegen.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.11.2021 in der Zeit vom 30.11.2021 bis 23.12.2021.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

SATZUNG
Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 31.01.2022 über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

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

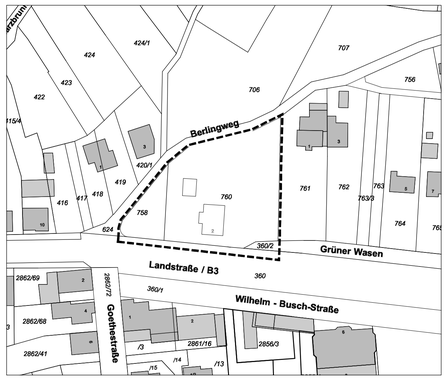
Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans und der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan und die Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Hemsbach, den ....
Bürgermeister Jürgen Kirchner

Stadt Hemsbach

Bebauungsplan Nr. 69 "Berlingweg - B 3"



Maßstab: 1:250

gezeichnet: SN
Datum: 17.01.2022

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner

Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
Tel. 06151-17660