

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, hier: WA 1 (s. textl. Fests. 1.1)

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

**GRZ 0,55** Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,55

**II** Zahl der Vollgeschosse zwingend; hier: zwingend 2 Vollgeschosse

WH 6,0m - 7,1m zulässige Wandhöhe in Meter, hier: min. 6,00 m bis max. 7,10 m

GH 11,7m Gebäudehöhe als Höchstwert in Meter, hier: max. 11,70 m

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

**E** Bauweise, hier: nur Einzelhäuser zulässig (s. textl. Fests. 3.1)

**O** offene Bauweise

**g** geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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

**Yellow box** Öffentliche Verkehrsfläche

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

**Thick dashed line** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Dashed line** Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

**Arrow** Westliche Grenzlinie des Gebiets der Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

**Scale bar** Vermaßung, hier: 10,0 m

**Thin solid line** Bestehende Flurstücksgrenzen (Kataster)

**Arrow** Hauptfirstrichtung

**65** Maßgeblicher Außenlärmpegel an jeweiliger Fassade in dB(A), hier: 65 dB(A) (s. textl. Fests. 5.0)

### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende, allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig: Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2 Innerhalb der Wohngebiete ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.3 Wandhöhen  
Die zulässigen Wandhöhen (traufseitig) von Gebäuden sind als Mindest- bzw. Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.4 Gebäudehöhen  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (First) bzw. Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.5 Bezugspunkt von Wand- und Gebäudehöhen  
Unterer Bezugspunkt für Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe des Bürgersteigs, gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche am Bürgersteig der Landstraße (B 3) bzw. Gartenstraße. Unterer Bezugspunkt für das Gebäude im rückwärtigen Bereich von WA 1 ist die vorhandene Geländeöhe in der Mitte der nordwestlichen Baugrenze.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (First).

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

3.1 Bauweise  
Die Bauweise ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien und Baugrenzen  
Baugrenzen und Baulinien sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.3 Für eine Überschreitung von Baugrenzen können Ausnahmen für ebenerdige Terrassen um bis zu 3,00 m Tiefe und bis zu 10,00 m Breite und für Balkone bis zu 2,00 m Tiefe und bis zu 4,00 m Breite zugelassen werden.

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

4.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung der Grundstücke 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.

4.2 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen (ausgenommen Zufahrten zu Tiefgaragen) sind aus wasserdurchlässigem Material bzw. in einer Bauweise herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücksfläche versickern kann.

4.3 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und dergestalt zu erhalten.

4.4 Vor dem Abbruch oder Umbau des südwestlichen Nebengebäudes Landstraße 27 sind 2 Quartierskästen für spaltenbewohnende Fledermäuse an einem geeigneten Gebäude im Plangebiet oder im näheren Umfeld aufzuhängen bzw. in die Fassade einzubauen (CEF-Maßnahme).

Vor dem Abbruch oder Umbau des Hauptgebäudes Landstraße 29 sind 10 spezifische Nistkästen für den Haussperling an einem geeigneten Gebäude im Plangebiet oder im näheren Umfeld aufzuhängen bzw. in die Fassade einzubauen (CEF-Maßnahme) (s. a. Hinweise 1. Artenschutz).

### 5.0 ANLAGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Änderung oder Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile so zu dimensionieren, dass die maßgeblichen höchsten Außenlärmpegel (La) gemäß DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel (La), die in der Planzeichnung entsprechend dargestellt sind.

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

5.3 Baulich mit den Wohngebäuden verbundene Außenwohnbereiche sind zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel des Verkehrslärms 64 dB(A) nicht überschreitet oder wenn bei Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, einer zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist. Andernfalls sind die Außenwohnbereiche durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. durch verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Verkehrslärm zu schützen.

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

6.1 Auf den bebauten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum der Pflanzliste 6.2 mit einem Stammumfang von 16/18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Pflanzenliste für Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Apfeldorn	<i>Crataegus lavallei 'Carrierei'</i>
Zierapfel	<i>Malus sp.</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus x intermedia</i>
Obstbaumhalbstämme und -hochstämme (Apfel, Birne, Pflaume)	

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

#### 1.0 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHDECKUNG

1.1 Als Dachform von Hauptgebäuden sind nur Satteldächer in symmetrischer Ausbildung zulässig. Mansarddächer und Pultdächer sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 40° bis 45°.

1.2 Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung zu errichten.

1.3 Der Dachüberstand von Dächern beträgt am Ortsgang maximal 0,25 m, an der Traufe maximal 0,50 m inklusive Dachrinne, bei Dachgauben, Zwerchhäusern, Garagen und Nebengebäuden die Hälfte der oben genannten Dachüberstände.

1.4 Die Dachdeckung von Hauptgebäuden ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Die Dachdeckung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist im gleichen Material wie die des Gebäudes auszuführen.

#### 2.0 DACHGAUBEN UND ZWERCHHÄUSER

2.1 Dachgauben sind nur als Schleppegauben oder Giebelgauben zulässig.

2.2 Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen symmetrisch angeordnet werden und die gleiche Größe und Form aufweisen. Dachgauben dürfen nur in einer Ebene nebeneinander angeordnet werden.

2.3 Pro Gebäude ist nur ein Zwerchhaus zulässig, das im mittleren Fassadendrittel des Gebäudes anzuordnen ist.

2.4 Die Breite von Zwerchhäusern und Dachgauben bzw. die Summe mehrerer Dachgauben und eines Zwerchhauses darf 40% der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Breite eines Zwerchhauses oder einer Dachgaube darf 5,00 m nicht überschreiten.

### 3.0 BALKONE UND LOGGIEN

3.1 Der Bau von Loggien und Balkonen ist in und an straßenseitigen Gebäudefassaden und Dachflächen unzulässig.

### 4.0 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS MIT IHREN ZUFahrTEN

4.1 Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 6,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

### 5.0 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

5.1 Alle unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind vollständig als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Split-, Stein-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig.

### C ERHALTUNGSSATZUNG

#### gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB

#### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst die Fläche zwischen der im Plan dargestellten Grenzlinie und der B 3.

#### § 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Satzung dient gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

#### § 3 GENEHMIGUNGSPFLICHT

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

#### § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEIT

(1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1) eine bauliche Anlage ohne Genehmigungen rückbaut oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

### D HINWEISE

#### 1. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

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

In den Bestandsgebäuden ist mit dem Vorkommen von Fledermausquartieren und Vogelniststätten zu rechnen, insbesondere während der Fortpflanzungszeit. Daher ist der Abriss und Umbau von Gebäuden möglichst im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar durchzuführen.

Da Anzahl und Standorte von Quartieren bzw. Niststätten innerhalb weniger Jahre wechseln können, sollte vor der Planung und Durchführung von Abbruch- oder Umbaumaßnahmen aktuell fachkundig überprüft werden, ob gebäudebesiedelnde Fledermäuse oder Vögel in dem betreffenden Gebäude siedeln. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Schadensvermeidung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Die Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Nr. 4.4 der textlichen Festsetzungen sind als CEF-Maßnahmen vorlaufend durchzuführen, um die zeitliche Durchgängigkeit der Besiedlung zu ermöglichen. Die Quartierskästen (Fledermäuse) und Nistkästen (Haussperling) sind dauerhaft zu erhalten.

Weitere Angaben zu möglichen Restriktionen für Bauzeiten und zur Durchführung der CEF-Maßnahmen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Kapitel 4 zu entnehmen.

#### 2. HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

Falls bei einem Eingriff in den Boden organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen wird, ist die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

#### 3. HINWEISE ZUM LÄRMSCHUTZ

Die Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen nach 5.1 bis 5.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke, wie z.B. die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) können im Rathaus der Stadt Hemsbach, Schloßgasse 41 eingesehen werden.

### E VERFAHRENSVERMERKE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 17.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Gartenstraße - B 3" und der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und am 25.04.2022 die Aufstellung der Erhaltungssatzung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Stadt Hemsbach, ..... Bürgermeister

#### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Gemeinderat hat am 25.04.2022 die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans, der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und der Erhaltungssatzung beschlossen. Die Entwürfe des Bebauungsplans mit Begründung, der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und der Erhaltungssatzung hat vom 27.05.2022 bis 27.06.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Hemsbach, ..... Bürgermeister

#### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.05.2022 in der Zeit vom 30.05.2022 bis 30.06.2022.

Stadt Hemsbach, ..... Bürgermeister

#### SATZUNG

Der Gemeinderat hat am 25.07.2022 über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan, die Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und die Erhaltungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Hemsbach, ..... Bürgermeister

#### AUSFERTIGUNGSVERMERK

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

Stadt Hemsbach, ..... Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

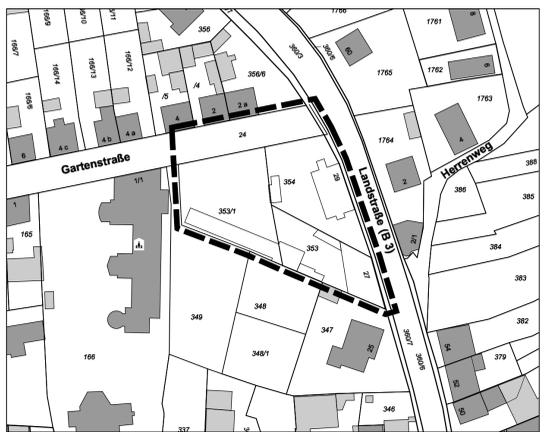
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan, die Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und die Erhaltungssatzung in Kraft.

Stadt Hemsbach, ..... Bürgermeister

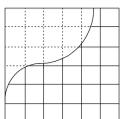


## Stadt Hemsbach

# Bebauungsplan Nr. 71 "Gartenstraße - B 3", Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung



Maßstab: 1:500 (im Original)



Eichler + Schauss  
Architekten und Stadtplaner  
Liebigstraße 25A

gezeichnet: SN  
Datum: 30.06.2022

64293 Darmstadt  
Tel. 06151-17660