

Stadt Hemsbach, 30.06.2022

STADT HEMSBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 71 "GARTENSTRAÙE - B 3" SATZUNG ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ERHALTUNGSSATZUNG



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0
E-Mail: planung@eichler-schauss.de

INHALT

| | | |
|-----------|--|-----------|
| A | Bebauungsplan Nr. 71 "Gartenstraße - B 3" | 3 |
| 1 | Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans | 3 |
| 1.1 | Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets | 3 |
| 2 | Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 3 | Rechtsgrundlagen und Verfahren | 4 |
| 3.1 | Allgemeine Rechtsgrundlagen | 4 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan (FNP) | 4 |
| 3.3 | Planungsverfahren | 5 |
| 4 | Städtebauliches Konzept | 6 |
| 5 | Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 7 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 8 |
| 5.4 | Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten | 9 |
| 5.5 | Öffentliche Verkehrsfläche | 9 |
| 5.6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 10 |
| 5.7 | Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen | 10 |
| 5.8 | Hinweise | 10 |
| 6 | Umweltbelange | 10 |
| 6.1 | Biotoptypen und Vegetation | 11 |
| 6.2 | Fauna | 11 |
| 6.3 | Boden, Wasserhaushalt und Klima | 13 |
| 6.4 | Artenschutzrechtliche Prüfung | 13 |
| 6.5 | Lärmschutz | 14 |
| 7 | Realisierung und wesentliche Auswirkungen der Planung | 16 |
| 7.1 | Verkehr und verkehrliche Erschließung | 16 |
| 7.2 | Technische Ver- und Entsorgung | 16 |
| 8 | B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) | 17 |
| 8.1 | Dachform, Dachneigung | 17 |
| 8.2 | Dachdeckung und Dachüberstände | 17 |
| 8.3 | Dachgauben und Zwerchhäuser | 17 |
| 8.4 | Fassadengestaltung | 17 |
| 9 | C Erhaltungssatzung für den Bereich Westlich der Landstraße (B 3) | 18 |
| 9.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 18 |
| 9.2 | Erhaltungsgründe | 18 |
| 9.3 | Rechtsfolgen | 20 |
| 10 | Anlagen | 20 |

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71 "Gartenstraße - B 3" liegt im Norden des historischen Ortskerns südlich der Einmündung Gartenstraße / B 3. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets befinden sich Wohngrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern. Im Westen liegt der St. Laurentius Kindergarten. Der Geltungsbereich ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 71 "Gartenstraße - B 3" in der Gemarkung Hemsbach:

24 (teilweise), 349 (teilweise), 353, 353/1, 354, 360/7 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Gaststätte mit ehemaliger Kegelbahn und Wohnnutzung im Obergeschoss (Landstraße 27) sowie ein Wohngebäude (Landstraße 29).



Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 "Gartenstraße - B 3" (ohne Maßstab)

2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass an der B 3 und der Gartenstraße die Straßenrandbebauung erhalten, bzw. wiederhergestellt und im rückwärtigen Bereich eine Zweitbebauung ermöglicht wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben zum Ziel, dass sich die zukünftige Bebauung hinsichtlich ihrer städtebaulichen Gestaltung in die der näheren Umgebung einfügt.

Da der Erhalt, bzw. eine Neubebauung Landstraße 27 und 29 für das Ortsbild von hoher Bedeutung ist, wird eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB in Verbindung mit einer Gestaltungssatzung mit dem Bebauungsplan erlassen.

3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- 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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358. ber. S. 416), zuletzt geändert durch geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hemsbach - Laudenbach (siehe Abb. 3) stellt das Plangebiet als "Gemischte Baufläche – Bestand" dar. Im Bebauungsplan Nr. 71 "Gartenstraße - B 3" wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Damit kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Gemäß § 13a BauGB kann aber ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Hiervon wird im vorliegenden Planungsfall Gebrauch gemacht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

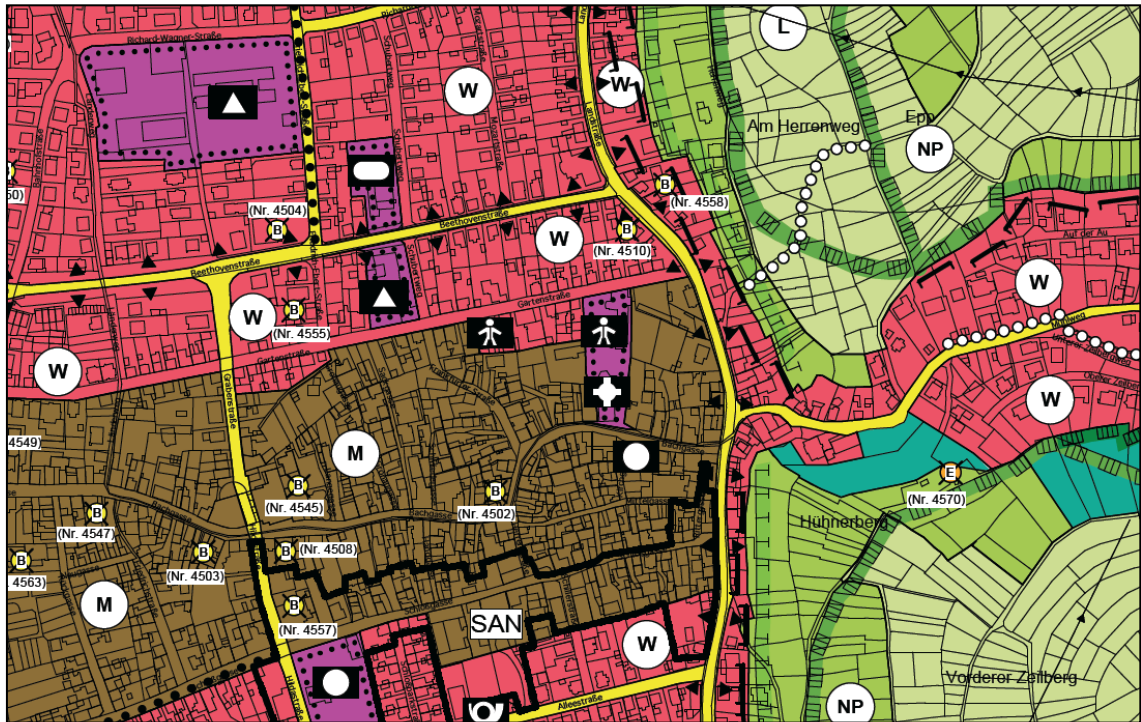


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Hemsbach – Gemeinde Laudendach

3.3 Planungsverfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 71 "Gartenstraße - B 3" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind gegeben. Das Plangebiet ist als Innenbereich im Sinne von § 13a BauGB zu betrachten, das bereits teilweise bebaut ist. Das Plangebiet ist umgeben von Bestandsbebauungen. Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung und der innerörtlichen Nachverdichtung.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Grenzwert von 20.000 m² für die maximal zulässige Grundfläche wird deutlich unterschritten. Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach sich ziehen.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zuge des beschleunigten Verfahrens abgese-

hen.

Der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und Stellung zu dem Bebauungsplanentwurf und den Satzungsentwürfen zu nehmen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie den diesen Verfahrensschritten zugeordneten Informationspflichten abgesehen.

4 Städtebauliches Konzept

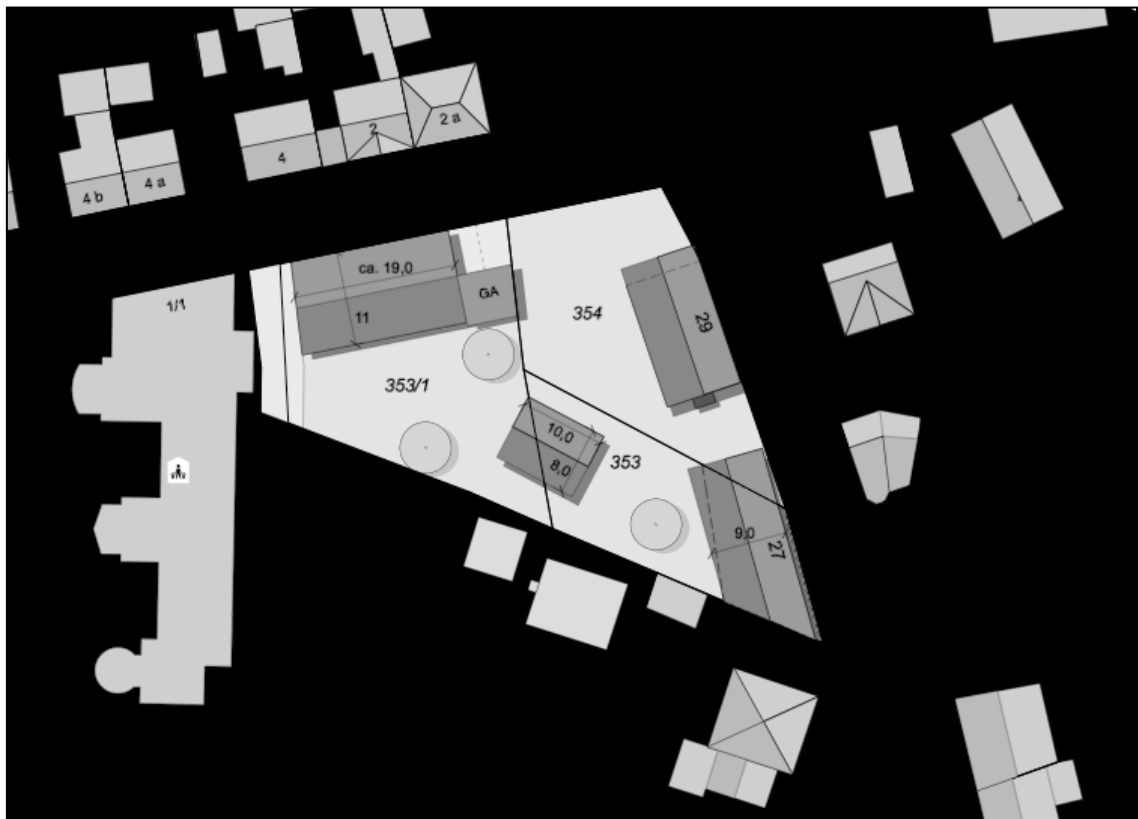


Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr. 71 "Gartenstraße - B 3", (ohne Maßstab), Stand 15.11.2021, Eichler + Schauss, Darmstadt

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, die aktuelle Bestandsbebauung an der Landstraße (B 3) in der jetzigen Erscheinungsform zu sichern und den Grundstückseigentümern ggf. eine leicht vergrößerte Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

An der Gartenstraße sowie in zweiter Reihe werden 2 zusätzliche Bauplätze geschaffen, auch um durch Nachverdichtung Wohnraum innerhalb von Hemsbach zu schaffen. Durch eine Bebauung an der Gartenstraße wird der Straßenraum in diesem Bereich beidseitig räumlich gefasst und durch eine städtebaulich angepasste Bebauung aufgewertet.

Alle Gebäude innerhalb des Plangebiets werden als Einzelhäuser mit zwingend zwei Vollgeschossen und Satteldach festgesetzt, damit sie sich hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung in die umliegende Bebauung des Plangebiets einfügen

(siehe Abb. 5).

Der oben dargestellte städtebauliche Entwurf wurde vom Gemeinderat der Stadt Hemsbach in seiner Sitzung am 29.11.2021 als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.

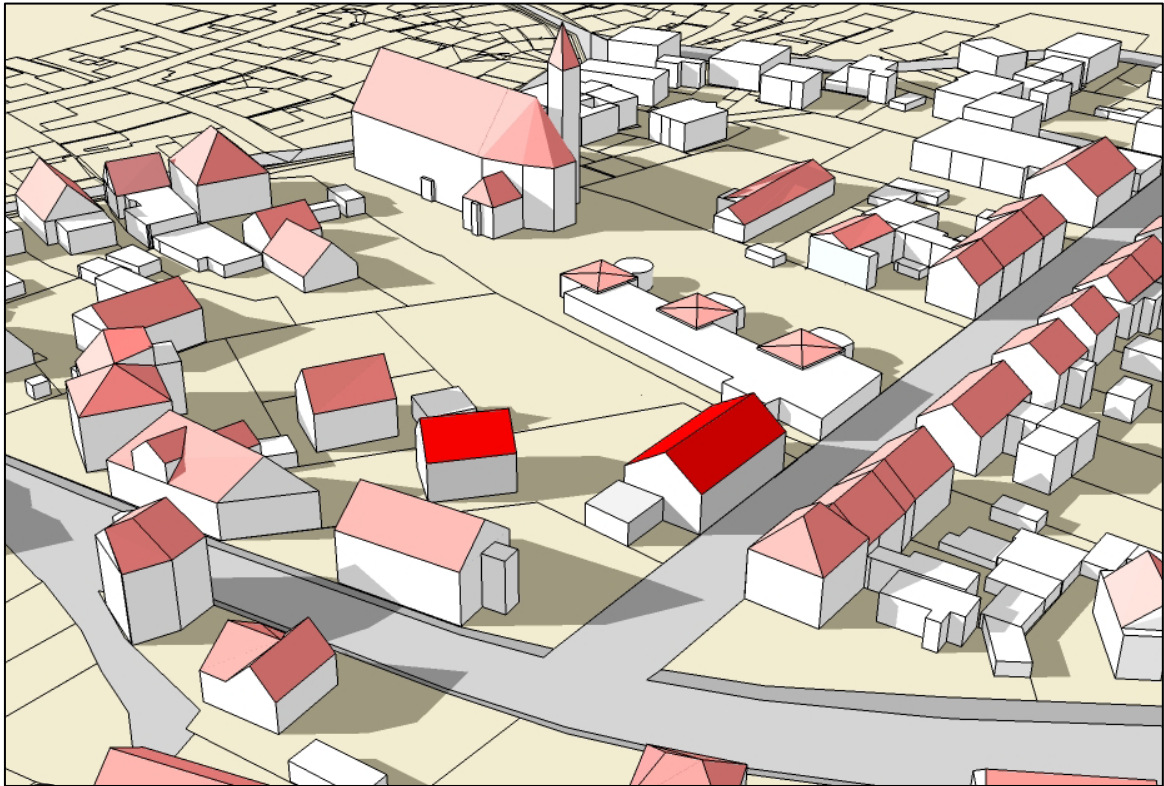


Abb. 5: Visualisierung des Städtebaulichen Entwurfs "Gartenstraße - B 3", 15.11.2021, Eichler + Schauss, Darmstadt

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Von den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Alle anderen gemäß Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da sie der planerisch gewünschten Gebietsnutzung und dem Gebietscharakter nicht entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung einer maximalen Wand- und Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,55 und für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Der Wert für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 überschreitet damit die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Höchstwerte. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind auch bei einer Überschreitung der vorgesehenen GRZ nach § 17 BauNVO gegeben. Ebenso ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Zusätzlich wird durch die Überschreitung der Obergrenze der GRZ eine städtebaulich sinnvolle, höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird den Eigentümern ein ausreichendes Maß an Fläche für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gesichert.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist so bemessen, dass auch Terrassen / Balkone an den Gebäuden gebaut werden können.

Durch diese Festsetzungen wird der Bestand und die städtebauliche Ordnung an der Landstraße (B 3) gesichert und in der Gartenstraße zusätzlich entwickelt und an den vorhandenen Gebäudebestand angeglichen.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

In dem Plangebiet sind zwei Vollgeschosse als zwingende Geschosszahl festgesetzt. Die Geschossigkeit entspricht damit der umliegenden Wohnbebauung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan über die Wandhöhe und über die Gebäudehöhe als Höchstmaß im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei auch ein Dachausbau aufgrund der festgesetzten, relativ steilen Dachneigung möglich ist.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung bewirkt eine weitgehend einheitliche Dachlandschaft und Gebäudetopographie.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhäuser zulässig.

Die Bauweise und Art der zulässigen Gebäude im Plangebiet orientiert sich in Hinsicht auf die städtebaulichen Merkmale an der benachbarten Bebauung des Plangebiets. Die Dimensionierung bzw. Ausnutzung sind bei der geplanten Neubebauung in der Gartenstraße und an der Landstraße (B 3) im Bezug auf Breite und Länge etwas größer als bei der Umgebungsbebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist die offene, bzw. bei dem Grundstück Frankfurter Str. 27 die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich, um eine dem Bestand entsprechende Neubebauung zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baulinien und Baugrenzen definiert.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien festgesetzt, um die vorhandenen Baufluchten weiter zu führen.

Durch die Festsetzung von Baulinien wird gleichzeitig auch eine lineare und klare Baukörpergestaltung zum Straßenraum hin bewirkt.

Als Ausnahme gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen von ebenerdigen Terrassen um bis zu 3,00 m Tiefe und bis zu 10,00 m Breite und von Balkonen bis zu 2,00 m Tiefe und bis zu 4,00 m Breite pro überbaubarer Grundstücksfläche überschritten werden.

5.4 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Das Straßenbild an der Gartenstraße und der B 3 wird dominiert von einer straßenangrenzenden, durchgängigen Bebauung, die durch Grundstückszufahrten unterbrochen wird. Aus städtebaulichen Gründen, aber auch aus verkehrlichen Gründen dürfen Garagen nur mit einem Abstand von mindestens 6,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche errichtet werden.

5.5 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Gartenstraße ist in ihrer gesamten Breite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, von der auch das Flurstück 353/1 erschlossen werden kann.

Im Bereich der Landstraße (B 3) ist die Grenze des Plangebiets an der straßenseitigen Bürgersteigkante des westlichen Bürgersteigs festgesetzt. Die Fahrbahn der B 3 wird vom Bebauungsplan nicht erfasst.

Der Bürgersteig auf der Westseite der B 3 ist vor den Flurstücken 353 und 354 mit einer Durchschnittsbreite von weniger als 1,50 m und Engstellen von 1,15 m, bzw. 1,25 m für den Fußgängerverkehr deutlich zu schmal. Eine ausreichende Bürgersteigbreite ist in diesem Straßenabschnitt wichtig, zumal er von Müttern/Vätern auch mit Kinderwagen und Kindern genutzt wird, die den in der Gartenstraße gelegenen St. Laurentius Kindergarten aufsuchen. Auf der Ostseite der B 3 ist in diesem Straßenabschnitt kein nutzbarer Bürgersteig vorhanden.

Um die Verkehrssicherheit von Passanten auf dem westlichen Bürgersteig zu verbessern, ist im Bebauungsplan ein durchgängig 2,00 m breiter Bürgersteig festgesetzt. Eine dort zulässige Neubebauung ist um das erforderliche Maß nach Westen versetzt zu errichten. Eine Realisierung des geplanten Bürgersteigs in der festgesetzten Breite ist also erst im Falle einer Neubebauung auf beiden an die B 3 angrenzenden Grundstücken möglich.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Entlastung der Abwasserkanalisation und zur Sicherung der Grundwasserneubildungsrate sind Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücksfläche versickern kann. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Tiefgaragen.

Aus Gründen des Schutzes von nachtaktiven Insektenarten sind für die private Grundstücksbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur und einer Abstrahlung nur nach unten zu verwenden (z. B. LED oder Natrium-Niederdruck-Dampflampen), die so hergestellt sein müssen, dass ein seitlicher oder oberer Lichtaustritt, der Insekten anlockt, nicht erfolgt.

Um die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelte Fauna vor Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu schützen, wurden Festsetzungen zum Ersatz für den Verlust von Brut- und Niststätten festgesetzt (s.a. Kap. 6.4).

5.7 Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Begrünung der Grundstücke im Plangebiet ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Auf eine Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen von Wohn- und Hauptgebäuden wurde verzichtet, da sie zu starken Einschränkungen bei der Nutzung von Dachgeschossen führen könnte und technisch bei geringem ökologischen Nutzen nur schwer und aufwändig realisierbar wäre.

5.8 Hinweise

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).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag empfiehlt, zum Erhalt und zur Förderung der Vogel- und Fledermauspopulationen an Gebäuden im Plangebiet spezifische Nist- bzw. Quartierkästen für Fledermäuse und Vögel (z. B. Hausrotschwanz, Meise, Star, Mehlschwalbe) aufzuhängen oder einzubauen.

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis mit aufgenommen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten und gegebenenfalls die zuständige Behörde zu unterrichten ist.

6 Umweltbelange

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Aspekten als Ergebnis einer Abwägung zu vermeiden oder auszugleichen.

Die anderen betrachteten Umweltbelange wie Biotoptypen und Vegetation, Fauna, Boden und Lärm dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft und die Auswirkungen auf den Menschen möglichst gering zu halten. Sie sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan in ihrer negativen Wirkung überwiegend gemindert und partiell ausgeglichen.

6.1 Biotoptypen und Vegetation

Die Freiflächen von Haus Landstraße 29 (Flst. 354) zeigen ein kleinteiliges Nutzungsmosaik aus Nutzgarten, Ziergarten, Rasen, Hecke, Zufahrts-, Weg- und Hofflächen, dazu verschiedene Nebengebäude wie Garage, Schuppen, Laube, Gewächshaus. Die Vegetationsflächen haben einen hohen Pflegestandard.

Im Anwesen Landstraße 27 gibt es nur im westlichen Teil größere Flächen, die nicht bebaut oder versiegelt sind. Eine geschlossene Vegetationsdecke tragen lediglich einige Randbereiche mit mehr oder weniger wildwüchsigen Ruderalfluren. Teile des Flurstücks 353/1 wurden mit Sand aufgeschüttet, um hier im Zusammenhang mit Gastronomie in den Nebengebäuden und Sitzbereichen auf einer Terrasse ein kommerzielles Freizeitangebot zu schaffen. Die Sandfläche ist dekoriert mit sechs etwa 2,50 m hohen Washington-Palmen (*Washingtonia robusta*), teils eingepflanzt, teils in Kübeln stehend. Diese Palmenart ist mäßig winterhart, aber hat den milden Winter 2021/22 gut überstanden.

Im Plangebiet sind zwei Bäume vorhanden: eine Esche (*Fraxinus excelsior*) im Westen unmittelbar auf der Grundstücksgrenze (Stammumfang SU in 1 m Höhe ca. 1,0 m) sowie ein stark beschnittener Süßkirschbaum im Garten von Landstraße 29 (SU ca. 0,45 m). Größere Gebüsche und Gebüschgruppen sind nicht vorhanden.

6.2 Fauna

Von März bis Mai 2022 wurden Untersuchungen zur Fauna und Flora des Plangebiets durchgeführt. Hauptziel war die Ermittlung von Arten, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu behandeln sind (s.a. Kap. 6.4).

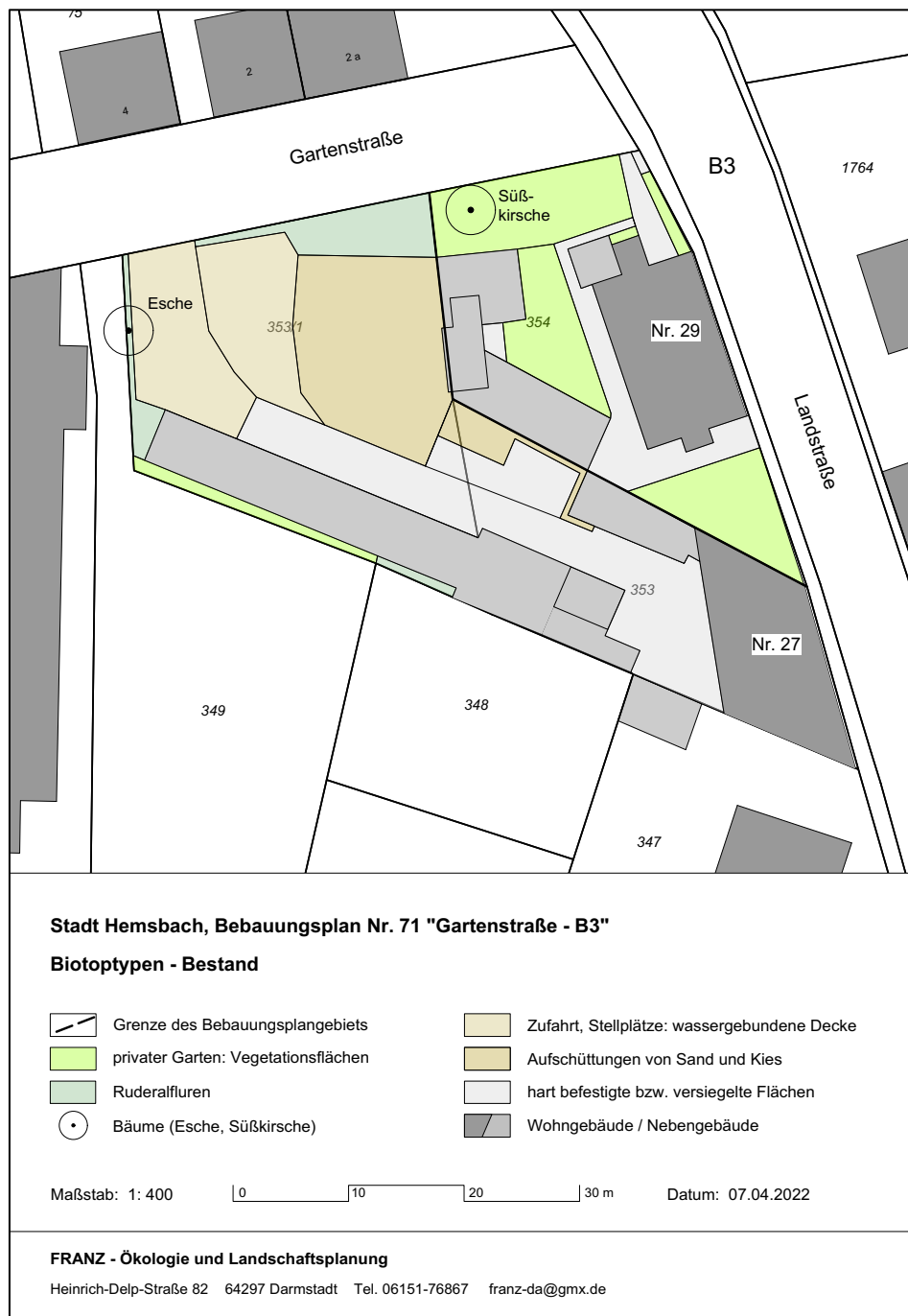


Abb. 6: Biotoptypen - Bestand, FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 23.03.2022

Die Beschaffenheit der Vegetationsflächen, aber auch der Nischenreichtum und bauliche Zustand der Gebäude bestimmen das Potenzial für ihre Besiedlung durch Tiere. Aufgrund des weitgehenden Fehlens von Bäumen und der teils hohen Nutzungsintensität sind im Plangebiet die Lebensbedingungen für freibrütende Vögel in Bäumen und Gebüsch eingeschränkt. Für gebäudebesiedelnde Vögel und Fledermäuse ist in dem alten Gebäudebestand hingegen ein hohes Potenzial vorhanden (s.a. Kap. 6.4).

Für geschützte Arten aus weiteren Tiergruppen, wie Heuschrecken oder Tagfaltern besteht im Plangebiet kein Potenzial.

6.3 Boden, Wasserhaushalt und Klima

Im Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt und nicht weiter differenziert. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine natürlichen Böden mehr vorhanden sind. Das erhöhte Bodenniveau auf Flurstück 354 ist durch Aufschüttung entstanden. Sonderstandorte für eine naturnahe Vegetation mit selteneren bzw. geschützten Arten sind im Plangebiet nicht gegeben.

Sonderstandorte für eine naturnahe Vegetation mit selteneren bzw. geschützten Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorkommenden Böden sind als regional weit verbreitet anzusehen. Seltene natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich beansprucht. Die Bebauungsplanung folgt damit im Sinne der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine bisherige Siedlungsfläche mit geringer Flächenausnutzung nachverdichtet wird.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet beträgt im Bestand etwa 58 %. 25 % sind Sandflächen oder wasserdurchlässig befestigt. Die übrigen etwa 17 % sind Vegetationsflächen. Ein Anteil der befestigten Flächen und der Dachflächen von Nebengebäuden entwässert nicht in die Kanalisation, sondern auftreffendes Regenwasser versickert seitlich auf dem Grundstück.

Entsprechend des insgesamt relativ hohen Versiegelungsgrades ist der Beitrag des Plangebiets für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung reduziert. Bei einem Vegetationsflächenanteil von nur etwa 17 % ist die klimaausgleichende Wirkung bei hohen Sommertemperaturen gering. Das Plangebiet trägt dann zu einer Überhitzung im Ortskernbereich Hemsbachs bei. Im Bebauungsplan sind deshalb Festsetzungen zur Begrünung und Versickerung von Regenwasser aufgenommen, die den negativen Auswirkungen der Versiegelung entgegenwirken.

Nach der Planung werden zwei Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,55 festgesetzt, die für Zufahrten, Garagen, Stellplätze und andere Nebenanlagen bis auf 0,8 überschritten werden kann. Auch wenn Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, ist aus den Zahlen abzuleiten, dass der Anteil an Vegetationsflächen im ungünstigsten Fall 20 % ausmacht und damit nur unwesentlich über dem Bestand liegt. Damit führt die Planung im Hinblick auf Boden, Wasserhaushalt und Klima voraussichtlich nur zu geringfügigen Verbesserungen.

6.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zum Bebauungsplan wurden von März bis Mai 2022 biologische Bestandserfassungen und auf dieser Basis eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die standörtlichen Merkmale bestimmten den Untersuchungsumfang bzw. das Spektrum an Arten, das hier näher zu behandeln war. Als für das Untersuchungsgebiet relevant wurden insbesondere die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse untersucht.

Vor allem die alte Bausubstanz der beiden Wohngebäude Landstraße 27 und 29 weist an den Dachkonstruktionen zahlreiche Spalten, Nischen und in den Dachgeschossen zugängliche Hohlräume auf, die ein Angebot zur Anlage von Vogelniststätten und Fledermausquartieren bieten. Während der Untersuchung wurden im Plangebiet insgesamt fünf Fledermausarten ermittelt, wobei die häufigste und regelmäßig anzutreffende Art die Zwergfledermaus mit einem Quartiersnachweis im Plangebiet war.

Aufgrund des weitgehenden Fehlens von Bäumen und Gehölzen sind die Lebensbedingungen für freibrütende Vögel in Bäumen und Gebüsch nur mäßig gut. Der Haussperling (ungünstiger Erhaltungszustand in Baden-Württemberg) konnte an allen Untersuchungstagen auf den Dächern und in Gärten, insbesondere am Standort Landstraße 29, angetroffen werden. Weitere beobachtete Brutvögel im Gebiet waren der Hausrotschwanz und zwei Brutpaare der Straßentaube. Sonstige beobachtete Vögel waren Nahrungsgäste, allgemein verbreitete Arten und in der Region häufig.

Gemäß § 44 BNatSchG setzt der Bebauungsplan als vorlaufende Maßnahme (CEF-Maßnahme) fest, dass vor Abbruch oder Umbau Ersatzmaßnahmen in Form von Quartierskästen für spaltenbewohnende Fledermäuse bzw. spezifische Nistkästen für den Haussperling hergestellt werden müssen. Zudem werden Hinweise zu Zeiträumen für Baumfällungen und Abbruchmaßnahmen gegeben

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan bei Berücksichtigung der Festsetzungen und Hinweise nicht zu Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG führt.

6.5 Lärmschutz

Da das Plangebiet starken Lärmemissionen des Verkehrs, vor allem von der Landstraße (B 3) ausgesetzt ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (s. Anlage [2]). Darin wurde untersucht, welche Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind und ob die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden können.

Das schalltechnische Gutachten zeigt auf, dass es im Plangebiet zu erheblichen Lärmbelastungen durch Verkehrslärm kommt. Wesentliche Ursache hierfür ist der Verkehr auf der B 3, der aufgrund der Verkehrsmenge und des sehr geringen Abstands zu den bestehenden, bzw. zulässigen Gebäuden zu hohen Beurteilungspegeln an den der Straße zugewandten Fassaden führt. Der Verkehr auf der Gartenstraße und der Zugverkehr auf der Bahntrasse haben eine geringe Bedeutung für die Lärmbelastung im Plangebiet.

An der B 3 treten an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude Beurteilungspegel von 72 dB(A) tagsüber und 63 dB(A) nachts auf, die damit um 17 dB(A), bzw. 18 dB(A) über den schalltechnischen Orientierungswerten der o.g. DIN-Norm liegen. Diese betragen für allgemeine Wohngebäude tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die maßgeblichen Beurteilungspegel sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans und als Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung in Abb. 7 der Begründung dargestellt.

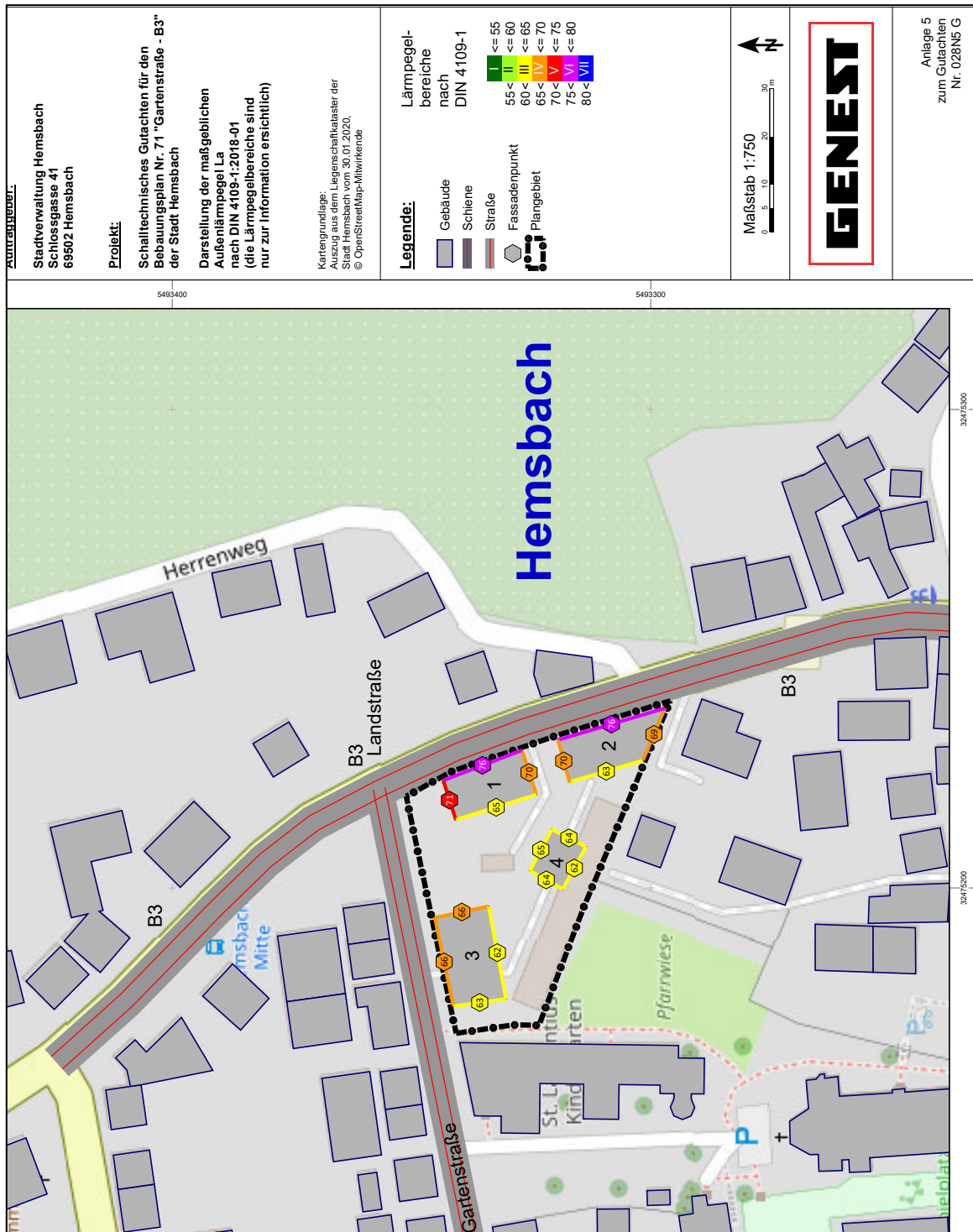


Abb. 7: Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel La, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen/Rhein, 18.03.2022

In der Untersuchung wurde auch dargelegt, dass mit aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Lärmschutzwänden, eine Einhaltung der Orientierungswerte nicht erreicht werden kann. Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen im Plangebiet ist dies nicht möglich. Gemäß Gutachten sind stattdessen passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Gebäuden auf Grundlage von DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich, um innerhalb von Gebäuden und ggf. auf Terrassen zumutbare Geräuschpegel zu erreichen.

Detaillierte Aussagen über Methodik und Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind Anlage [2] zu entnehmen. Weiterhin sind im schalltechnischen Gutachten Maßnahmen und Empfehlungen dargestellt, wie die Immissionspegel in Aufenthaltsräumen reduziert werden können, z. B. durch eine spezifische Grundrissorganisation innerhalb der Gebäude.

An Fassaden von Gebäuden mit einem maßgeblichen Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) sind in der Regel keine zusätzlichen baulichen Anforderungen bei der Ausführung von Wänden und Fenstern im Hinblick auf den Lärmschutz erforderlich. Bei Fassaden mit höheren maßgeblichen Beurteilungspegeln als 65 dB(A), sind, insbesondere bei der Bauausführung von Fenstern erhöhte Anforderungen zu beachten. Dies betrifft vor allem die Fassaden von Gebäuden an der B 3.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, welche Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, die im Rahmen des nachgeordneten Bauantragsverfahrens nachzuweisen sind, gestellt werden.

7 Realisierung und wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr und verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Außenerschließung des Plangebiets ist über die Straßen Landstraße (B 3) und Gartenstraße gesichert. Durch die Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben wird sich die Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen nicht wahrnehmbar erhöhen.

Die Verkehrssicherheit für Fußgänger wird durch eine Verbreiterung des Gehwegs auf 2,00 m an der Landstraße (B 3) erhöht.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Zufahrtsmöglichkeiten von der Gartenstraße und Landstraße.

7.2 Technische Ver- und Entsorgung

Frischwasserversorgung

Die bestehende Versorgungsleitung in der Landstraße versorgt mit ca. 7 bar Druck den gesamten südlichen Stadtteil von Hemsbach. Die komplette Trinkwasserversorgung ist in Netzstruktur errichtet, so dass im Notfall weder Unterdruck noch Wasserabrisse auftreten. Die Versorgung des Plangebiets mit Frischwasser ist gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Für die Gartenstraße und die Bebauung an der Landstraße (B 3) liegt eine Löschwassermenge von 96m³/h vor. Der Hochbehälter verfügt über 4.400m³ inklusive einer Brandreserve von 400m³. Hydranten sind ausreichend in der Umgebung vorhanden. Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist für das Plangebiet für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden gesichert.

Abwasser

Neubauten in der Gartenstraße, inklusive dem Neubau in zweiter Reihe können an den vorhandenen Abwasserkanal (Betonrohr DN 400) in der Gartenstraße

eingeleitet werden. Die Hausnummer 27 und 29 in der Landstraße (B 3) sind bereits an den Abwasserkanal in der Landstraße (B 3) angeschlossen. Da keine höhere Belastung durch die Planung zu erwarten ist, kann die Abwasserentsorgung in der vorhandenen Form bestehen bleiben. Die Abwasserentsorgung gilt für den Bebauungsplan als gesichert.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) sind Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, die dazu dienen, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in gestalterischer Hinsicht zu ergänzen und zu verfeinern.

Sie betreffen in erster Linie die Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden, formulieren aber auch Anforderungen an die Freiflächengestaltung.

Die örtlichen Bauvorschriften haben den Rechtscharakter einer Satzung. Als eigenständige Satzung durchlaufen sie das gleiche Aufstellungsverfahren wie der Bebauungsplan.

8.1 Dachform, Dachneigung

Die Vorschriften zur Gestaltung von Dächern dienen dazu, die vorhandene Dachlandschaft, die überwiegend aus Satteldächern besteht, zu erhalten und fortzuführen. Die zulässigen Dachneigungen in Kombination mit den festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen haben zum Ziel, die Gebäudehöhen an die Umgebungsbebauung anzugleichen und somit ein einheitliches, harmonisches Ortsbild zu schaffen.

Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist bei den an den Straßen gelegenen Gebäuden parallel zur Straße zu errichten.

8.2 Dachdeckung und Dachüberstände

Die Festsetzungen zur Dachdeckung beziehen sich auf die Verwendung des ortstypischen Materials und die Einheitlichkeit der Dachdeckung auf Gebäuden.

Die festgesetzten Dachüberstände an Ortgang und Traufe entsprechen denen der Umgebungsbebauung.

8.3 Dachgauben und Zwerchhäuser

Die Festsetzungen zu Dachgauben und Zwerchhäusern beziehen sich auf eine horizontale und vertikale Gliederung von Baukörpern, um damit eine Ordnung im Erscheinungsbild des Straßenraums zu erzielen.

8.4 Fassadengestaltung

Die Festsetzung eines Remissionswertes für die Farbgestaltung von Fassaden bewirkt, dass im Plangebiet nur relativ helle, pastellartige Fassadenfarben realisiert werden können, ohne dass ein konkreter Farbton festgelegt wird. Damit fügen sich die zukünftigen Gebäude in den Farbcharakter der Umgebungsbebauung ein. Durch eine helle Farbgebung wird ein Aufheizen von Gebäuden durch

Sonnenstrahlung vorgebeugt, wodurch ein kleinklimatisch positiver Effekt erzeugt wird.

C Erhaltungssatzung für den Bereich Westlich der Landstraße (B 3)

9 Erhaltungssatzung für den Bereich Westlich der Landstraße (B 3)

9.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit den an der Landstraße (B 3) gelegenen Gebäuden und baulichen Anlagen.

9.2 Erhaltungsgründe

Die beiden Gebäude Landstraße 27 und 29 stehen unmittelbar am westlichen Rand der Landstraße und bilden mit dem im Osten der Landstraße gelegenen Steilhang mit Bebauung einen städtebaulichen Eingang quasi als "Torsituation" in den historischen Ortskern von Hemsbach (siehe Abb. 8 und 9).



Abb. 8: Landstraße (B 3) Hausnr. 29, Blickrichtung Süd, Planungsbüro Eichler + Schauss, Hemsbach , 02.03.2022



Abb. 9: Landstraße (B 3) Hausnr. 27, Blickrichtung Nord, Planungsbüro Eichler + Schauss, Hemsbach , 02.03.2022

Die beiden Gebäude besitzen eine stadträumliche Funktion, indem sie einen engen Straßenraum bilden und damit den Eingangsbereich des ältesten Teils der Ortskernbebauung markieren.

Die Straßenrandbebauung ist ein typisches, städtebauliches Merkmal der Bebauungsstruktur im Ortskern, das den Ortskern von den neueren Baugebieten abhebt. Durch die Bebauung auf dem Grundstück Landstraße 25 wurde die städtebauliche Situation bereits aufgelöst, da das Hauptgebäude in offener Bauweise und vom Straßenrand abgerückt errichtet wurde. Ein Verzicht auf eines der Gebäude im Gebiet der Erhaltungssatzung würde zu einer strukturellen untypischen Bauweise auf der Westseite in diesem Abschnitt der Landstraße führen und die städtebauliche Eigenart und Ordnung auflösen.

Mit der Erhaltungssatzung soll das städtebauliche Erscheinungsbild einer geschlossenen Straßenrandbebauung im nördlichen Ortseingangsbereich der Stadt Hemsbach gesichert werden. Eine Gebäudefront an der Landstraße (B 3) stellt das dominierende Gestaltungselement in diesem Bereich dar und ist deshalb zu erhalten.

Ziel der Erhaltungssatzung ist der Erhalt der Gebäude an ihrem Standort und der westlichen Kubaturmerkmale.

Die Erhaltungssatzung wirkt zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung.

9.3 Rechtsfolgen

Die Erhaltungssatzung begründet einen Genehmigungsvorbehalt für die Stadt Hemsbach. Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne Genehmigung rückbaut, ändert oder dessen Nutzung ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 BauGB ordnungswidrig.

Gemäß § 172 Absatz 3 BauGB darf die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung baulichen Anlagen 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 einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Bei einem Erlass einer Erhaltungssatzung sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden nicht nur zulässig, sondern erforderlich, auch um eine wirtschaftliche Verwertung der Immobilie zu erzielen. Sofern der Eigentümer nachweisen kann, dass derartige Maßnahmen wirtschaftlich unzumutbar sind, kann ein Neubau an gleichem Standort nach den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden. Sollte ein Erhalt eines Gebäudes aus objektiven, wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar sein, entsteht ggf. auch ein Übernahmeanspruch des Eigentümers an die Gemeinde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans für den Bereich der Erhaltungssatzung sind so gehalten, dass den Eigentümern eine erhöhte Ausnutzung ihrer Grundstücke gewährt wird, indem die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksfläche vergrößert sind und im Falle des Gebäudes Landstraße 27 auch eine größere Gebäudehöhen festgesetzt sind. Hierdurch wird den Eigentümern der betroffenen Grundstücke ein erweiterter Planungsspielraum angeboten, durch den die städtebaulichen Ziele der Erhaltungssatzung trotzdem gewahrt bleiben.

Inkrafttreten

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 71 "Gartenstraße - B 3" und tritt auch am Tag der Bekanntmachung des Bebauungsplans in Kraft.

10 Anlagen

[1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, Stand: 12.05.2022

[2] Gutachten Nr. 028N5 G, Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 71 "Gartenstraße - B 3", Ludwigshafen/Rhein, 18.03.2022

Darmstadt, 30.06.2022