

Stadt: 
Landkreis:

6944 Hemsbach /Bergstraße
Rhein-Neckar

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "Besenäcker-Hinterrot-Hirschhornäcker-Schäffgraben" - III. Änderung, Gemarkung Hemsbach

Aufgrund der §§ 1,2 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2257), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S.949), §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093); §§ 73, 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22.12.1975 (GBl. 1/76) hat der Gemeinderat der Stadt Hemsbach am 13. Dezember 1991 die III. Änderung des Bebauungsplanes "Besenäcker-Hinterrot-Hirschhornäcker-Schäffgraben", Gemarkung Hemsbach, als Satzung beschlossen:

I.

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist der unterm 09.12.1965 genehmigte und am 15. Dezember 1965 in Kraft getretene Bebauungsplan "Besenäcker-Hinterrot-Hirschhornäcker-Schäffgraben".

II.

Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan nach Art.I wird ergänzt durch den Bebauungsplan "Besenäcker-Hinterrot-Hirschhornäcker-Schäffgraben" - III. Änderung vom 25.01.1990/22.01.1991/12.09.1991 nach Maßgabe der Begründung vom 20.02.1990 /22.01.1991.

1. **Aufhebung** der gemäß Bebauungsplan vom 09.12.1965 genehmigten zeichnerischen Festsetzungen im Bereich der III. Änderung vom 25.01.1990/22.01.1991/12.09.1991.
2. **Neufestsetzung** gemäß den schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Besenäcker-Hinterrot-

Hirschhornäcker-Schäffgraben" - III. Änderung, Gemarkung Hemsbach vom 25.01.1990 / 22.01.1991 / 12.09.1991.

3. Der Bebauungsplan nach Art. I (schriftliche Festsetzungen) im Bereich der III. Änderung vom 25.01.1990/22.01.1991/12.09.1991 wird ergänzt durch Einfügen, bzw. Streichen folgender Vorschriften:

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung

(Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist in dem Bebauungsplan als Wohngebiet und Industriegelände festgelegt. Die eingetragenen Geschößzahlen gelten als Höchstgrenze.)

wird aufgehoben und durch die nachstehende Festsetzung ersetzt:

"Die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist in dem Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt. Die eingetragenen Geschößzahlen gelten als Höchstgrenze".

§ 3

Gestaltung der Bauten

Punkt 3 (Eingeschossige Wohnhäuser sind mit einem Kniestock von 0,80 mtr. Höhe zu errichten. Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt). Dieser Wortlaut wird ersatzlos gestrichen.

Punkt 4 (Nur bei zweigeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnräume eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen). Dieser Wortlaut wird ersatzlos gestrichen.

Punkt 8 **Ergänzung**

Die Firsthöhe ist in der Bebauungsplanzeichnung als Höchstgrenze eingetragen.

§ 5

Einfriedungen

(Einfriedungen müssen grundsätzlich auf die Herstellung und Gestaltung der Bauweise des Gebäudes Rücksicht nehmen und sind einheitlich 0,80 mtr. hoch zu gestalten). Dieser Wortlaut wird ersatzlos gestrichen.

Ergänzung

§ 6

Unbebaute Flächen

1. Die Vorflächen vor den Garagen und die insgesamt Fläche auf Flst. Nr. 3236/1
Gemeinschaftsstellplätze - sind mit wassergebundener Decke (z.B. Schotter, Oberfläche gesandet) zu befestigen.
Die Befestigung der Hauszugänge zu den einzelnen Bauvorhaben sind mit einer max. Breite von 3,00 mtr. mit einem geschlossenen Belag zulässig.
2. "Pflanzgebot"
An der in der Bebauungsplanzeichnung festgelegten Stelle ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Ergänzung

§ 7

Schallschutz

1. Im Einzelfall ist bei jedem Bauvorhaben durch gutachterliche Stellungnahme die objektgebundene Maßnahme zur Abwehr der durch die vorhandene gewerbliche Nutzung der angrenzenden Gewerbegebiete, der Auswirkungen des Bundesbahnbetriebes und eventuelle Auswirkungen nach dem Bau der geplanten Verbindungsstraße entsprechend der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nachzuweisen und als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.
2. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei jedem Gewerbebauvorhaben im Einzelfall die mögliche Lärmentwicklung auf die Nachbarschaft zu untersuchen.

Die Betriebe, die entlang der Görlitzer Straße angesiedelt werden, dürfen maximal nur Schallemissionen entwickeln, die entlang der Bauflucht des südlich angrenzenden Wohngebietes folgende Richtwerte nicht überschreiten:

- Als Mittelungspegel
tags: 55 dB (A), nachts: 40 dB (A),
von 6 - 22 Uhr von 22 - 6 Uhr

dies bedeutet einen flächenbezogenen Schalleistungspegel pro qm Gesamtgrundstück

tags: 57,5 dB (A) nachts: 42,5 dB (A),

- Als Spitzenpegel, kurzzeitige Geräuschspitzen nach VDI 2058, Blatt 1 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" dürfen auf den benachbarten Gewerbegrundstücken (entlang der Görlitzer Straße) folgende Werte nicht überschritten werden:

tags: 115 dB (A) nachts: 90 dB (A)

z.B. Werkssirene, Blechbearbeitung im Freien, Hämmern etc.

Die vorgenannten Werte geben die maximal mögliche Schallbelastung (Obergrenze) des Gewerbes auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet an.

III.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Mit den durch Art.II geänderten Bestandteilen des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

1. Bebauungsplanzeichnung vom 26.09.1962
2. Bebauungsplanzeichnung vom 09.09.1981, überarbeitet am 10. Januar 1988 / 12. Oktober 1988.
3. Bebauungsplanzeichnung vom 25.01.1990 / 22.01.1991 / 12.09.1991.
4. Straßenlängs- und Querprofile.
5. Bebauungsplanvorschriften vom 11.05.1964, genehmigt am 09. Dezember 1965 und vom 03.10.1978, genehmigt am 25.09.1980, einschließlich der Ergänzung vom 17.10.1980 sowie vom 17.03.1989, genehmigt am 12.10.1989 und vom 25.01.1990/ 22.01.1991 / 12.09.1991.
6. Ortsrandeingrünungsplan vom Februar 1979.

Die Begründung vom 20.02.1990 / 22.01.1991 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

IV

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

V

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft.

Hemsbach, den 13. Dezember 1991

Der Bürgermeister:



Volker Pauli

(P a u l i)