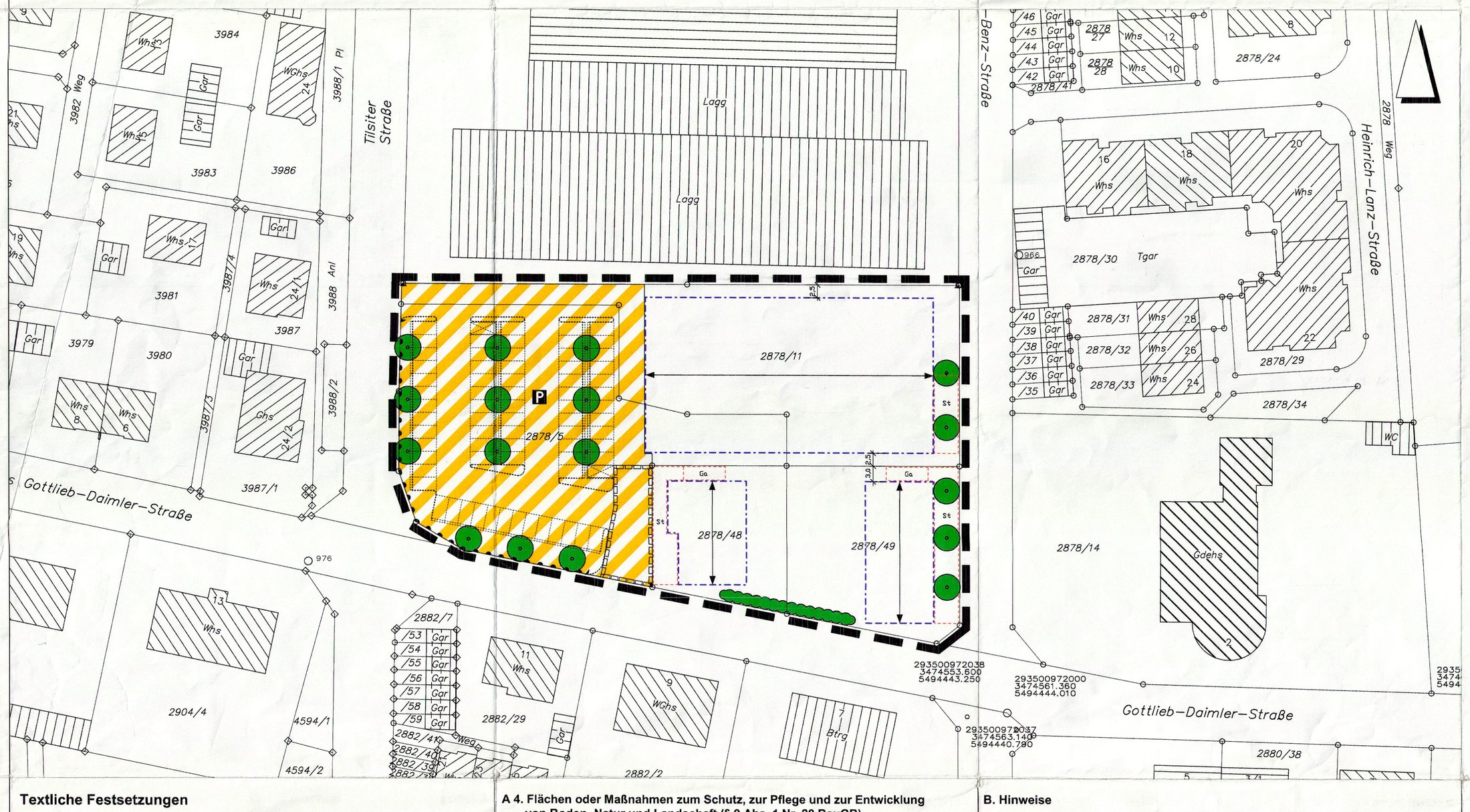
Stadt Hemsbach Bebauungsplan "Gottlieb-Daimler- / Carl-Benz-Straße"

Für die Flurstücke: Gemarkung Hemsbach, Nr. 2878/5, Nr. 2878/11, Nr. 2878/48, Nr. 2878/49.



LEGENDE (nach Planzeichenverordnung von 1990 – PlanzV 90, BGBl. 1991 I S. 58)		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier private Parkplatzfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB
	Anpflanzen Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
St Ga	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zu gunsten Parzelle Nr. 2878/48	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Vorgeschriebene Firstrichtung	

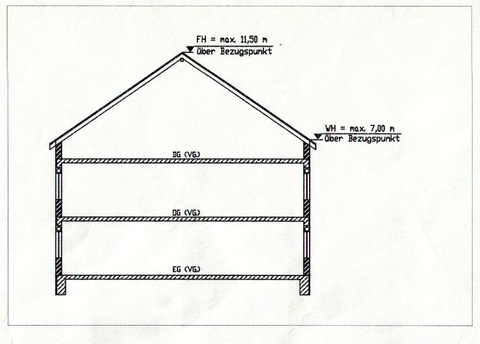
Art der baulichen Nutzung		Bauweise	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse	Maß der baulichen Nutzung: GRZ	First-höhe in m über Bezugspunkt 2)	Wand-höhe in m über Bezugspunkt 2)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	abweichend[3]	II + D[4]	0,60	11,50	7,00

1) Traufwandhöhe (TWH) = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2) Bezugspunkt = Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

3) siehe textliche Festsetzung Nr. A. 1

4) Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig.



PLANVERFAHREN

Aufstellung:
Der Gemeinderat hat am 20.11.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Ortsübliche Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 18.8.01

Hemsbach, den 8.7.02 Bürgermeister:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgrund Schreiben vom 21.10.01

Hemsbach, den 8.7.02 Bürgermeister:

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
Öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB am 18.8.01

Hemsbach, den 8.7.02 Bürgermeister:

Öffentliche Auslegung:
Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat am 26.2.02 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.3 bis 22.4.02 gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen.

Hemsbach, den 8.7.02 Bürgermeister:

Satzung:
Die Gemeinde hat am 17.6.02 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hemsbach, den 8.7.02 Bürgermeister:

Inkrafttreten:
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 5.7.2002

Hemsbach, den 8.7.02 Bürgermeister:

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverodnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995.

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gemarkung: .....

Flur: .....

Datum / Stempel: .....

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

A 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung wird als „Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende, nach § 6 BauNVO zulässige Nutzungen, werden ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe gemäß Abs. 2 Nr. 6, Tankstellen gemäß Abs. 2 Nr. 7, Vergnügungsstätten gemäß Abs. 2 Nr. 8 sowie die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

A 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m §§ 22 und 23 BauNVO)
Bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung nach den Maßgaben des § 19 (2) BauNVO und der LBO, sind die in § 19 (4) Satz 3 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird einschließlich Kellergeschossen, nicht einzurechnen.
Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 begrenzt; darüber hinaus kann das Dachgeschoss im Rahmen der Vollgeschossregelung der LBO ausgebaut werden (Festsetzung als II+D).
Als Bauweise wird eine abweichende gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, die wie folgt bestimmt ist: Es gilt „offene Bauweise", abweichend hiervon ist ein- und / oder zweiseitige Grenzbebauung entlang gemeinsamer Nachbargrenzen zulässig.
Baukörperlängen über 50 m sind zulässig.
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO durch Dachvorsprünge und Vorbauten, geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese Vorbauten im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.
Werbeanlagen und „Fliegende Bauten", d.h. Bauten mit zeitlich befristeter Aufstellung und kleinere Gebäude zu Ausstellungszwecken, Treppen und Stützmauern und Oberflächenbefestigungen (z. B. Asphalt- oder Pflasterbeläge) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A 3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.
Stellplätze in der Zuordnung zur Nutzung des Lebensmittelmarktes sind innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Parkplatzfläche" zulässig und nachzuweisen (ohne Anrechnung auf die zulässige GRZ).
Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

A 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

A 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Bei Pflanzungen sind standortgerechte Gehölze oder Gehölzarten der folgenden Liste zu verwenden. Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Bäume (Mindestgröße als Hochstamm 3xv, StU 12/14):
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer campestre (Feldahorn), Quercus robur (Stieleiche), Tilia spec. (Linde), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus silvestris (Wildapfel),Pyrus communis (Wildbirne), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucauparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Regionaltypische Obstsorten.

Sträucher (Mindestgröße 2xv, 60/100 cm):
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Salix spinosa (Öhrchenweide), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Malus in Sorten (Zierapfel), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Prunus in Sorten (Zierkirsche), Blütengehölze (z.B. Amelanchier, Forsythia, Spirea, Weigela, Rosa in Sorten).

Pro 5 ebenerdiger Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4m² groß sein.

B. Hinweise

B 1. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
Um Trinkwasser einzusparen wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Gartenflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Eine Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind unter Umständen zuschussfähig.
Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen, befestigten Hofflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb des Grundstückes zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Die entsprechenden Maßnahmen sind unter Umständen erlaubnispflichtig.

B 2. Pflanzabstände
Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

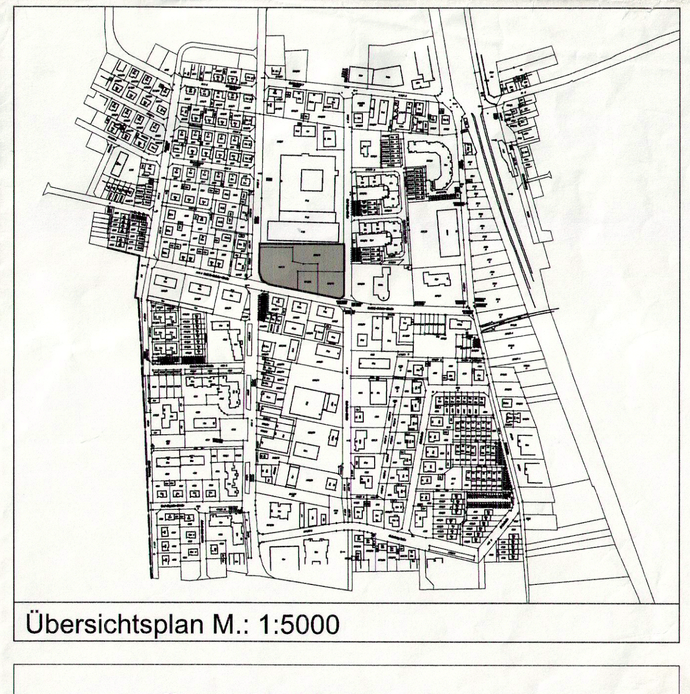
B 3. Bodenschutz
Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. In den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.

B 4. Altlasten
Nach derzeitiger Aktenlage des Wasserrechtsamtes befindet sich im Planungsbereich keine altlastverdächtigte Fläche.

Satzung (Entwurf) über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gottlieb-Daimler-/Carl-Benz-Straße" nach § 74 LBO 1995

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dächer baulicher Anlagen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-45° a.T. zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen (z. B. Überdachungen von Laderampen etc.) ist die Dachneigung freigestellt. Geneigte Dächer sind mit Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Für Flachdächer wird eine extensive Begrünung empfohlen.
Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachüberstände sind, insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen, zulässig.
Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp zulässig.
Solaranlagen sind zulässig und werden ausdrücklich empfohlen.
Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken und nur unterhalb der Firsthöhe des zugeordneten Gewerbebetriebes zulässig.

2. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Alternativ kann das auf Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser auch gesammelt und in Grünflächen zur Versickerung gebracht werden. Entsprechende Anlagen sind unter Umständen erlaubnispflichtig.
Sofern die Vorgartenbereiche nicht für Stellplätze, Zuwegungen etc. in Anspruch genommen werden, sind diese gärtnerisch anzulegen.



Übersichtsplan M.: 1:5000

Stadt Hemsbach

Bebauungsplan

"Gottlieb-Daimler-/ Carl-Benz-Straße"

MST.:	DATUM:	GEZ.:
1:500	Mai 2002	Us./ej
	PROJ.NR.: 700	BLATT: 3.0
GEÄ.:	GEÄ.:	GEÄ.:	GEÄ.:

SARTORIUS + PARTNER
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
Fehlheimer Str. 59
64625 Bensheim
Tel.: 06251/1085 0
Fax.: 06251/108510

Sartorius + Partner
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Str. 59 64625 Bensheim
Tel.: 06251/108510 Fax.: 06251/108510
email: info@sartorius-partner.de

0400 / ASR, mmm