

VERFAHRENSMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

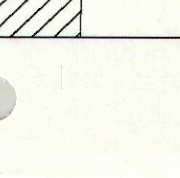
VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

VERFAHRENSMERKE:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.06.2004 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 11.06.2005.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2005 bis 04.07.2005.
Die öffentlichen Planungsunterlagen wurden mit Schreiben vom 21.06.2005 um Stellungnahme gebeten.
Der Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 21.11.2005 durch den Gemeinderat gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 08.02.2006.
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom 17.02.2006 bis einschließlich 17.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.
Die Beschlussfassung als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO) erfolgte am 10.04.2006.
Hemsbach, den 15. MAI 2006

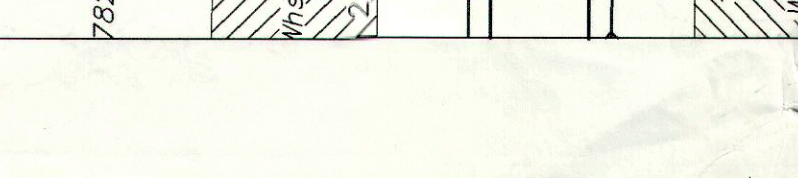
ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)
- GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl — als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche zzgl. 50 % für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Max. zulässige Wandhöhe ab Oberkante (OK)
- Verkehrsfäche (VF)
- Max. zulässige Firsthöhe ab Oberkante (OK)
- Verkehrsfäche (VF)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche
- zwingende Hauptfirstrichtung
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrofreileitung über 10 kV mit Schutzstreifen
- Hauptwasserleitung mit Schutzstreifen (Versorgungsleitung Trinkwasser + Zuhilfenahme Trinkwasser)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche



FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	GRZ	Verkehrsfäche	Max. zulässige Wandhöhe	Max. zulässige Firsthöhe
Allgemeines Wohngebiet	0,4	0,4	10,0 m OK VF	4,5 m OK VF	10,0 m OK VF



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Betriebsunternehmens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 und § 18 BauNVO)
- Die Wandhöhe, gemessen zwischen OK Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, wird mit max. 4,50 m festgesetzt.
- Die Firsthöhe, gemessen zwischen OK Verkehrsfläche und der oberen Schmittlinie gegenüberliegender Dachflächen, wird mit max. 10,0 m festgesetzt.
- Garagen, Nebengebäude, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage i.S. von § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. In den Vorgärten ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In Wohngebäuden (d.h. Einzelhäuser sowie Doppelhaushälften) sind max. zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. (20 und 25 BauGB)
- Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Soweit der Lärmschutz gem. Hinweis C 5 zum Zeitpunkt des Baus der Wohngebäude im Plangebiet noch nicht verwirklicht ist, sind Wohngebäude nur zulässig, wenn durch Einzugsmaßnahmen nachgewiesen wird, dass durch Verwendung geeigneter Außenbauteile den Anforderungen an den Schallschutz nach Maßgabe der DIN 4109 (Gesamtschalldämmmaß R wies Tabelle 8) ausreichend Rechnung getragen wird.

GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO

- Bahnlinie
- Das Plangebiet befindet sich in etwa 50 m Entfernung zur Rheinbahn Weinheim-Bonshelm und rd. 30 m entfernt von der planfestgestellten Kreisverbindungsstraße 4229 a.
- Aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn können Immissionen entstehen (z.B. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen). Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung können unter Umständen Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer o.ä.) verursacht werden.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen o.ä. sind Blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
- Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale zu Tage kommen, sollen diese gemäß Denkmalschutzgesetz der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Jeder zu Tage kommende Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
- Nach der hydrogeologischen Kartierung (Stand 1989) ist von Grundwasserflurabständen zw. 4 m bis 6 m unter Gelände auszugehen. Auskünfte über aktuelle und historische Grundwasserstände erteilt das RP Karlsruhe, Dienststztl Heidelberg, Rohrbacher Str. 32, 69115 Heidelberg, Tel.: 06221/41899-0.
- Niederschlagswasser von Grundstücken, die neu bebaut werden, soll versickert werden, wenn dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
- Es wird empfohlen, Garagendächer zu begrünen, um Niederschlagswasser rück zuhalten. Stellplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
- Zum Schutz der Wohnbebauung vor Immissionen wurde im Rahmen der Planfeststellung für die Kreisverbindungsstraße Weinheim-Ludenbach im Zuge der 4229 in der mit Datum vom 24.04.2002 planfestgestellten Planung ein Lärmschutzwall, z.T. mit zusätzlicher Wand, parallel zur geplanten Kreisverbindungsstraße festgelegt. Die planfestgestellten aktiven Lärmschutzmaßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanung. Es wird davon ausgegangen, dass die aktiven Lärmschutzmaßnahmen gem. Planfeststellung einen ausreichenden Schutz für die bisher noch nicht realisierte aber zulässige Wohnbebauung im Plangebiet gewährleistet. Da der Lärmschutzwall gem. Planfeststellung in nördlicher Richtung weitergeführt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die neu hinzuzukommende Wohnbebauung (ca. 2 Gebäude zusätzliche) ebenfalls ausreichend geschützt sein wird.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

- AUSFERTIGUNGSVERMERK: Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungs-Satzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Stadt Hemsbach) überein.
- Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.
- Hemsbach, den 15. MAI 2006
- Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht im "Amtsblatt der Stadt Hemsbach" Nr. 129 vom 12. MAI 2006 (Teilnehmer Nachrichten)
- Hemsbach, den 15. MAI 2006
- Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13. MAI 2006 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Hemsbach, den 13. MAI 2006

STADT HEMSBAACH

BEBAUUNGSPLAN
"Känteläcker" - 5. Änderung
mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. LBO
M. 1-500

Volker Janz
Bürgermeister

Volker Janz
1.A. Stadtverwaltung

Stadtplanning + Architektur - Dipl.-Ing. Peter Fischer
69153 Mannheim
Tel 0621-7634-12 / Fax 0621-7634-87
www.stadtplanning.com

Stand: 10.04.2006