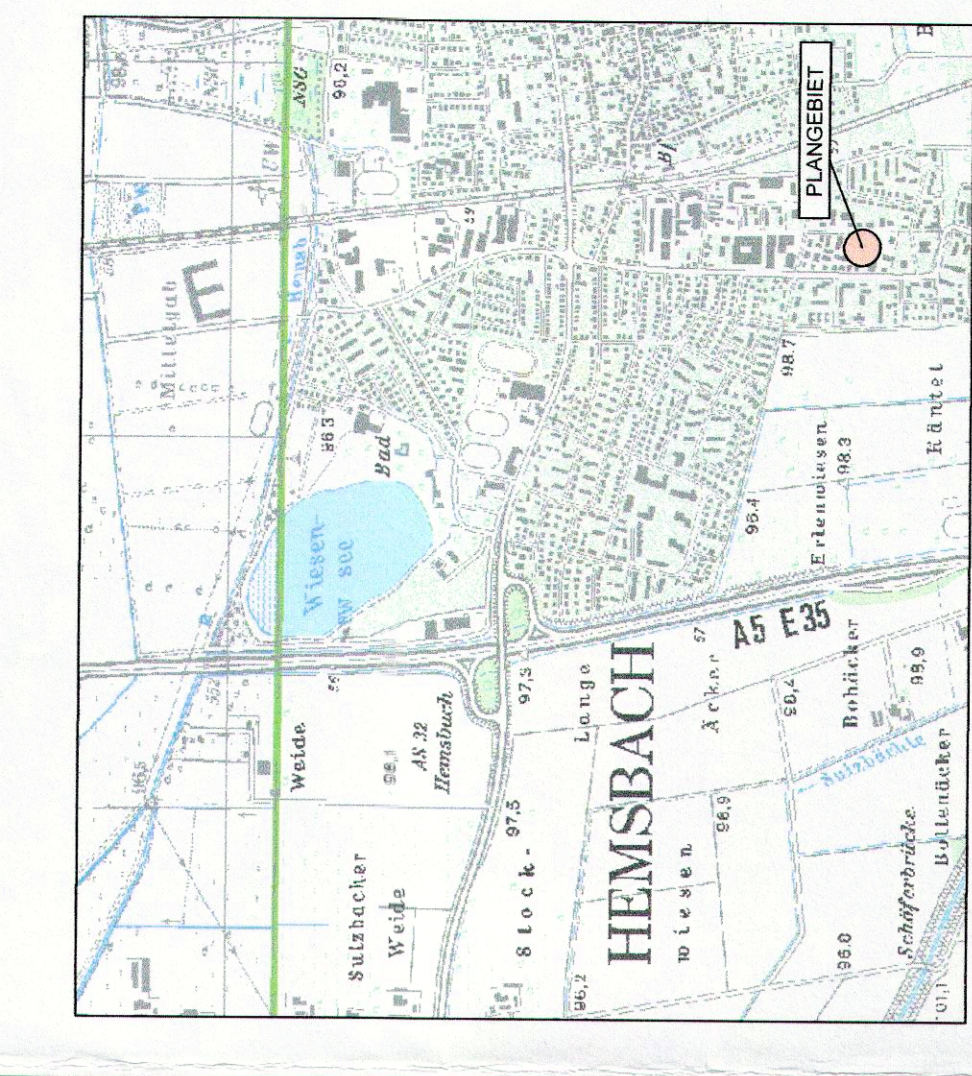


- A**
- A 1.** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 6 BauNVO)
Das Plangebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 genannten Nutzungsarten (Tankstellen und Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen oder ähnlicher Unternehmen) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- A 2.** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 und 18 BauNVO)
Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.
- B**
- B 1.** Dächer
Bei Büro- und Wohngebäuden Flachdach oder Satteldach bis 30° Neigung
- B 1.1** Dachform und Dachneigung
Bei Büro- und Wohngebäuden Flachdach oder Satteldach bis 30° Neigung
- B 2.** Einfriednungen
Einfriednungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Mauern als Einfriednungen werden zugelassen.
- B 2.1** Einfriednungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Mauern als Einfriednungen werden zugelassen.
- B 2.2** Die Gesamthöhe der Einfriednungen an der Erschließungsstraße dürfen das Maß von 1,0 m nicht überschreiten.
- B 3.** Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, sind an das Straßenniveau anzugleichen. Garagen und Nebengebäude sind hier nicht zulässig. Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft Instand zu halten. Die Grünfläche muss mind. 1/3 der Vorgartenfläche betragen. Rasengittersteine, Rasenflächenpflaster und andere wasserdurchlässige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden.
- B 3.1** Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, sind an das Straßenniveau anzugleichen. Garagen und Nebengebäude sind hier nicht zulässig. Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft Instand zu halten. Die Grünfläche muss mind. 1/3 der Vorgartenfläche betragen. Rasengittersteine, Rasenflächenpflaster und andere wasserdurchlässige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden.
- B 3.2** Die nicht bebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft zu begrünen.
- B 4.** Automaten
Die Anbringung von Automaten an Sichtflächen zur Straße ist nicht zulässig.

- C.** **SCHRIFTLICHE HINWEISE**
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.
- C 1.** Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden, wenn dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen, um Niederschlagswasser rück zu halten. Steilplätze und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
- C 2.** Im Planungsbereich befinden sich laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (Datenstand 2004) zwei flächen Flurstück Nr. 2882/11 und 2882/13, die aufgrund nicht vorhandener Anhaltspunkte als A-Fälle (keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen) eingestuft wurden.
Falls trotz dieser Einstufung bei Eingriffen in den Untergrund Auffälligkeiten festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis einzuschalten.
- C 3.** Im Planungsbereich befinden sich laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (Datenstand 2004) zwei flächen Flurstück Nr. 2882/11 und 2882/13, die aufgrund nicht vorhandener Anhaltspunkte als A-Fälle (keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen) eingestuft wurden.
Falls trotz dieser Einstufung bei Eingriffen in den Untergrund Auffälligkeiten festgestellt werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis einzuschalten.

- RECHTSGRUNDLAGEN**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Plaminhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1787, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Reduzierung und Beschleunigung von Immissionschutzrecht, Genehmigungsverfahren vom 23. 10. 2007 (BGBl. I S. 2470)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG 2002) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 UmweltauflagenRL-Umsetzungsg vom 10. 5. 2007 (BGBl. I S. 666)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1988 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 13214
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1564), zuletzt geändert durch Art. 2 v. 23.12.2004 13788
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. Juni 2007
Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erhaltungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz-NatSchG-) in der Fassung d. Bekanntmachung v. 13.12.2005 (GBl. 2005 S. 745)
Wassergesetz für Baden-Württemberg in der Fassung vom 1.1.1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.10.2005 (GBl. S. 666) m.V.v. 22.10.2005
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuordnung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.2.2006 (GBl. S. 20)

- VERFAHRENSVERMERKE:**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 23.06.2008 durch den Gemeinderat beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 28.06.2008.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 05.08.2008 bis 09.09.2008. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2008 um Stellungnahme gebeten.
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.10.2008 über die während der Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
- Hemsbach, den **13. NOV. 2008**
- Voller Tautz**
Bürgermeister
- AUSFERTIGUNGSVERMERKE:**
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungs-Satzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsorgans (Stadt Hemsbach) überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.
- Hemsbach, den **13. NOV. 2008**
- Voller Tautz**
Bürgermeister
- Nach dem Ausfertigungsvermerk veröffentlicht in den Weinheimer Nachrichten, Amtsblatt der Stadt Hemsbach Nr. **27-7** vom **26. NOV. 2008**.
- Hemsbach, den **21. NOV. 2008**
- Voller Tautz**
Bürgermeister
- Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **21. NOV. 2008** tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Hemsbach, den **21. NOV. 2008**
- Voller Tautz**
Bürgermeister



KARTENAUSSCHNITT: Auszug aus der topographischen Karte 1:25 000, unmaßstäblich

STADT HEMSBACH
BEBAUUNGSPLAN
"Känteläcker" - 6. Änderung
mit GESTALTUNGSsatzung gem. LBO
M. 1:1.000

StA
Stadtplanung + Architektur - Dipl.-Ing. Peter Fischer
68153 Mannheim 18-20
Tel 0621-793412 / Fax 0621-793487
www.stadtplanungfischer.de
Stand: 18.09.2008