

GEMEINDE HEMSBACH / BERGSTRASSE

Bebauungsplan "Straßenäcker I"

- I. Aufgrund § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 § 111 Abs. 1 der Landesbauordnung LBO für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 beschließt der Gemeinderat Hemsbach in seiner Sitzung vom 25. Mai 1973 den für das Gebiet "Straßenäcker I" aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.
- II. Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:
- a) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000
 - b) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 - 9
- III. Der genehmigte Bebauungsplan tritt gem. § 12 BBauG. nach öffentlicher Auslegung und deren ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird untergliedert in:

"Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO

"Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO

Die Abgrenzung der Gebiete unterschiedlicher Nutzung richtet sich nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen, der Geschosflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse - zwingend oder als Höchstgrenze - erfolgt durch Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 3

Bauweise

Als Bauweise wird die offene und die geschlossene Bauweise festgesetzt. Sie richtet sich für die einzelnen Baugrundstücke nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

§ 4

Gestaltung der Bauten

- a) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
- b) Gauben sind gar nicht, Kniestöcke nur bis zu einer Höhe von 0,35 mtr. zulässig.
- c) Die Sockelhöhe darf 1,00 mtr. - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten.
- d) Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
 - 1-geschossige Einzelhäuser = Satteldach oder Walmdach
28 - 30° Neigung 28°-38°
 - 2-geschossige Hausgruppen = Satteldach 24 - 26 °
Neigung
 - Garagen = Flachdach

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mindestens 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Dachneigung der abgewalmten Seiten darf in diesen Fällen von der vorgeschriebenen Neigung abweichen.

Bei den Hausgruppen müssen Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Art der Dachdeckung gleich sein.

§ 5

Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

- a) Bei den Einzelhäusern sind die Garagen, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, in den Bauwich zu stellen. Bei Eckgrundstücken können die Garagen auch an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen errichtet werden.

Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 mtr. betragen.

Für Hausgruppen und Geschosßbauten sind die Garagen an den im Bebauungsplan vermerkten Stellen als Gemeinschaftsgaragen oder Halbtiefgaragen zu errichten.

- b) Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

§ 6

Einfriedigungen

- a) Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 0,80 mtr. die Sockelhöhe das Maß von 0,30 mtr. - jeweils gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. An Kreuzungen und Einmündungen dürfen keine Böschungen oder Bewuchs über 0,80 mtr. Höhe erfolgen.
- b) Bei den Hausgruppen dürfen die Vorgärten nicht eingefriedet werden, ebenso dürfen die einzelnen Hausabschnitte auf der Gartenseite nicht durch Einfriedigungen voneinander getrennt werden.
- c) Bei Geschosßbauten sind Einfriedigungen nicht zulässig.
- d) Die privaten Stellplätze bei den Einzelhausgrundstücken dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

§ 7

Schutzgrün mit Lärmschutzwall und
Bepflanzung

Der östlicher der Bundesbahn vorgesehene Lärmschutzwall dient dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete. Er ist mit einer dichten Strauchbepflanzung zu versehen. Rund 1/3 der Bepflanzung muß aus immergrünen Gehölzen bestehen.

Die Anordnung und Ausstattung hat gemäß Bepflanzungsplan zu erfolgen.

Die Fertigstellung des Lärmschutzwalles hat vor Bezugsfertigkeit der ersten Neubauten zu erfolgen.

§ 8

Automaten

Die Anbringung von Automaten an Sichtflächen zur Straße ist nicht zulässig.

§ 9

Höhenlage der nicht überbauten
Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis zur Straßenhöhe anzufüllen und gärtnerisch anzulegen.

Hinweis - Befreiungen

- a) Befreiungen von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31, Abs. 2 BBauG. durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt werden.
- b) Befreiungen von den gestaltenden (bauordnungsrechtlichen) Vorschriften können nach § 94 LBO durch die Baurechtsbehörde erteilt werden.

Hemsbach, den 26. 3. 1973

Der Bürgermeister:



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned to the right of the green seal.

Genehmigt durch Beschluß des

Rhein-Neckar-Kreises
Landratsamt
Kreisbauamt
Aussenstelle Mannheim



vom

7. JUNI 1973

J. V. J. A.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned below the date and initials.