



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, hier: WA 1 (s. textl. Fests. 1.1)

WAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,55 Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,55

II Zahl der Vollgeschosse zwingend; hier: zwingend 2 Vollgeschosse

WH 6,0m-7,1m zulässige Wandhöhe in Meter, hier: min. 6,00 m bis max. 7,10 m

GH 11,7m Gebäudehöhe als Höchstwert in Meter, hier: max. 11,70 m

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E Bauweise, hier: nur Einzelhäuser zulässig (s. textl. Fests. 3.1)

O offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- - - - - Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

- - - - - Westliche Grenzlinie des Gebiets der Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

+ 10,0 m Vermaßung, hier: 10,0 m

3.0 BAUKORREKTUR, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise
Die Bauweise ist gemäß Pläneintrag festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien und Baugrenzen
Baugrenzen und Baulinien sind gemäß Pläneintrag festgesetzt.

3.3 Für eine Überschreitung von Baugrenzen können Ausnahmen für ebenerdige Terrassen um bis zu 3,00 m Tiefe und bis zu 10,00 m Breite und für Balkone bis zu 2,00 m Tiefe und bis zu 4,00 m Breite zugelassen werden.

4.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sind für die Außenbekehrung der Grundstücke ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2.700 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

4.2 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen (ausgenommen Zufahrten zu Tiefgaragen) sind aus wasserdurchlässigem Material bzw. in einer Bauweise herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücksfläche versickern kann.

4.3 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und dergestalt zu erhalten.

4.4 Vor dem Abbruch oder Umbau des südwestlichen Nebengebäudes Landstraße 27 sind 2 Quartierskästen für spaltenbewohnende Fledermäuse an einem geeigneten Gebäude im Plangebiet oder im näheren Umfeld aufzuhängen bzw. in die Fassade einzubauen (CEF-Maßnahme).

Vor dem Abbruch oder Umbau des Hauptgebäudes Landstraße 29 sind 10 spezifische Nistkästen für den Haussperling an einem geeigneten Gebäude im Plangebiet oder im näheren Umfeld aufzuhängen bzw. in die Fassade einzubauen (CEF-Maßnahme) (s. a. Hinweise 1. Artenschutz).

5.0 ANLAGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWEIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Änderung oder Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile so zu dimensionieren, dass die maßgeblichen höchsten Außenlärmpegel (La) gemäß DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel (La), die in der Planzeichnung entsprechend dargestellt sind.

5.2 Schlafräume sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel La von 64 dB(A) mit schalldämmenden Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Auf Lüfter kann verzichtet werden, wenn entweder der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. hinterlüftete Glassfassaden, verglaste Laubengänge) im belüfteten Zustand vor dem Schlafräumenfenster der Nacht-Bauertungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder wenn die Grundrisse so gestaltet werden, dass die Schlafräume über lärmabgewandte Fassaden belüftet werden können.

5.3 Baulich mit den Wohngebäuden verbundene Außenbereiche sind zulässig, wenn der Tages-Berechnungspegel des Verkehrslärms 64 dB(A) nicht überschreitet oder wenn bei Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, einer zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist. Andernfalls sind die Außenwohnbereiche durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. durch verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Verkehrslärm zu schützen.

6.0 PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Auf den bebauten Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, mittelgroßer Laubbbaum der Pflanzliste 6.2 mit einem Stammumfang von 16/18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Pflanzliste für Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Apleidom	<i>Crataegus laevalei</i>
Zierapfel	<i>Malus sp.</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus x intermedi</i>
Obstbaumhalbstämme und -hochstämmle (Apfel, Birne, Pflaume)	

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende, allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig: Nr. 1 Betriebe des Berberzeugungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen.

2.0 MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß gemäß Pläneintrag festgesetzt.

2.2 Innerhalb der Wohngebiete ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.3 Wandhöhen
Die zulässigen Wandhöhen (traufseitig) von Gebäuden sind als Mindest- bzw. Höchstmaß gemäß Pläneintrag festgesetzt.

2.4 Gebäudehöhen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (First) bzw. Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß gemäß Pläneintrag festgesetzt.

2.5 Bezugspunkt von Wand- und Gebäudehöhen
Unterer Bezugspunkt für Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe des Bürgersteigs, gemessen in der Mitte der überbauten Grundstücksfläche zum Bürgersteig der Landstraße (B 3), bzw. im Fall einer Untere Bezugspunkt für das Gebäude im rückwärtigen Bereich von WA 1 ist die vorterrassene Geländeöhöhe in der Mitte der nordwestlichen Baugrenze.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion (First).

E VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUS
Der Gemeinderat hat am 17.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Gartenstraße - B 3" und der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und am 25.04.2022 die Aufstellung der Erhaltungssatzung im beschleunigten Verfahren gem. § 5 BauGB beschlossen.

Stadt Hemsbach, 0x...0x...022
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Der Gemeinderat hat am 25.04.2022 die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans, der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und der Erhaltungssatzung beschlossen. Die Entwürfe des Bebauungsplans mit Begründung, der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und der Erhaltungssatzung hat vom 27.05.2022 bis 27.06.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Stadt Hemsbach, 0x...0x...022
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.05.2022 in der Zeit vom 30.05.2022 bis 30.06.2022.

Stadt Hemsbach, 0x...0x...022
Bürgermeister

SATZUNG
Der Gemeinderat hat am 25.07.2022 über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan, die Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und die Erhaltungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Hemsbach, 0x...0x...022
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung des Bebauungsplans, der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und der Erhaltungssatzung mit den Beschlüssen des Gemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans, der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und der Erhaltungssatzung werden beurkundet.

Stadt Hemsbach, 0x...0x...022
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 12.08.2022 ortsblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan, die Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und die Erhaltungssatzung in Kraft.

Stadt Hemsbach, 0x...0x...022
Bürgermeister

Stadt Hemsbach

Bebauungsplan Nr. 71 "Gartenstraße - B 3", Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung

Maßstab: 1:500 (im Original)

gezeichnet: SN 30.06.2022 Datum: 30.06.2022

Eichler + Schauss Architekten und Stadtplaner Lebigstraße 25A 64293 Darmstadt Tel.: 06151-17680