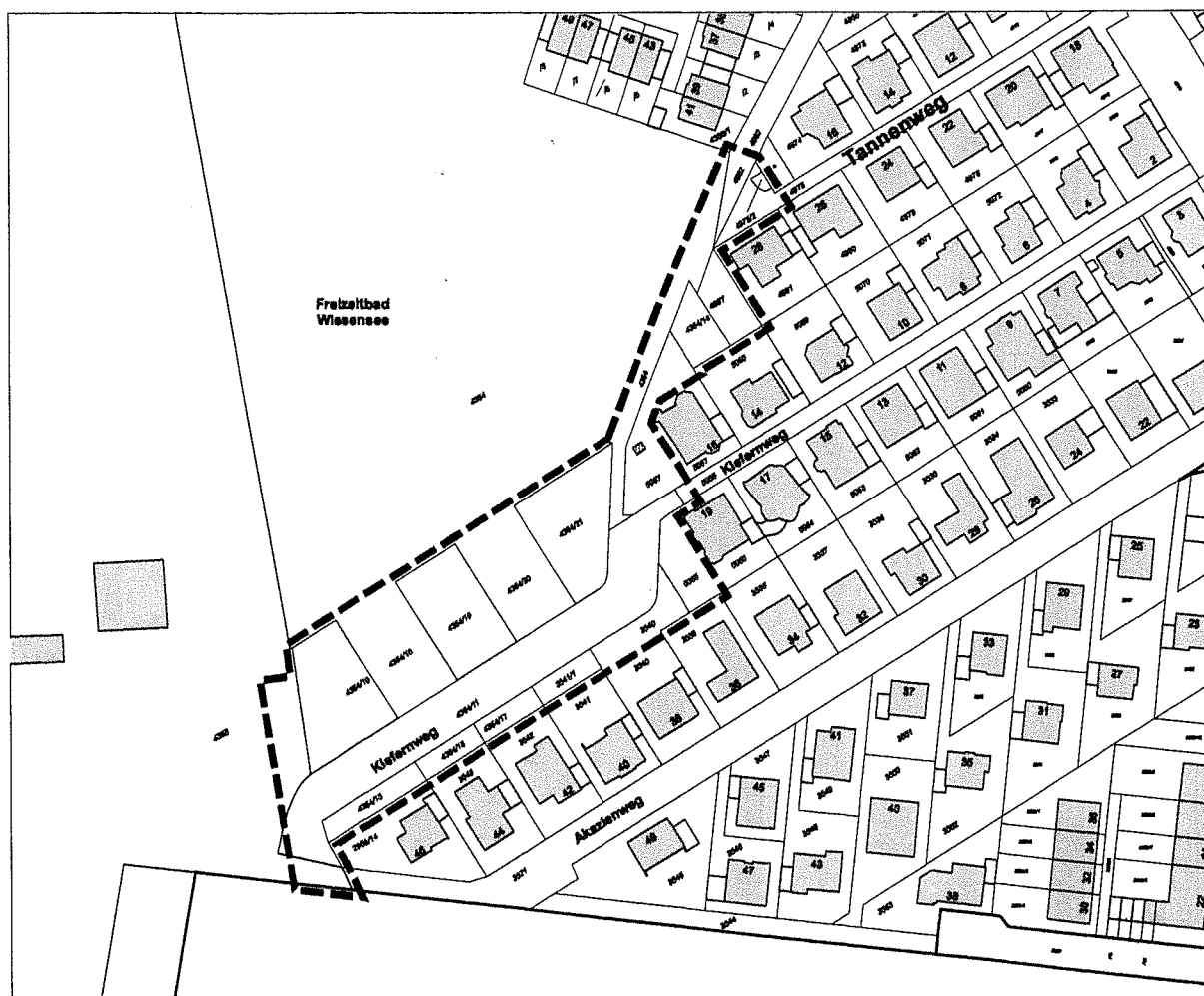


# Bebauungsplan Nr. 70 "Kiefernweg" und Satzung zu örtlichen Bauvorschriften

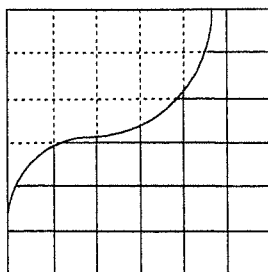
## Stadt Hemsbach

(2. Änderung des Bebauungsplans "Wiesensee III" und  
Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 "Wiesensee II")



Maßstab: 1:500  
(im Original)

gezeichnet: LE/SN  
Datum: 08.10.2021



**Eichler + Schauss**  
Architekten und Stadtplaner  
Liebigstraße 25A

64293 Darmstadt  
Tel. 06151-17660

# **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 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

## **2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

### **2.2 Größe der Grundfläche (GR)**

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 bis zu 60 % überschritten werden.

### **2.2 Wandhöhen**

Die zulässigen Wandhöhen (traufseitig) von Gebäuden sind als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

### **2.3 Gebäudehöhen**

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

### **2.4 Bezugspunkt von Wand- und Gebäudehöhen**

Unterer Bezugspunkt für Wand- und Gebäudehöhe für das Baugebiet WA 1 und WA 2 ist die Höhe des Fuß- und Radwegs vor der Mitte der Grundstücksgrenze an der Straße, von der ein Grundstück erschlossen wird.

Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut.

## **3.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

3.2 Die zulässige Bauweise ist die offene Bauweise.

3.3 Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **4.0 MAXIMALE GRUNDSTÜCKSGRÖßE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3)**

4.1 In dem Baugebiet WA 1 wird das Höchstmaß der Größe der Wohnbaugrundstücke auf 640 qm festgesetzt.

## **5.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)**

5.1 Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt bis max. 3,5 m Breite zulässig.

5.2 Pro Grundstück sind maximal zwei Stellplätze oder Carports zulässig (§12 Abs. 6 BauGB)

5.3 Innerhalb des Baugebiets WA 1 ist für die Grundstücke, die von Süden über den Kiefernweg erschlossen werden, zwischen Garagen, Carports und Stellplätzen und dem Fuß- und Radweg ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

## **6.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)**

6.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

## **7.0 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1 Für die Freiflächenbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

7.2 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen oder in einer Bauweise, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Grundstücksfläche versickern kann.

7.3 In der öffentlichen Grünfläche nördlich des Kiefernwegs darf für die Erschließung der nordwestlich und westlich gelegenen Grundstücke pro Grundstück eine Durchfahrt mit maximal 3,5 m Breite hergestellt werden.

## **8.0 MASSNAHMEN FÜR DEN LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

8.1 Im Norden und Westen des Baugebiets WA 1 ist gemäß Planzeichnung eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante zu errichten.

8.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu treffen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Außenlärmpegel für schutzwürdige Räume unterhalb des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 liegt. Bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern mit Fassaden in den Lärmpegelbereichen  $\geq$  III sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen vorzusehen.

8.3 Die Fenster von Aufenthaltsräumen im Obergeschoss von Gebäuden sind so anzuordnen, dass mindestens ein zu öffnendes Fenster nicht den Lärmquellen "Freizeitbad" und "Alta hopp!-Anlage" zugewandt ist, sofern die Fenster nicht mit Lüftungsanlagen ausgestattet sind.

## **9.0 ANPFLANZEN VON BAUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

9.1 Auf der öffentlichen Grünfläche nördlich des Kiefernwegs sind gemäß Planzeichnung Bäume Winterlinde (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von mindestens 21/25 cm anzupflanzen.

9.2 Auf der öffentlichen Grünfläche östlich des Kiefernwegs sind zwei Bäume Spitzahorn (*Acer platanoides*) gemäß Planeintrag mit einem Stammumfang von 18/20 cm anzupflanzen.

9.3 In der nordwestlichen und südwestlichen Ecke des Baugebiets WA 1 ist gemäß Planeintrag jeweils ein Baum Schwedische Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*) anzupflanzen.

9.4 Auf den bebauten Grundstücke ist je 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum aus Pflanzliste 9.5 mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume dürfen darauf angerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

9.5 Zur Anpflanzung sind folgende Baum- und Straucharten zu verwenden.

### **Klein- und mittelkronige Bäume**

#### **Deutscher Name**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea Robin Hill'</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Apfeldorn	<i>Crataegus lavalleyi 'Carrierei'</i>
Zierapfel	<i>Malus sp.</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus x intermedia</i>
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Pflaume)	

### **Straucharten für Gebüschpflanzungen**

Felsenbirne	<i>Amelanchier sp.</i>
Kornelkirsche, Gelber Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhüttchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyrastrer</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Vielblütige Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Kartoffelrose	<i>Rosa rugosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

# **SATZUNG ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

## **gem. § 74 LBO Baden-Württemberg**

### **1.0 DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

1.1 Als Dachform von Gebäuden sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 25° bis 35°.

1.2 Die Dachdeckung ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen in roten Farbtönen auszuführen.

### **2.0 EINFRIEDUNGEN**

2.1 Grundstückseinfriedungen in der Zone zwischen Gebäuden und dem Fuß- und Radweg sind als Zäune, Hecken oder als Kombination von beiden herzustellen und dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

### **3.0 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

3.1 Alle unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind vollständig als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig.

# **HINWEISE**

## **1. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ**

Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

## **2. GRUNDWASSERSCHUTZ**

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das zuständige Wasserrechtsamt zu verständigen.

## **3. VERNÄSSUNGSGEFÄHRDETES GEBIET**

Das Plangebiet ist als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet. Zur Vermeidung von Vernässungsschäden sind in der Bauplanung die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen und ggf. bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden zu treffen.

## **4. BODENSCHUTZ**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

## **5. LÄRMSCHUTZ**


Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Hemsbach eingesehen werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 25.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans und die Aufstellung einer Satzung zu örtlichen Bauvorschriften beschlossen und am 28.06.2021 die erneute Aufstellung des Bebauungsplans und die erneute Aufstellung einer Satzung zu örtlichen Bauvorschriften. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.06.2020 und die ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 01.07.2021.

Stadt Hemsbach, den 04.11.21

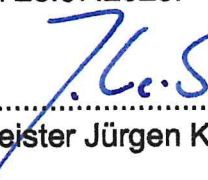
  
Bürgermeister Jürgen Kirchner



## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.06.2020 bis zum 20.07.2020.

Stadt Hemsbach, den 04.11.21


  
Bürgermeister Jürgen Kirchner



## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.06.2020 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 20.07.2020.

Stadt Hemsbach, den 04.11.21


  
Bürgermeister Jürgen Kirchner



## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 14.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 06.03.2021. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie der örtlichen Bauvorschriften haben vom 15.03.2021 bis 16.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Hemsbach, den 04.11.21

  
Bürgermeister Jürgen Kirchner



## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.03.2021 in der Zeit vom 15.03.2021 bis 16.04.2021.

Stadt Hemsbach, den 04.11.21

  
Bürgermeister Jürgen Kirchner





### ERNEUTE BETEILIGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften haben erneut vom 09.07.2021 bis zum 09.08.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften erfolgte mit Schreiben vom 02.07.2021 in der Zeit vom 09.07.2021 bis zum 09.08.2021 .

Stadt Hemsbach, den 04.11.21

.....  
Bürgermeister Jürgen Kirchner



### ERNEUTE BETEILIGUNGEN gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Die Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften erfolgte mit Schreiben vom 03.09.2021 bis zum 17.09.2021.

Stadt Hemsbach, den 04.11.21

.....  
Bürgermeister Jürgen Kirchner



### SATZUNG

Der Gemeinderat der Stadt Hemsbach hat am 25.10.2021 über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Stadt Hemsbach, den 04.11.21

.....  
Bürgermeister Jürgen Kirchner

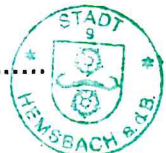


### AUSFERTIGUNGSVERMERK

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

Stadt Hemsbach, den 04.11.21

.....  
Bürgermeister Jürgen Kirchner



### INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans und der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 05.11.21 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Hemsbach, den 08.11.21

.....  
Bürgermeister Jürgen Kirchner

