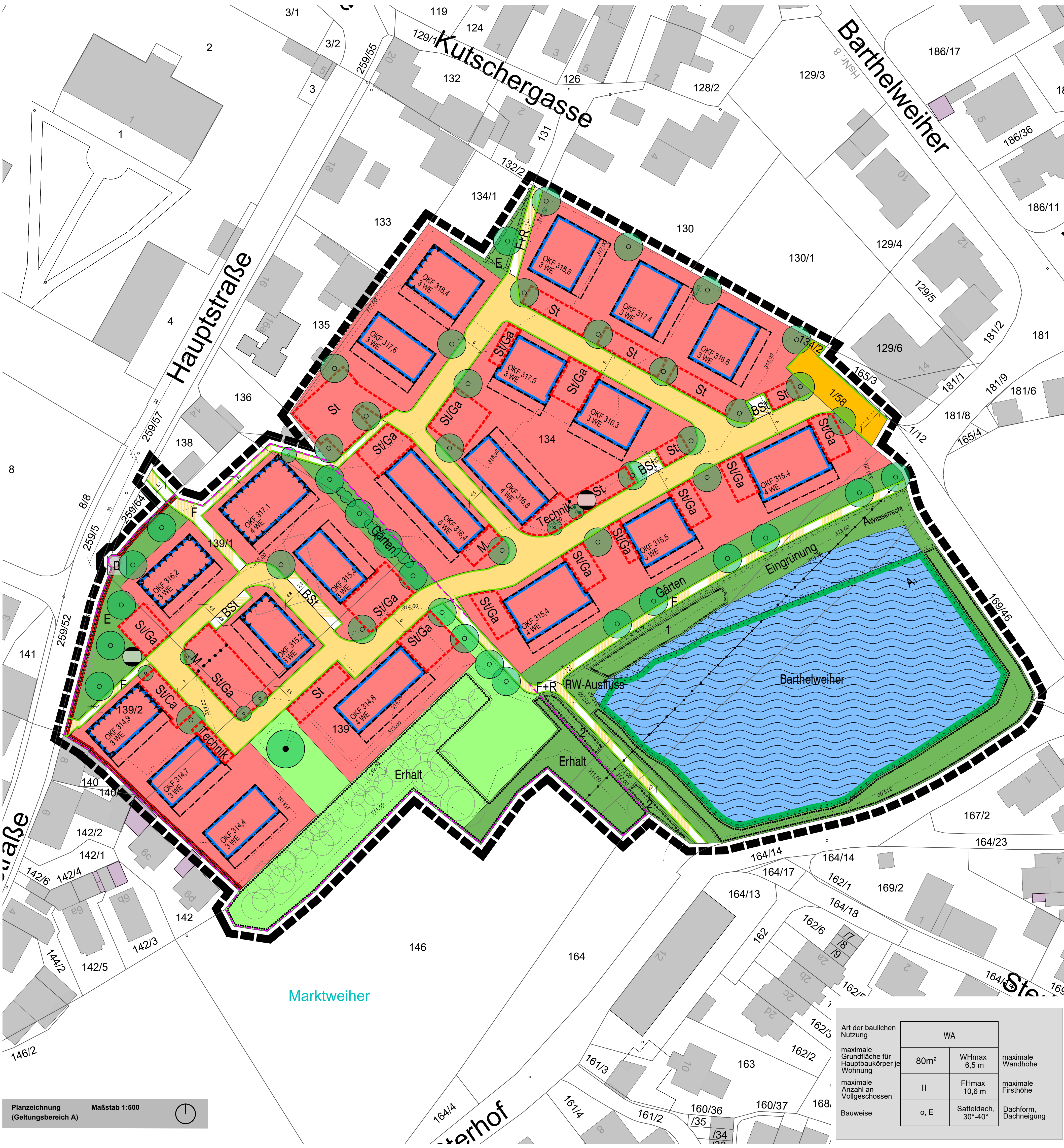


# Bebauungsplan Nr. 15 "Schießgarten" der Gemeinde Hemhofen



## I Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 15-21a BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO  
maximal zulässige Grundfläche je Wohnung auf dem Baugrundstück  
maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen  
maximal zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull (NN)
- Wandhöhe**  
maximal zulässige Wandhöhe von Hauptbaukörpern
- Firshöhe**  
maximal zulässige Firshöhe von Hauptbaukörpern
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO  
Baugrenze  
Abgrenzung Terrassen
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig**

- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauNVO  
Flächen für Stellplätze, Garagen und/oder Carports  
Flächen für Technikräume / Müllsammler
- Beschreibung der Zahl der Wohnungen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
z.B. 3 WE  
maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Einzelhaus  
Hier: 3 Wohnungen je Einzelhaus
- Verkehrsflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 6 BauGB  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Private Straßenverkehrsfläche  
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Hauptverkehrsfläche
- Anlagen zur Versorgung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
Unterirdischer Fossaagastank

- Wasserflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB  
Wasserfläche, Hier: Barthelweier
- Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB  
Private Grünfläche  
Öffentliche Grünfläche  
Erhalt  
Mit der Zweckbestimmung: Erhaltung  
Ergrünung  
Gärten  
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Zu erhaltender Baum  
Anzupflanzender Baum (standortgebunden, Wuchshöhe 1-5 m)  
Anzupflanzender Großstrauch (standortgebunden, Solitär)
- Anzupflanzende Hecke**
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

WA	Whmax	maximale Wandhöhe
80m <sup>2</sup>	6,5 m	maximale Wandhöhe
II	Fhmax	maximale Firshöhe
o, E	Satteldach, 30°-40°	Dachform, Dachneigung

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Hier: Zugewordene Ausgleichsfläche A1
- Geh- und Fahrrecht**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Geh- und Fahrrecht  
z.B. Pflegenutzungen, Fußwege
- Lärmschutz**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Fassadenabschirmung für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG  
Hier: Verkehrslärm
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## II Hinweise durch Planzeichen

- Bestehendes Flurstück mit Flurstücksnummer
- Bestehendes Gebäude
- Maßangabe in Meter
- Topografie des geplanten Geländes in Metern über Normalhöhennull (NN)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
Hier: Im Wasserzuchtgebiet, Tolerierung und Renaturierung des Unteren Barthelweier vom 10.11.2022 bereits zugewordene Ausgleichsfläche

## III Nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen

- Bestehende ZOV-Mittelpunktangabe
- Umgrenzung von Einzelanlagen des Denkmalschutzes, hier: D-5-72-130-6  
Mauerwerk, Tonnenturm mit kuppelförmiger Dachfläche und Zinnen  
1. Drittel 18. Jh.
- Umgrenzung von Flächen von Bodengrenzmätern zu vermuten sind. Hier gilt entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

## IV Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO  
Das Baugewerbe wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt mit folgenden Abweichungen:  
Nicht allgemein – sondern ausnahmsweise zulässig sind:  
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Scharen- und Spießwirtschaften.  
Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind:  
- Betriebe des Baubauhandelsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO  
2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Planblatt in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte.  
2.2 Die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen, Carports sowie Technikzentralen und Müllsammlern bleiben bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche unberücksichtigt.  
2.3 Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20 qm je Wohnung auf dem Baugrundstück zulässig.  
2.4 Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird durch eine maximale Wandhöhe (Whmax) und eine maximale Firshöhe (Fhmax) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Schrägpunkt (W) mit der Dachhaut (Traufkante) und die oberste Kante der Fassade.  
2.5 Höhenzuspitzung für die maximale Wand- und Firshöhe (Whmax, Fhmax) ist die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF).  
2.6 Die maximale Höhe der OKF ist in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BauNVO  
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.  
3.2 Die im Planblatt festgesetzten Baugrenzen beinhalten die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BauNVO.
- Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauNVO  
4.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hemhofen wird festgesetzt, dass im Plangebiet mindestens 10 Besucherstellplätze herzustellen sind.  
4.2 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports sowie Technikzentralen und Müllsammlern ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
4.3 Sofern Carports ohne vorliegenden Stauraum zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche errichtet werden, sind diese so zu errichten, dass Rückwärtige, integrierte Abstell- und Müllräume sind davon nicht betroffen. Garagen ohne vorliegenden Stauraum zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sind zulässig.  
4.4 Das Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Belagflächen auf den Baugrundstücken ist in den angrenzenden Vegetationsflächen zu versickern. Dazu sind die Belagflächen höhenmäßig entsprechend zu errichten.
- Nebenanlagen, Nebengebäude, Einfriedungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauNVO  
5.1 Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäuden, Garagen oder Carports zu integrieren sowie innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Separate Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind einzuhalten. Für Einhausungen sind holzartige Materialien sowie Materialien aus Holz, Stahl oder Beton zulässig.  
5.2 Einfriedungen zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sind im Bereich der Zufahrten unzulässig.  
5.3 Einfriedungen zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sowie zu öffentlichen oder privaten Grünflächen sind zulässig.  
- Hecken als Gehölzreihen gemäß Pflanzenliste in der Begründung.  
- weiträumig und unbeeinträchtigt sowie Stabmattenbauweise mit einem Mindestabstand von 12 cm zum Boden.  
- Mischheckenbauweise mit einem Mindestabstand von 12 cm zum Boden.  
- Holzzaun mit vertikaler Lüftung, mit einem Mindestabstand von 12 cm zum Boden.  
Eine Kombination aus Zaun und Hecke ist zulässig.  
5.4 Sichtschutzelemente und Mauern sind zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sowie zu öffentlichen und privaten Grünflächen unzulässig.  
5.5 Die maximale zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt:  
- für Zäune 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrs- oder Grünfläche  
- für Hecken 1,70 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrs- oder Grünfläche  
5.6 Abgrenzungen von Terrassen sind mit einer maximalen Länge von 2,80 m und einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.  
5.7 Die Gesamthöhe von Nebenanlagen darf eine Höhe von 3 m, die von Garagen und Carports eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Die Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.
- Führung von Versorgungsleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 4 BauGB  
Sämtliche neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
7.1 Im Plangebiet sind aneinandergebaute Hauptgebäude in Höhe, Dachform und Dachneigung einander anzupassen.  
7.2 Dächer im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 40° auszuführen. Diese sind in rot- oder entrostbraun auszuführen.  
7.3 Bei Hauptgebäuden sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche auszuführen.  
7.4 Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 7° auszuführen. Diese Dächer sind extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung ist als Dauer zu erhalten. Notwendige Zäsuren innerhalb der überbauten Grundstücksfläche (Balken) sind von der Begrünung ausgenommen.  
7.5 Dachbegrünungen können als Pflanzung, vorkultivierte Vegetationsarten oder als Ansaat erfolgen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden.  
7.6 Eine Aufhängung von Solaranlagen auf Nebengebäuden sowie auf Garagen und Carports ist bis maximal 1 m zulässig. Die festgesetzte Gesamthöhe von Nebengebäuden kann durch Aufhängungen überschritten werden. Die Flächen unterhalb der Aufhängungen sind ebenfalls zu begrünen.  
7.7 Fassaden  
Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Sichtmauerwerk oder Holz in hellen Farben zulässig. Baustoffe und Anstriche in grell leuchtenden Farben und mit glänzender oder spiegeliger Oberfläche sind ausgeschlossen.  
7.8 Solaranlagen sind parallel zur Fassade anzubringen.  
7.9 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
7.10 Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Beständers abgestimmt werden.  
7.11 Leuchtbearbeitung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.  
7.12 Werbeanlagen sind ausschließlich in der Erdgeschosszone anzubringen, d.h. maximal bis zur Fensterbank des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.
- Stützmauern, Aufschichtungen und Abgrabungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
8.1 Höhenränder sind durch bewachsene Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:1, durch Stützmauern aus Natursteinen, durch Gabionenwände oder durch Stützmauern aus Beton abzufangen.  
8.2 Stützmauern und Gabionenwände sind ab einer Höhe von 1,50 m mit Kleb- oder Schlingfängen zu begrünen.  
8.3 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien  
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB  
Es sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern der Hauptgebäude zu installieren.
- Immissionsschutz – Lärm**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BauGB  
10.1 An den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden wird aufgrund der Verkehrslastbelastung ein Beurteilungspegel von 55/45 dB(A) festgesetzt bzw. überschritten.  
Bei den Baukörpern sind entweder durch geeignete Grundgestaltungs- oder schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 (Stand: Januar 2010) an der immissionsschützenden Gebäudeseite anzubringen oder es ist mindestens ein Fenster des schutzbedürftigen Raumes auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren, an der ein Beurteilungspegel von höchstens 55/45 dB(A) eingehalten wird.  
Ist dies nicht umsetzbar, ist der Schutz der Räume durch geeignete Schallschutzelemente zu gewährleisten. Für Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen sind die baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der jeweils gültigen DIN 4109 vorzusetzen.  
Für Außenräume sind erdreich mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassadenabschnitte ist durch den Einbau von kostenunabhängigen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage im Gebäude für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausgenommen sind Außenräume mit mindestens einem geplanten, öffentlichen Fenster an der lärmabgewandten Seite.

- Anpflanzen, Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
11.1 Gestaltung der Grundstücke  
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Pflanzflächen anzulegen. Soweit es für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, d.h. mit Rasen- oder Wieseneingrünungen anzulegen oder mit Gärten, Sträuchern oder Gehölzen zu bepflanzen. Kumburgen, Kumburgen, Kumburgen sind großflächig, planmäßig und ästhetisch befestigt sind auf diesen Flächen nicht zulässig.  
11.2 Öffentliche Grünflächen  
Erfordernis für öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erhalt ist entlang der historischen Bauallee und des Marktweges ein Fußweg zulässig.  
11.3 Pflanzungen  
Für sämtliche zeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte Arten entsprechend der Pflanzliste in der Begründung zu verwenden.  
11.4 Die festgesetzten Anpflanzungen sind festzulegen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste in der Begründung nachzupflanzen.  
11.5 Es ist mindestens die zeichnerisch festgesetzte Anzahl von Großstämmen (Solitär) und von Bäumen der Wuchshöhe 1 zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind in der Lage fest, die Standortorte der Bäume dürfen jedoch jeweils bis zu 5 m von den zeichnerisch festgesetzten Standortorten abweichen.  
Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in unbefestigten, gegen Befahren und Befahren gesicherten Baumreihen von mind. 12 m<sup>2</sup> Flächengröße zu pflanzen. Wo dies aus räumlichen Gründen nicht möglich ist, sind für die festgesetzten Baumpflanzungen unterirdische Wurzelraumverengungen vorzusehen. Wurzelraumverengungen müssen ein durchwurzelbares Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> haben. Im Bereich der Wurzelraumverengung ist entweder ein verdrängungsfähiges Substrat oder eine mit Vorzeichen zu folgend geeignete technische Vorrichtung zur Verhinderung von Verdichtung im Wurzelraum (Wurzelarmstützen) vorzusehen. Zudem sind bei Wurzelraumverengungen Systeme zur Bewässerung und Belüftung des Wurzelraums zu verwenden.  
11.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher sowie sonstige Vegetationsreste dauerhaft zu erhalten. Zur Erhaltung der festgesetzten Gehölze sind sämtliche zum Schutz der Gehölze erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen.  
Im Bereich der Hanfzucht-Allée in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erhalt ist die Bodenfläche im Wurzelbereich (Kronenradius) zusätzlich zusätzlich 15 m von jeglichen Bepflanzungen ab- und aufzufächern. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 2 m vom Bestandort (Wuchshöhe) zu pflanzen. Die Pflanzung und Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch eine sachkundige Person / ökologische Begleitung zu begleiten.  
11.7 Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleich einem standortgerechten Laubbau zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 2 m vom Bestandort (Wuchshöhe) zu pflanzen. Die Pflanzung und Umsetzung dieser Maßnahmen ist durch eine sachkundige Person / ökologische Begleitung zu begleiten.  
11.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgendermaßen zu gestalten:  
Fläche Nr. 1: nach Modellierung der neu entstehenden Uferbereiche unter Verwendung von bindigem Boden, bei Bedarf Entsandung durch Malten aus vorortlichen Naturprodukten, Infiltration als gesichert.  
Fläche Nr. 2: westliche Dammböschung zwischen Marktweg und Unteren Barthelweier außerhalb des Schutzzonebereichs der Stromleitung, Beseitigung der Wurzelstöcke, deren Rodung beschleunigt nicht erforderlich ist. Infiltration als standortgerechte Maßnahme im Einstand (den Strauch pro 15 m<sup>2</sup> der nicht von Wurzelstöcken eingenommenen Fläche), zwischen den Pflanzungen Sukzession und Eigenentwicklung zulassen.  
11.9 Mindestanzahl an Pflanzungen für sämtliche textlich oder zeichnerisch festgesetzten Gehölzarten:  
- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchshöhe 1,5 m  
- Sträucher für Infiltration: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, mind. 100 cm hoch  
- Großstäucher für alle anderen festgesetzten Straucharten: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, mind. 150 cm hoch  
- Sträucher für Heckenpflanzung: Strauch, 3 x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, mind. 100 cm hoch

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB  
12.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flurstücken Fl.Nr. 139/2, 139/1, 134, 158 und 134/2 (alle Gemarkung Hemhofen) werden nach § 9 Abs. 1a BauGB Ausgleichsflächen auf den folgenden Flächen zugewiesen (Liniengestaltung):  
Maßnahme Ausgleichsfläche 1 (A1) Geltungsbereich A  
- Fläche der Flurstücke 139/2, 139/1, 134, 158 und 134/2 (alle Gemarkung Hemhofen)  
- Fläche der Flurstücke 139/2, 139/1, 134, 158 und 134/2 (alle Gemarkung Hemhofen)  
Maßnahme Ausgleichsfläche 2 (A2) Geltungsbereich B  
- Fläche der Flurstücke 139/2, 139/1, 134, 158 und 134/2 (alle Gemarkung Hemhofen)  
Entwicklungsziel: Eichenwald trockener Standorte, alte Ausprägung, zugewordene Flächengröße: 250 m<sup>2</sup>
- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO  
Das Baugewerbe wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt mit folgenden Abweichungen:  
Nicht allgemein – sondern ausnahmsweise zulässig sind:  
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Scharen- und Spießwirtschaften.  
Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind:  
- Betriebe des Baubauhandelsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO  
2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Planblatt in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte.  
2.2 Die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen, Carports sowie Technikzentralen und Müllsammlern bleiben bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche unberücksichtigt.  
2.3 Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20 qm je Wohnung auf dem Baugrundstück zulässig.  
2.4 Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird durch eine maximale Wandhöhe (Whmax) und eine maximale Firshöhe (Fhmax) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Schrägpunkt (W) mit der Dachhaut (Traufkante) und die oberste Kante der Fassade.  
2.5 Höhenzuspitzung für die maximale Wand- und Firshöhe (Whmax, Fhmax) ist die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF).  
2.6 Die maximale Höhe der OKF ist in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BauNVO  
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.  
3.2 Die im Planblatt festgesetzten Baugrenzen beinhalten die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BauNVO.
- Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauNVO  
4.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hemhofen wird festgesetzt, dass im Plangebiet mindestens 10 Besucherstellplätze herzustellen sind.  
4.2 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports sowie Technikzentralen und Müllsammlern ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
4.3 Sofern Carports ohne vorliegenden Stauraum zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche errichtet werden, sind diese so zu errichten, dass Rückwärtige, integrierte Abstell- und Müllräume sind davon nicht betroffen. Garagen ohne vorliegenden Stauraum zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sind zulässig.  
4.4 Das Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Belagflächen auf den Baugrundstücken ist in den angrenzenden Vegetationsflächen zu versickern. Dazu sind die Belagflächen höhenmäßig entsprechend zu errichten.
- Nebenanlagen, Nebengebäude, Einfriedungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauNVO  
5.1 Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäuden, Garagen oder Carports zu integrieren sowie innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Separate Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind einzuhalten. Für Einhausungen sind holzartige Materialien sowie Materialien aus Holz, Stahl oder Beton zulässig.  
5.2 Einfriedungen zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sind im Bereich der Zufahrten unzulässig.  
5.3 Einfriedungen zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sowie zu öffentlichen oder privaten Grünflächen sind zulässig.  
- Hecken als Gehölzreihen gemäß Pflanzenliste in der Begründung.  
- weiträumig und unbeeinträchtigt sowie Stabmattenbauweise mit einem Mindestabstand von 12 cm zum Boden.  
- Mischheckenbauweise mit einem Mindestabstand von 12 cm zum Boden.  
- Holzzaun mit vertikaler Lüftung, mit einem Mindestabstand von 12 cm zum Boden.  
Eine Kombination aus Zaun und Hecke ist zulässig.  
5.4 Sichtschutzelemente und Mauern sind zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sowie zu öffentlichen und privaten Grünflächen unzulässig.  
5.5 Die maximale zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt:  
- für Zäune 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrs- oder Grünfläche  
- für Hecken 1,70 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrs- oder Grünfläche  
5.6 Abgrenzungen von Terrassen sind mit einer maximalen Länge von 2,80 m und einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.  
5.7 Die Gesamthöhe von Nebenanlagen darf eine Höhe von 3 m, die von Garagen und Carports eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Die Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.
- Führung von Versorgungsleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 4 BauGB  
Sämtliche neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
7.1 Im Plangebiet sind aneinandergebaute Hauptgebäude in Höhe, Dachform und Dachneigung einander anzupassen.  
7.2 Dächer im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 40° auszuführen. Diese sind in rot- oder entrostbraun auszuführen.  
7.3 Bei Hauptgebäuden sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche auszuführen.  
7.4 Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 7° auszuführen. Diese Dächer sind extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung ist als Dauer zu erhalten. Notwendige Zäsuren innerhalb der überbauten Grundstücksfläche (Balken) sind von der Begrünung ausgenommen.  
7.5 Dachbegrünungen können als Pflanzung, vorkultivierte Vegetationsarten oder als Ansaat erfolgen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden.  
7.6 Eine Aufhängung von Solaranlagen auf Nebengebäuden sowie auf Garagen und Carports ist bis maximal 1 m zulässig. Die festgesetzte Gesamthöhe von Nebengebäuden kann durch Aufhängungen überschritten werden. Die Flächen unterhalb der Aufhängungen sind ebenfalls zu begrünen.  
7.7 Fassaden  
Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Sichtmauerwerk oder Holz in hellen Farben zulässig. Baustoffe und Anstriche in grell leuchtenden Farben und mit glänzender oder spiegeliger Oberfläche sind ausgeschlossen.  
7.8 Solaranlagen sind parallel zur Fassade anzubringen.  
7.9 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
7.10 Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Beständers abgestimmt werden.  
7.11 Leuchtbearbeitung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.  
7.12 Werbeanlagen sind ausschließlich in der Erdgeschosszone anzubringen, d.h. maximal bis zur Fensterbank des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.
- Stützmauern, Aufschichtungen und Abgrabungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
8.1 Höhenränder sind durch bewachsene Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:1, durch Stützmauern aus Natursteinen, durch Gabionenwände oder durch Stützmauern aus Beton abzufangen.  
8.2 Stützmauern und Gabionenwände sind ab einer Höhe von 1,50 m mit Kleb- oder Schlingfängen zu begrünen.  
8.3 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien  
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB  
Es sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern der Hauptgebäude zu installieren.
- Immissionsschutz – Lärm**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BauGB  
10.1 An den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden wird aufgrund der Verkehrslastbelastung ein Beurteilungspegel von 55/45 dB(A) festgesetzt bzw. überschritten.  
Bei den Baukörpern sind entweder durch geeignete Grundgestaltungs- oder schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 (Stand: Januar 2010) an der immissionsschützenden Gebäudeseite anzubringen oder es ist mindestens ein Fenster des schutzbedürftigen Raumes auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren, an der ein Beurteilungspegel von höchstens 55/45 dB(A) eingehalten wird.  
Ist dies nicht umsetzbar, ist der Schutz der Räume durch geeignete Schallschutzelemente zu gewährleisten. Für Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen sind die baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der jeweils gültigen DIN 4109 vorzusetzen.  
Für Außenräume sind erdreich mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassadenabschnitte ist durch den Einbau von kostenunabhängigen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage im Gebäude für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausgenommen sind Außenräume mit mindestens einem geplanten, öffentlichen Fenster an der lärmabgewandten Seite.

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Hier: Zugewordene Ausgleichsfläche A1
- Geh- und Fahrrecht  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Geh- und Fahrrecht  
z.B. Pflegenutzungen, Fußwege
- Lärmschutz  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Fassadenabschirmung für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG  
Hier: Verkehrslärm
- Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## II Hinweise durch Planzeichen

- Bestehendes Flurstück mit Flurstücksnummer
- Bestehendes Gebäude
- Maßangabe in Meter
- Topografie des geplanten Geländes in Metern über Normalhöhennull (NN)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
Hier: Im Wasserzuchtgebiet, Tolerierung und Renaturierung des Unteren Barthelweier vom 10.11.2022 bereits zugewordene Ausgleichsfläche

## III Nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen

- Bestehende ZOV-Mittelpunktangabe
- Umgrenzung von Einzelanlagen des Denkmalschutzes, hier: D-5-72-130-6  
Mauerwerk, Tonnenturm mit kuppelförmiger Dachfläche und Zinnen  
1. Drittel 18. Jh.
- Umgrenzung von Flächen von Bodengrenzmätern zu vermuten sind. Hier gilt entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

## IV Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO  
Das Baugewerbe wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt mit folgenden Abweichungen:  
Nicht allgemein – sondern ausnahmsweise zulässig sind:  
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, Scharen- und Spießwirtschaften.  
Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind:  
- Betriebe des Baubauhandelsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO  
2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die auf dem Planblatt in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte.  
2.2 Die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen, Carports sowie Technikzentralen und Müllsammlern bleiben bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche unberücksichtigt.  
2.3 Weitere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20 qm je Wohnung auf dem Baugrundstück zulässig.  
2.4 Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird durch eine maximale Wandhöhe (Whmax) und eine maximale Firshöhe (Fhmax) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Schrägpunkt (W) mit der Dachhaut (Traufkante) und die oberste Kante der Fassade.  
2.5 Höhenzuspitzung für die maximale Wand- und Firshöhe (Whmax, Fhmax) ist die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKF).  
2.6 Die maximale Höhe der OKF ist in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO und Art. 6 BauNVO  
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.  
3.2 Die im Planblatt festgesetzten Baugrenzen beinhalten die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BauNVO.
- Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauNVO  
4.1 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hemhofen wird festgesetzt, dass im Plangebiet mindestens 10 Besucherstellplätze herzustellen sind.  
4.2 Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports sowie Technikzentralen und Müllsammlern ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
4.3 Sofern Carports ohne vorliegenden Stauraum zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche errichtet werden, sind diese so zu errichten, dass Rückwärtige, integrierte Abstell- und Müllräume sind davon nicht betroffen. Garagen ohne vorliegenden Stauraum zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sind zulässig.  
4.4 Das Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Belagflächen auf den Baugrundstücken ist in den angrenzenden Vegetationsflächen zu versickern. Dazu sind die Belagflächen höhenmäßig entsprechend zu errichten.
- Nebenanlagen, Nebengebäude, Einfriedungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauNVO  
5.1 Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäuden, Garagen oder Carports zu integrieren sowie innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Separate Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind einzuhalten. Für Einhausungen sind holzartige Materialien sowie Materialien aus Holz, Stahl oder Beton zulässig.  
5.2 Einfriedungen zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sind im Bereich der Zufahrten unzulässig.  
5.3 Einfriedungen zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sowie zu öffentlichen oder privaten Grünflächen sind zulässig.  
- Hecken als Gehölzreihen gemäß Pflanzenliste in der Begründung.  
- weiträumig und unbeeinträchtigt sowie Stabmattenbauweise mit einem Mindestabstand von 12 cm zum Boden.  
- Mischheckenbauweise mit einem Mindestabstand von 12 cm zum Boden.  
- Holzzaun mit vertikaler Lüftung, mit einem Mindestabstand von 12 cm zum Boden.  
Eine Kombination aus Zaun und Hecke ist zulässig.  
5.4 Sichtschutzelemente und Mauern sind zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche sowie zu öffentlichen und privaten Grünflächen unzulässig.  
5.5 Die maximale zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt:  
- für Zäune 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrs- oder Grünfläche  
- für Hecken 1,70 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrs- oder Grünfläche  
5.6 Abgrenzungen von Terrassen sind mit einer maximalen Länge von 2,80 m und einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.  
5.7 Die Gesamthöhe von Nebenanlagen darf eine Höhe von 3 m, die von Garagen und Carports eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Die Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.
- Führung von Versorgungsleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 4 BauGB  
Sämtliche neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.
- Gestaltung der baulichen Anlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
7.1 Im Plangebiet sind aneinandergebaute Hauptgebäude in Höhe, Dachform und Dachneigung einander anzupassen.  
7.2 Dächer im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 40° auszuführen. Diese sind in rot- oder entrostbraun auszuführen.  
7.3 Bei Hauptgebäuden sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche auszuführen.  
7.4 Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 7° auszuführen. Diese Dächer sind extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung ist als Dauer zu erhalten. Notwendige Zäsuren innerhalb der überbauten Grundstücksfläche (Balken) sind von der Begrünung ausgenommen.  
7.5 Dachbegrünungen können als Pflanzung, vorkultivierte Vegetationsarten oder als Ansaat erfolgen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden.  
7.6 Eine Aufhängung von Solaranlagen auf Nebengebäuden sowie auf Garagen und Carports ist bis maximal 1 m zulässig. Die festgesetzte Gesamthöhe von Nebengebäuden kann durch Aufhängungen überschritten werden. Die Flächen unterhalb der Aufhängungen sind ebenfalls zu begrünen.  
7.7 Fassaden  
Für die Gestaltung der Außenfassaden sind Putz, Sichtmauerwerk oder Holz in hellen Farben zulässig. Baustoffe und Anstriche in grell leuchtenden Farben und mit glänzender oder spiegeliger Oberfläche sind ausgeschlossen.  
7.8 Solaranlagen sind parallel zur Fassade anzubringen.  
7.9 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
7.10 Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Beständers abgestimmt werden.  
7.11 Leuchtbearbeitung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.  
7.12 Werbeanlagen sind ausschließlich in der Erdgeschosszone anzubringen, d.h. maximal bis zur Fensterbank des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.
- Stützmauern, Aufschichtungen und Abgrabungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
8.1 Höhenränder sind durch bewachsene Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:1, durch Stützmauern aus Natursteinen, durch Gabionenwände oder durch Stützmauern aus Beton abzufangen.  
8.2 Stützmauern und Gabionenwände sind ab einer Höhe von 1,50 m mit Kleb- oder Schlingfängen zu begrünen.  
8.3 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien  
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB  
Es sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern der Hauptgebäude zu installieren.
- Immissionsschutz – Lärm**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25 BauGB  
10.1 An den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden wird aufgrund der Verkehrslastbelastung ein Beurteilungspegel von 55/45 dB(A) festgesetzt bzw. überschritten.  
Bei den Baukörpern sind entweder durch geeignete Grundgestaltungs- oder schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 (Stand: Januar 2010) an der immissionsschützenden Gebäudeseite anzubringen oder es ist mindestens ein Fenster des schutzbedürftigen Raumes auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren, an der ein Beurteilungspegel von höchstens 55/45 dB(A) eingehalten wird.  
Ist dies nicht umsetzbar, ist der Schutz der Räume durch geeignete Schallschutzelemente zu gewährleisten. Für Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen sind die baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der jeweils gültigen DIN 4109 vorzusetzen.  
Für Außenräume sind erdreich mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassadenabschnitte ist durch den Einbau von kostenunabhängigen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage im Gebäude für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausgenommen sind Außenräume mit mindestens einem geplanten, öffentlichen Fenster an der lärmabgewandten Seite.

## V Textliche Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- Normenauslegung**  
Wird bei Zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen verwiesen, muss der Planbeleg sicherstellen, dass die Planbelegnehmer sich von der Einhaltung der DIN-Vorschrift verlässliche Kenntnis verschaffen können, wofür die Bekanntheit der Norm nicht ausreicht. Die Verwendung steht dem Planbelegnehmer frei. Bei der Verwahrung ist der Planbelegnehmer auf die Bekann