GEMEINDE HAMBRÜCKEN

Anlage 2 zur

Erhaltungssatzung

„Hauptstraße/ Kirchstraße/ Weiherer Straße“

Begründung mit
Erläuterung des Genehmigungsverfahrens

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH BDLA

Heinrich-Hertz-Str. 9 76646 Bruchsal Tel.: 07251-98198-0 Fax: -98198-29 e-mail: info@bhmp.de
Rheinstraße 99-4 64295 Darmstadt Tel.: 06151-81297-768 Fax: -81297-769 www.bhmp.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Iris Mahn-Milla

Projekt 201208-2 25.09.2012

Inhalt

1. Anlass, Ziel und Zweck der Erhaltungssatzung 1

2. Geltungsbereich 3

3. Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände..... 3

4. Rechtsgrundlage und Folgen 4

5. Genehmigungsverfahren/Antragsunterlagen 4

1. Anlass, Ziel und Zweck der Erhaltungssatzung

Hambrücken hat sich als für die Gegend typisches Straßendorf entwickelt. Seit seinen Siedlungsanfängen, die mindestens bis ins Jahr seit seiner ersten urkundlichen Erwähnung 1161 zurückreichen, ist dieser reine Straßendorfcharakter bis Anfang des 20. Jahrhunderts erhalten geblieben, wie in Abbildung 1 und 2 deutlich zu erkennen ist.

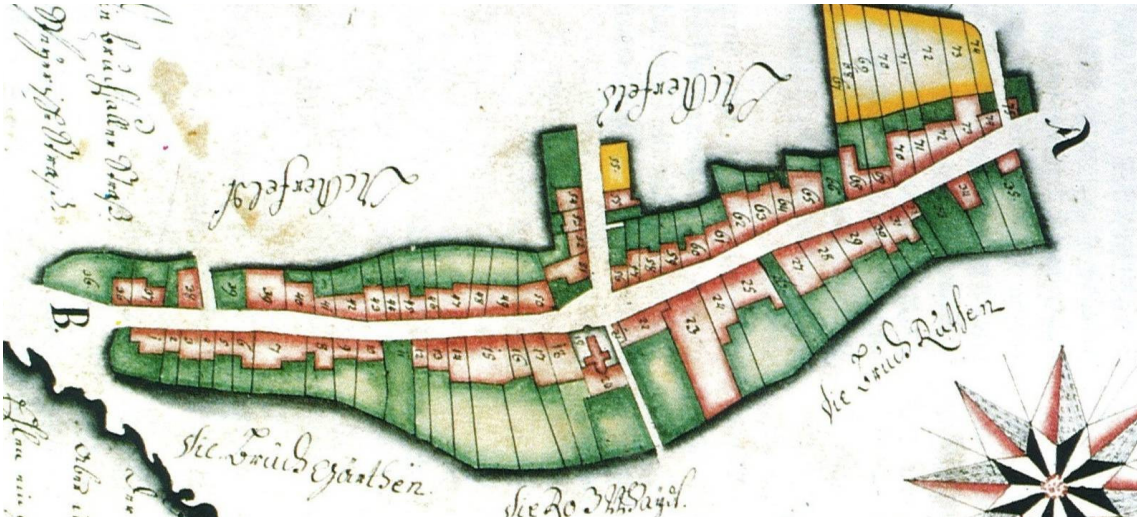

Abb. 1 Hambrücken im Jahr 1757
Quelle: Heimatbuch Hambrücken, Original: Gemeindearchiv Hambrücken

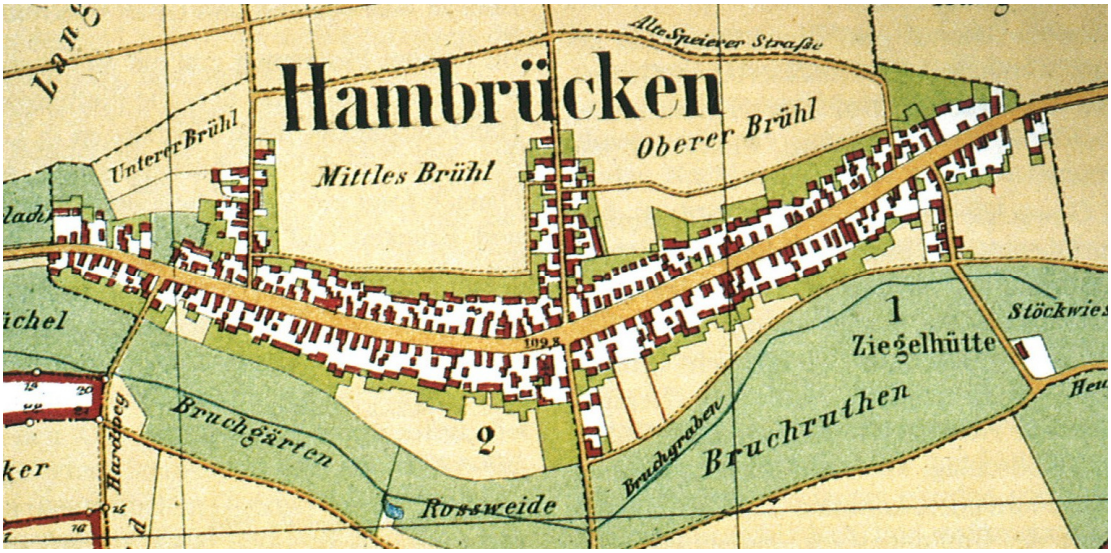

Abb. 2 Hambrücken im Jahr 1879
Quelle: Heimatbuch Hambrücken, Original: GLA

Die Wohnhäuser standen entlang der Hauptstraße von Bruchsal nach Philippsburg bzw. Speyer. Die Bebauung an der Weiherer Straße und der Kirchstraße runden die

Bebauung ab. Dieser über Jahrhunderte gewachsene Ortskern ist auch heute noch deutlich ablesbar und bildet das ortstypische Straßenbild für Hambrücken.

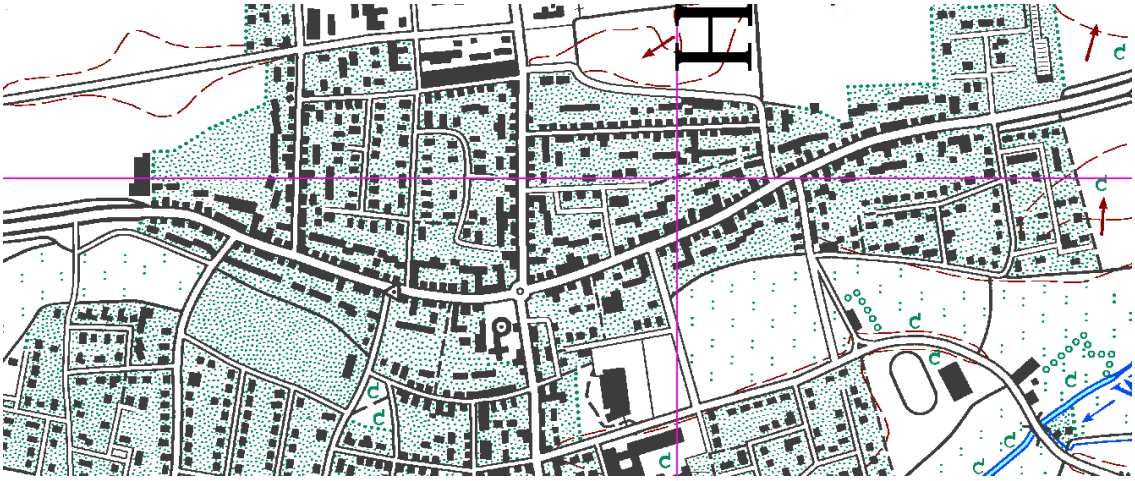

Abb. 3 Hambrücken 2009
Quelle: Ausschnitt TK 25

Diese auch heute noch ortstypische Bebauung besteht aus einer straßenbegrenzenden Bebauung in geschlossener Bauweise oder einseitiger Grenzbebauung und einem traufständigen rückwärtigen Gebäude (ehemaliges Wirtschaftsgebäude). Die Wirtschaftsgebäude bilden einen überwiegend geschlossenen Scheunenkranz als zweite Bebauungsreihe.

Abb. 4 Oben: neue Bebauung entlang der Hauptstraße

Abb. 5 Rückwärtige Bebauung aus älteren Wirtschaftsgebäuden und neuen Wohngebäuden

Die Anordnung von Wohnen zur Straße und Wirtschaften zum Garten hin, wie sie über Jahrhunderte entstanden ist und für damalige Verhältnisse ihre Berechtigung hatte, entspricht nun nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen und -ansprüchen. Die einstiegen Wirtschaftsgebäude werden in ihrer ursprünglichen Nutzung zur Tierhaltung, Lagerung von Einstreu, Futtermittel und Geräten für die Nebenerwerbslandwirtschaft nicht mehr gebraucht, die heutigen „Wirtschaftsgebäude“ sind Garagen und Abstellräume. Das Wohnen direkt an der Straße ist durch die heutige Verkehrsbelastung an der Hauptstraße nicht mehr attraktiv, Bauherren ziehen sich mit ihrer Wohnnutzung gerne in die zweite Reihe, die zur Gartenzone orientiert ist, zurück. Bestenfalls bleibt ein älteres Wohngebäude zur Erhaltung der Straßenfront stehen. Wird jedoch dieses Gebäude abgerissen, klafft eine Lücke im sonst einheitlichen Straßenbild und es kommt so zu einem nicht gewollten städtebaulichen Missstand.

Ziel und Zweck der Erhaltungssatzung ist die Sicherstellung der ortstypischen durchgehenden Bebauung an der Hauptstraße, sowie der Kirchstraße und der Weiherer Straße zur Bewahrung des ortstypischen Straßendorf-Charakters.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist in der Anlage 1 dargestellt. Er umfasst jeweils die ortstypische straßenseitige Bebauung der Hauptstraße sowie der Kirchstraße und der Weiherer Straße zur Sicherung einer durchgehenden Bebauung.

3. Genehmigungstatbestände

Von der Erhaltungssatzung erfasst werden allgemein **die Errichtung, der Abbruch, die wesentliche Änderung sowie die Nutzungsänderung von Vorhaben**.

Das heißt, alle nach LBO genehmigungspflichtigen Vorhaben, aber auch die ansonsten verfahrensfreien Vorhaben gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 Nr. 1 a) bis c) LBO bedürfen einer Genehmigung nach § 173 BauGB.

Als für die Erhaltung des ortstypischen Straßendorfcharakters wesentlich werden hauptsächlich Hauptgebäude und größere Nebengebäude gesehen. Aus diesem

Grund werden zur Vermeidung eines unnötig hohen Aufwandes untergeordnete Bau- und Gebäudeteile von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

4. Rechtsgrundlage und Folgen

Rechtsgrundlage für die Erhaltungssatzung sind die §§ 172 - 174 BauGB.

Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges städtebauliches Instrument. Sie legt fest, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des jeweiligen Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen auf jeden Fall einer Genehmigung bedarf. Von der Erhaltungssatzung erfasst werden somit auch sämtliche nicht baugenehmigungspflichtige Bau- bzw. Abbruchmaßnahmen.

Eine im Satzungsgebiet beantragte Baugenehmigung darf jedoch nur versagt werden, wenn das zur Genehmigung gestellte Vorhaben die in der Erhaltungssatzung konkretisierten Erhaltungsgründe beeinträchtigen würde.

Die Erhaltungssatzung schreibt keine genauen Gestaltungsregeln vor, sondern enthält Rahmen setzende Vorgaben. Sie werden abgeleitet aus den stadtbildprägenden Gestaltstrukturen.

Bei der Prüfung wird am Maßstab der Erhaltungsziele der Satzung geprüft, ob die Maßnahme zulässig ist. Ob einer dieser Gründe gegeben ist, muss für jeden Einzelfall unter Berücksichtigung der mit der Satzung verfolgten städtebaulichen Erhaltungsziele und mit Blick auf das Interesse des Eigentümers an der genehmigungspflichtigen Maßnahme (Art. 14 Abs. 1 GG) entschieden werden.

5. Genehmigungsverfahren/Antragsunterlagen

Die Genehmigungspflicht nach § 173 BauGB im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bezieht sich auf nach den Bestimmungen der LBO sowohl auf baugenehmigungspflichtige als auch auf verfahrensfreie Vorhaben (inklusive des Abbruchs) gem. Anlage zu § 50 der LBO Nr. 1 a) bis c).

Eine erhaltungsrechtliche Zulässigkeit ist eine der notwendigen Grundvoraussetzungen für die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Ohne eine erhaltungsrechtliche Genehmigung sind die in § 2 der Satzung genannten Vorhaben unzulässig.

Bei nach LBO verfahrenspflichtigen Vorhaben wird über die erhaltungsrechtliche Zulässigkeit durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden (Verfahrenskonzentration). Eine gesonderte erhaltungsrechtliche Genehmigung durch die Gemeinde Hambrücken ist hier nicht erforderlich.

Bei nach LBO verfahrensfreien Vorhaben, die von der Satzung erfasst sind, bedarf es einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung nach § 173 BauGB. Diese ist beim Fachbereich „Bau- und Bürgerservice“ der Gemeinde Hambrücken zu beantragen.

Zur Beantragung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung kann das beim Fachbereich „Bau- und Bürgerservice“ der Gemeinde Hambrücken erhältliche Antragsformular verwendet werden.

Neben dem vollständig ausgefüllten Formular sind vom Antragsteller die im Antragsformular aufgeführten Unterlagen einzureichen.

Der Genehmigungsantrag ist schriftlich zu stellen. Der Antrag und die zur Beurteilung des Vorhabens benötigten unterlagen sind zweifach einzureichen.

Die Antragsannahme und die Bearbeitung erfolgt im Fachbereich „Bau- und Bürgerservice“ der Gemeinde Hambrücken.