GEMEINDE HAMBRÜCKEN

6. Änderung des Bebauungsplanes
samt örtlicher Bauvorschriften

„Ortskern Kirchstraße Süd“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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 1331 07.02.2014

Übersicht Geltungsbereich 4. Änderung und hier vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Kirchstraße Süd“

Die 5. Änderung (Fläche für Gemeinbedarf) ist durch die 6. Änderung ersetzt.

Geltungsbereich der 4. Änderung

Geltungsbereich der 6. Änderung

Sanierungsgebiet

Gemeinde Hambrücken

6. Änderung

Bebauungsplan

und örtliche Bauvorschriften

„Ortskern - Kirchstraße Süd“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 26.02.2014

a) aufgrund § 10 des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)

b) aufgrund § 74 Abs. 1 und 7 der **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).

in Verbindung mit § 4 der **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern - Kirchstraße Süd“ sowie der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil der 6. Änderung des Bebauungsplans vom 07.02.2014 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

a) Der Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, in der Fassung vom 07.02.2014,
2. den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07.02.2014,

b) die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.02.2014.

Beigefügt ist eine Begründung in der Fassung vom 07.02.2014.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hambrücken, den 27.02.2014

GEMEINDE SIEGEL HAMBRÜCKEN

DER BÜRGERMEISTER :

.....

(Thomas Ackermann, Bürgermeister)

GEMEINDE HAMBRÜCKEN

Textliche Festsetzungen,
örtliche Bauvorschriften und Hinweise

zur

6. Änderung des Bebauungsplanes

„Ortskern Kirchstraße Süd“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS

Bresch Henne Mühlinghaus
Heinrich-Hertz-Straße 9
76646 Bruchsal

BHM Planungsgesellschaft mbH
Brunnsteige 15
72672 Nürtingen

Rheinstraße 99.4
64295 Darmstadt

BDLA
www.bhmp.de
info@bhmp.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Iris Mahn-Milla
Projekt 1331 07.02.2014

Inhalt

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans 1
2. Die Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften 1
3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften 1

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 2

A1 Art der baulichen Nutzung 2
A2 Maß der baulichen Nutzung 2
A3 Überbaubare Grundstücksfläche 3
A4 Bauweise 3
A5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 3
A6 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 4
A7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 4

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 5

Die örtlichen Bauvorschriften finden nur im Mischgebiet Anwendung 5
B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 5
B2 Stellplatzanzahl 5
B3 Aufschüttungen auf Baugrundstücken 5
B4 Einfriedigungen, Begrünung an der Grundstücksgrenze 5
B5 Dachgauben 6
B6 Werbeanlagen 6
B7 Niederspannungsfreileitungen 6

C Hinweise 7

C1 Bodenfunde und Denkmalschutz 7
C2 Versorgungsleitungen 7
C3 Unterirdische Gebäudeteile / Baugrund 7
C4 Pflanzenschutzmittel 8
C5 Altlasten + Bodenschutz 8
C6 Auffüllungen 8
C7 Umgang mit Regenwasser 8
C8 Artenschutz 9
C9 Ordnungswidrigkeiten 9

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.7.2011 I 1509; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)*
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)*
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)*
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 G v. 7.8.2013 I 3154 (Nr. 48) und durch Art. 4 Abs. 100 G v. 7.8.2013 I 3154 (Nr. 48)*
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 13.12.2005 (GBl., S. 2745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12. 2009 (GBl. S. 809, 816)*
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)*

* in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

2. Die Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
  vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) *.

* in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

3. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

(1) Mischgebiet (MI § 6 BauNVO):

Von den gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind Tankstellen, Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

(2) Fläche für Gemeinbedarf:

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone dargestellt. Allgemein zulässig sind dem Gemeinbedarf dienende Gebäude und Einrichtungen für sportliche und/oder kulturelle Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind der Schule und ortsansässigen Senioreneinrichtungen dienende Nutzungen.

Die zur Bewirtung im Rahmen der zulässigen Nutzungen dienenden Räumlichkeiten (Küche, Vorratsräume etc.) sind zulässig. Betriebe des Gaststättengewerbes und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

(1) Mischgebiet (MI § 6 BauNVO):

Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen, hier Traufhöhe (TH), sind durch Eintragung in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der EG-Rohfußbodenhöhe.

Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des EG-Rohfußbodens beträgt 140 cm über der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist für die Bezugshöhe die höherliegende Verkehrsfläche anzusetzen.

(2) Fläche für Gemeinbedarf:

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Hmax.) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante First. Als unterer Bezugspunkt gilt die Gehweghinterkante an der Pfarrer-Graf-Straße auf Höhe der Ein- und Ausfahrt.

A3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO

(1) Mischgebiet (MI § 6 BauNVO):

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1+2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m hinter die Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen.

Für eine Tiefe von 2,50 m beidseits des Verbindungsweges zwischen der Straße „im Bruchgärten" und dem verkehrsberuhigten Bereich der „Kirchstraße" gilt:

Zulässig sind nur: Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) ohne Seitenwände und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1+2 BauNVO, die keine Gebäude im Sinne der LBO sind.

(2) Fläche für Gemeinbedarf:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der im zeichnerischen Teil als „Fläche für Nebenanlagen" dargestellten Fläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt:

(1) ED = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit den Längenbeschränkungen und Abstandsregelungen der LBO zulässig.

(2) g = Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, bei der gemäß zeichnerischem Teil westlich und östlich ein Grenzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

A5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB

(1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Die Nutzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist dem jeweiligen Einschrieb im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

(3) Zu-/ Abfahrtsbereiche sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A6 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind zu erhalten und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene oder aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernte Bäume sind nachzupflanzen.

A7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A7.1 Versiegelungsgrad

(1) Die nichtüberbauten, befestigten Nutzflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, deren Zufahrten und Gebäudezugänge zu beschränken.

(2) PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen durchzuführen. Der Oberbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken zulässig.

(3) Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

A7.2 Sicherung des Oberbodens

(1) Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben oder aufgeschüttet werden, ist der Mutterboden (humoser Oberboden) getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschieben und zu lagern. Bei Mutterboden darf die Aufschüttung zur Erhaltung des Bodengefüges nicht mehr als 2 Meter betragen. Der Wiederauftrag erfolgt entsprechend den natürlichen Lagerungsverhältnissen: bei Bedarf zunächst der mineralische Unterboden, darüber eine gleichmäßige, etwa 30 bis 40 Zentimeter mächtige Schicht von Mutterboden.

(2) Nicht im Planungsgebiet benötigter Erdaushub ist einer Wiederverwertung an anderer Stelle zuzuführen.

A7.3 Außenbeleuchtung, Werbeanlagen

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung, auch im öffentlichen Bereich (Zufahrten, Stellplätze etc.) sind ausschließlich insektenschonende zielgerichtete Lampen (z.B. Natriumdampflampen, LED etc.) zulässig.

A7.5 Schutz von Kleintieren

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke dürfen nur Kleintier- und vogelsichere Abdeckungen besitzen. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften finden nur im Mischgebiet Anwendung

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachneigung und Dachform sind in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt:
SD = Satteldach
WD = Walmdach

B2 Stellplatzanzahl

Für Wohnungen sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche darf für die Stellplatzermittlung herangezogen werden.

B3 Aufschüttungen auf Baugrundstücken

(1) Direkt an den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen über Straßenniveau nicht zulässig. Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen nur bis max. 0,50 cm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen an Terrassen.

(2) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante).

B4 Einfriedigungen, Begrünung an der Grundstücksgrenze

(1) Die Höhe von Einfriedigungen bzw. Begrünungen an der Grundstücksgrenze darf folgende Höhen nicht überschreiten:

- Im Bereich von Sichtdreiecken : 0,70 m
- Im Vorgarten (gemeint ist die der erschließenden Straßenseite zugewandten Seite): 1,00 m
- an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen: 1,80 m
- entlang des Verbindungsweges zwischen der Straße „im Bruchgärten" und dem verkehrsberuhigten Bereich der „Kirchstraße": 1,40 m

Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante).

(2) Einfriedigungen sind zu begrünen oder mit Hecken zu kombinieren.

B5 Dachgauben

(1) Mit Dachgauben oder Zwerchgiebeln ist von den Giebelseiten ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten.

(2) Die Länge der Dachgauben und Zwerchgiebel darf auf jeder Dachseite nicht mehr als 70% der Dachseite betragen.

B6 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung auf den der Straßen zugewandten Seiten angebracht werden und sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

(2) Sie sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken und müssen sich in ihrer Größe der Maßstäblichkeit der Fassaden anpassen. Es dürfen 1,5 m² je Werbefläche nicht überschritten werden.

(3) Unzulässig sind Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit wechselnden und bewegten Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

(4) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen und aufeinander abzustimmen. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften darf 0,6 m nicht überschreiten.

B7 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74b Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

C Hinweise

C1 Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

C2 Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung des vom Versorgungsunternehmen vorgegebenen Abstandes zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger gem. DIN 18920 und RAS-LGL 4 (Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen) zu errichten.

C3 Unterirdische Gebäudeteile / Baugrund

Das gesamte Gelände ist aufgrund seiner geologischen und hydrogeologischen Situation grundsätzlich bebaubar.

Zur Klärung der Standsicherheit von Gebäuden und Anlagen im Planungsgebiet wird eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen empfohlen.

Aufgrund der schwankenden Grundwasserstände in Hambrücken ist Folgendes zu beachten:

Bei hohen Grundwasserständen kann es für unterirdische Bauteile zu drückendem Grundwasser kommen. Diese sind daher nach den anerkannten Regeln der Bautechnik gegen drückendes Wasser zu schützen.

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990, 22 U 203/89). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992, 5 U 249/91).

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per Fax oder per e-mail an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, Telefon 07441/91480-57 oder 07441/91480-52 Fax: 07441/91480-99, e-mail: Johannes.Ruoff@rpk.bwl.de bzw. helfried.goerlich@rpk.bwl.de.

C4 Pflanzenschutzmittel

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist außerhalb von Flächen, die landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden, untersagt. Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz-PflSchG, § 6 Abs. 2).

C5 Altlasten + Bodenschutz

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. durch Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG/BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen

C6 Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zu Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingstoffe mit Produktstatus) dürfen nach Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien wie z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umweltschutz, zu erfragen.

C7 Umgang mit Regenwasser

Zur Eingriffsminderung wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.) und/oder auf dem Grundstück zu versickern. Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass gemäß § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, nicht mit wasserführenden Teilen verbunden werden dürfen, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist. Der Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 2 und/oder Nr. 3 TrinkwV 2001 hat die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich zu kennzeichnen.

Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist, sind bei der Errichtung dauerhaft als solche mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser!" zu kennzeichnen.

C8 Artenschutz

Falls sich im Zuge von Baumaßnahmen oder bei der Entfernung von Gehölzen Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zeigen, ist auf die Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu achten. So wird z.B. dringend empfohlen, vor der Entfernung von z. B. Bäumen eine Kontrolle auf Nester oder Baumhöhlen vorzunehmen, um artenschutzrechtliche Konflikte möglichst zu vermeiden.

C9 Ordnungswidrigkeiten

(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

Gemeinde Hambrücken, den 27.02.2014

Thomas Ackermann
Bürgermeister

GEMEINDE HAMBRÜCKEN

Begründung

zur

6. Änderung des Bebauungsplanes
samt örtlicher Bauvorschriften

„Ortskern Kirchstraße Süd“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS

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 1331

07.02.2014

Inhalt

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Verfahren 1

3. Beschreibung des Geltungsbereiches 2

4. Übergeordnete Vorgaben 3
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung 3
4.2 Flächennutzungsplan 3
4.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 3

5. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen 3
5.1 Art der baulichen Nutzung 3
5.2 Maß der baulichen Nutzung 4
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche 4
5.4 Bauweise 5
5.5 Erschließung 5
5.6 Grünordnungsplanung 5

6. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften 6
6.1 Dachform, Dachneigung, Dachgauben 6
6.2 Stellplatzanzahl 6
6.3 Aufschüttungen auf Baugrundstücken 6
6.4 Einfriedigungen 6
6.5 Werbeanlagen 6
6.6 Niederspannungsfreileitungen 6

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Ortskern - Kirchstraße Süd" grenzt unmittelbar als Bindeglied an die Bebauungspläne „Hauptstraße Nord" und „Hauptstraße Süd", die bereits letztes Jahr geändert wurden.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist zum einen die Ermöglichung der Errichtung einer Nebenanlage an der nördlichen Grenze der Halle des Turnvereins, zum anderen soll für das Grundstück Kirchstraße 9a, Flst.-Nr. 72/1 eine bessere Ausnutzung ermöglicht werden. Durch Teilung des Grundstücks könnte ein weiteres Gebäude errichtet werden. Um das Vorhaben zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Neben den genannten Teiländerungen soll der Bebauungsplan insgesamt im Hinblick auf eine bessere Ausnutzung der Grundstücke überprüft und insgesamt in seinen Festsetzungen schlanker ausgearbeitet werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung der Grundstücke im Ortskern weiter zu verbessern und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

2. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes eine bessere Ausnutzbarkeit der vorhandenen Baugrundstücke erreicht werden soll, handelt es sich um eine Nachverdichtung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Baugrundstücksfläche von ca. 20.000 qm. Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 kann im Geltungsbereich der Planänderung maximal eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 12.000 qm erreicht werden. Diese liegt somit unter der Grenze von 20.000 qm.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Dies ist hier nicht der Fall.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 sowie ein Monitoring gem. § 4c kann verzichtet werden. Eingriffe, die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im

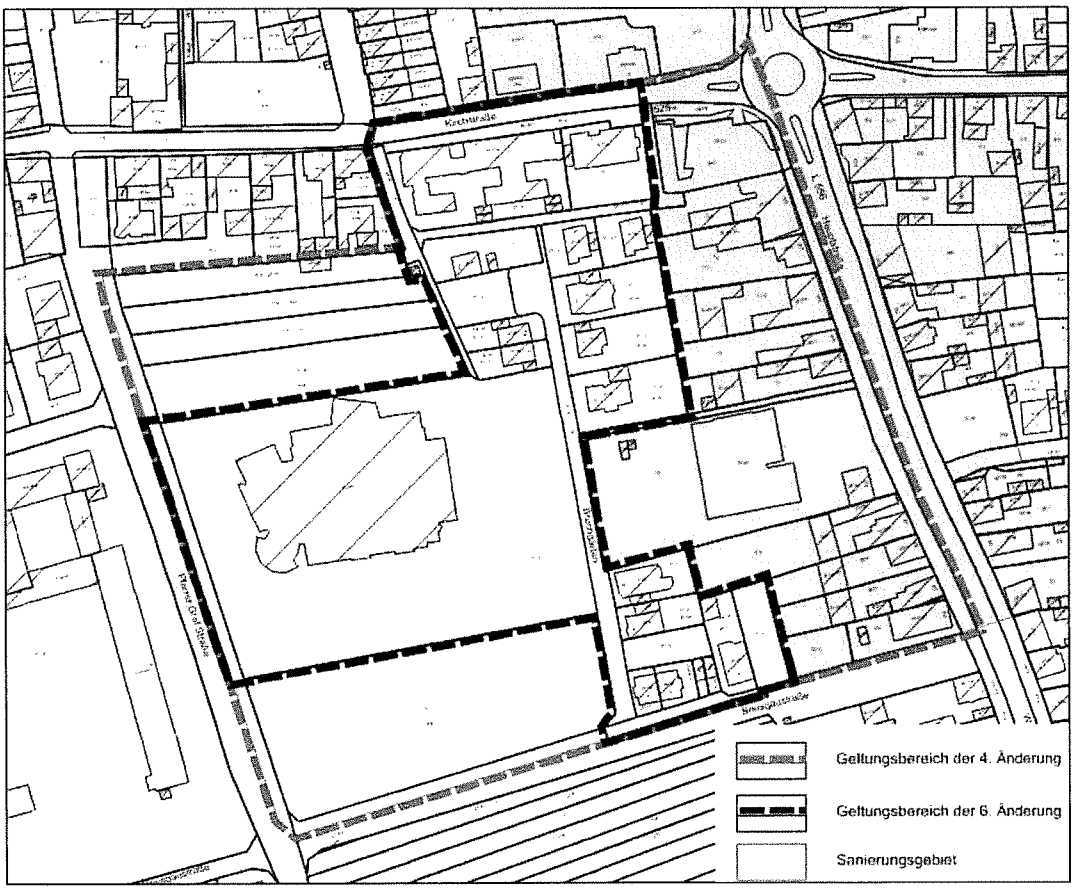
Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern - Kirchstraße Süd" samt örtlicher Bauvorschriften umfasst nur einen Teilbereich des derzeit geltenden Bebauungsplanes „Ortskern - Kirchstraße Süd" in der Fassung der 4. Änderung und hat eine Größe von 2,3 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche für Gemeinbedarf der Lußhardthalle, die Bebauung an der Kirchstraße sowie die Bebauung an der Straße „Im Bruchgärten".

Da die privaten und öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich der Lußhardthalle unverändert bestehen bleiben sollen, sind sie von der hier vorliegenden 6. Änderung ausgenommen. Ebenso bleiben die Grundstücke entlang der Hauptstraße, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, von der vorliegenden Änderung unberührt. Der Bebauungsplan soll in diesem Bereich, falls erforderlich, zu einem späteren Zeitpunkt in Einklang mit den Planungen für das Sanierungsgebiet geändert werden.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan „Regionalverband Mittlerer Oberrhein 2003" in der Fassung vom März 2002, Stand Juli 2006, ist der Geltungsbereich als "Siedlungsfläche Bestand" dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Fläche für den Gemeinbedarf sowie gemischte Baufläche entsprechend der bisherigen Flächenausweisungen im bestehenden Bebauungsplan dar. Da keine Änderung an den Flächenausweisungen vorgesehen ist, ist die Planänderung nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Von der Planänderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden durch die Bebauungsplan-Änderung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, da auf Grund der Biotoptypenausstattung kein Verdacht auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten besteht.

Falls sich im Zuge von Baumaßnahmen oder bei der Entfernung von Gehölzen dennoch Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zeigen, ist auf die Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu achten. So wird z.B. dringend empfohlen, vor der Entfernung von z. B. Bäumen eine Kontrolle auf Nester oder Baumhöhlen vorzunehmen, um artenschutzrechtliche Konflikte möglichst zu vermeiden.

5. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die Ausweisung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO wurde beibehalten, die zulässigen Nutzungen wurden jedoch vereinheitlicht, um den Bebauungsplan schlanker zu gestalten und vor allem um die Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten in dieser zentralen Lage zwischen Lußhardthalle und Kirch- bzw. Hauptstraße zu erhöhen und eine echte Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind Tankstellen, Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Der hohe Flächenverbrauch dieser Nutzungen, auch hinsichtlich der Stellplätze, sowie der hohe Störfaktor würden zu einer Unverträglichkeit mit dem Charakter des Plangebietes führen.

Fläche für Gemeinbedarf

Die Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung für die „Fläche für Gemeinbedarf" bleibt unverändert erhalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die Festlegungen werden getroffen, um im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Bauflächen zu gewährleisten und einen effektiven Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten, ohne dabei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu vernachlässigen.

Fläche für Gemeinbedarf

Die Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung für die „Fläche für Gemeinbedarf" bleibt unverändert erhalten.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Mischgebiet

Die Baugrenzen für die Hauptgebäude sind - wo möglich und vertretbar - etwas großzügiger bemessen worden. Die Regelungen für die Nebengebäude wurden modifiziert und sind nun im Mischgebiet nach § 12 und § 14 BauNVO geregelt, um die Grundstücksnutzung flexibler zu gestalten.

Ausnahme bildet hier die Einschränkung für die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen entlang des Verbindungsweges zwischen der Straße „im Bruchgärten" und dem verkehrsberuhigten Bereich der „Kirchstraße". Die Einschränkung soll verhindern, dass der für die innerörtliche fußläufige Verbindung wichtige Weg zwischen Lußhardthalle und Place de la Bouexière nicht durch ansonsten direkt an der Grundstücksgrenze zulässige Garagen oder Nebengebäude eingeengt wird.

Allgemein wurde für die Stellung von Garagen festgesetzt, dass diese mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m hinter die Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen sind. Somit entsteht vor Garagen ein Stauraum als Aufstellfläche beim Öffnen bzw. Schließen des Garagentors. Dies soll vermeiden, dass PKWs zum Öffnen des Tors direkt vor der Garage und damit auf Gehweg oder Fahrbahn stehen. Zusätzlich kann eine Gefährdung von Fußgängern durch ein- oder ausfahrende PKWs vermindert werden. Der Stauraum vor der zurückgesetzten Garage kann als zusätzliche Stellplatzfläche oder z.B. zur Errichtung eines Carports oder einer Pergola genutzt werden.

Fläche für Gemeinbedarf

Da Gemeinbedarfsflächen keine Baugebiete im Sinne von § 1 Abse. 2 und 3 BauNVO sind, sind die Vorschriften des § 14 Abse. 1 und 2 BauNVO über die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen nicht anwendbar. Dasselbe gilt für die Vorschriften des § 23 Abs. 5 BauNVO zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, da sich diese Vorschrift unmittelbar auf § 14 BauNVO bezieht. Wenn für eine Gemeinbedarfsfläche überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, so sind nicht nur die Hauptgebäude sondern auch die Nebenanlagen innerhalb dieses Baufensters zu erstellen. Aus diesem Grund wurde die Zulässigkeit von Nebenlagen und Stellplätzen gesondert geregelt.

Die Festsetzungen für die „Fläche für Gemeinbedarf" bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich nördlich im Anschluss an das bestehende Gebäude des Turnvereins wird

durch Ausweisung einer „Fläche für Nebenanlagen“ die Möglichkeit der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO planungsrechtlich ermöglicht.

5.4 Bauweise

Die Festsetzungen für die Bauweise bleiben unverändert erhalten.

5.5 Erschließung

Die Erschließung ist durch die Änderung nicht betroffen.

5.6 Grünordnungsplanung

Auch wenn im vorliegenden Fall keine Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist, kommt den grünordnerischen Belangen bei der Abwägung in einem Bauleitplanverfahren dennoch ganz besondere Bedeutung zu.

In Gebieten mit dichter Bebauung tragen Bäume dazu bei, die negativen Klimawirkungen bebauter oder versiegelter Flächen reduzieren. Die im Stellplatzbereich vorhandenen Großbäume wurden aus diesem Grund als zu erhaltend festgesetzt.

Die Festsetzung zum Versiegelungsgrad der unbebauten Flächen dient der Versickerung von nicht schädlich belastetem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags. Sie dient neben dem Schutz von Boden und Grundwasser der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems.

Um den Verlust an Boden durch Baumaßnahmen zu minimieren, wurde festgesetzt, dass der belebte Oberboden bei Baumaßnahmen zu sichern und fachgerecht zu lagern ist. Dies dient der Rekultivierung von Bodenflächen mit Funktionen als Filter und Puffer im Wasserhaushalt sowie als Standort für Vegetation.

Nachtaktive Fluginsekten werden durch Lichtquellen mit weißem oder blauem Licht angezogen und durch das dauernde Umfliegen dieser Lichtquelle geschwächt, wodurch sie sterben oder zur leichten Beute für größere Tiere werden. Durch geeignete Leuchtmittel (z.B. LED, Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung nahezu vollständig vermieden werden.

Die Maßnahmen zum Schutz von Kleintieren sollen Gefährdungen für Kleintiere soweit möglich vermeiden. Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke haben eine Fallenwirkung auf Kleintiere. Sie fallen hinein, können sich nicht mehr befreien und verenden.

Zur Wahrung des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege wurden die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung zukünftiger Eingriffe in den Bebauungsplan integriert.

6. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften finden nur im Mischgebiet Anwendung. Gegenüber den bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften wurde Wert auf eine Vereinfachung und - im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand - Reduzierung auf wesentliche Gestaltungsmerkmale gelegt.

6.1 Dachform, Dachneigung, Dachgauben

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachgauben sichern unter Berücksichtigung des vorherrschenden Bestandes ein einheitlich gestaltetes städtebauliches Bild.

6.2 Stellplatzanzahl

Die LBO 95 legt in § 37 Abs. 1 fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ein geeigneter Stellplatz pro Wohnung herzustellen ist. Diese Stellplatzverpflichtung berücksichtigt nicht den tatsächlichen Bedarf im ländlichen Raum. Dieser liegt im Eigentumswohnungsbau erfahrungsgemäß bei 1,5 - 2,0 Stellplätze pro Wohnung, die auf dem privaten Grundstück bereitzustellen sind. Die Erschließungsflächen im Geltungsbereich übernehmen Anlieger- und Aufenthaltsfunktionen. Ihre Profilbreite und Gestaltung sind darauf abgestimmt. Das heißt, sie sind nur begrenzt für den ruhenden Verkehr aufnahmefähig. Daher wird die Stellplatzanzahl auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit heraufgesetzt.

6.3 Aufschüttungen auf Baugrundstücken

Die Aufschüttung von Grundstücken kann zu Nachbarschaftskonflikten an den Grundstücksgrenzen führen, wenn z.B. wegen des hohen Grundwasserstandes ein Bauherr einen möglichst hohen Sockel vorzieht und sein Grundstück auf Erdgeschoss-Niveau auffüllt, während sein Nachbar ohne Keller baut und dementsprechend Terrasse und Garten ebenerdig liegen. Deshalb wurden Aufschüttungen an der Grundstücksgrenze begrenzt.

6.4 Einfriedigungen

Die Festsetzung trägt zur Verkehrssicherheit bei und sichert eine optisch verträgliche Einbindung der Anlagen im städtebaulichen Umfeld.

6.5 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Einem Wildwuchs einer unbegrenzten Anzahl von Werbe- und Antennenanlagen kann entgegen gewirkt werden.

6.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen können den gestalterischen Eindruck im öffentlichen Raum empfindlich beeinträchtigen. Sie sind daher in einem Wohngebiet in dieser zentralen Lage unzumutbar.