

Bebauungsvorschriften "Südwest"

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südwest" werden wie folgt ergänzt:

1. Ziffer 1.7:

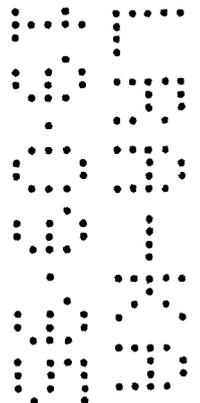
Die Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

2. Ziffer 1.8:

Die Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen sind bei der Geschößflächenzahl mitanzurechnen. Ausnahmen hiervon sind nur mit dem Einvernehmen der Gemeinde möglich.

Hambrücken, den 25.01.1995

(Böser)
Bürgermeister



Hinweis:

Aufgrund der schwankenden Grundwasserstände in Hambrücken ist folgendes zu beachten:

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). 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). Anfragen über Grundwasserstände können schriftlich an das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt gerichtet werden. Die Aussagen sind gebührenpflichtig.

SATZUNG über die Änderung des Bebauungsplanes "Süd-West"

Nach § 10 des BauGB i. d. F. vom 08.12.1986, § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 28.11.1983 i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987, hat der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken am 25. April 1989 die Änderung des Bebauungsplanes "Süd-West" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Die Änderung umfaßt die Ausweisung eines Spielplatzes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3754 Pfarrer-Graf-Straße 28 an der südöstlichen Ecke des geltenden Bebauungsplangebietes. In der bisherigen Planfassung war dieses Grundstück für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geändert.

Maßgebend für die Änderung ist der am 9. Juni 1976 genehmigte Bebauungsplan mit der Ergänzung durch das Deckblatt im Maßstab 1:1000.

§ 2

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan, "Süd-West" genehmigt, durch das Landratsamt am 9. Juni 1976. Eine Begründung ist als Nicht-Bestandteil dieser Satzung beigelegt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

7521 Hambrücken, den 25. April 1989

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Böser', with a small '4' written above the 'B'.

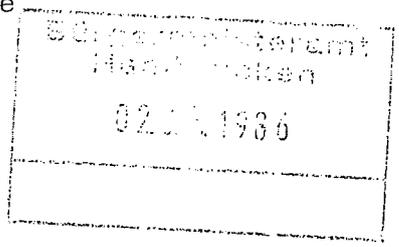
(Böser)

Bürgermeister

A127

Ulrich Frey
Stand 7/94
ll.

Gemeinde Hambrücken
Landkreis Karlsruhe



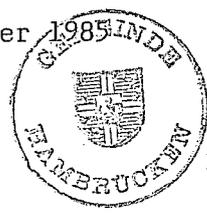
Bebauungsplanänderung "Südwest"

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit § 73 LBO für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken in seiner Sitzung am 19. März 1985 gem. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Oktober 1983 (Ges.Bl. S. 577) die nachstehend aufgeführte Bebauungsplanänderung, bestehend aus den schriftlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Die beigefügte Begründung ist nicht Bestandteil der Satzung.

Anlage: schriftliche Festsetzungen

Hambrücken, den 26. September 1985



Gellmann

2. Bürgermeisterstellvertreter

Schriftliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG) zur Bebauungsplanänderung "Südwest"

Geltungsbereich:

Nachstehende Festsetzungen gelten innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Grenze des Bebauungsplanes "Südwest".

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Südwest" werden wie folgt geändert.

Ziff. 2.2 erhält folgende Fassung:

2.2 Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, auch mit Gaupen.

Ziff. 10.5 erhält folgende Fassung:

10.5 Als Einfriedigungen sind zulässig.

- a) Hecken oder freie Gehölzpflanzungen, evtl. mit eingewachsenem Spann- oder Maschendraht ohne Betonpfosten und offene Holzzäune (Jägerzaun).
- b) geschlossene Holzzäune und Mauereinfriedigungen in Sichtmauerwerk, verputzt (kein Putz), in kleinformatigen Steinen, Natur- und Kunststeinen (z.B. Kalksandsteine, Klinkersteine, Sandsteine). Diese Einfriedigungsarten sind jedoch nicht zulässig vor der fordernden Baugrenze oder soweit Garagen zurückversetzt sind, vor den Garagen und dort auch nicht bei den Nachbargrundstücken. Ferner sind diese Einfriedigungen auch nicht entlang der öffentlichen Straßen zulässig.

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen Festsetzungen bei Ziff. 2.2 und Ziff. 10.5 der schriftlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan "Südwest" außer Kraft.

Hambrücken, den 26. September 1985



Beckmann

2. Bürgermeisterstellvertreter

Gemeinde Hambrücken
Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplanänderung "Südwest"

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256) in Verbindung mit § 111 LBO für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (Ges.B1. S. 352) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken in seiner Sitzung am 18. August 1978 gemäß § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 1975 (Ges.B1. 1976 S. 1) die nachstehend aufgeführte Bebauungsplanänderung mit ihren zeichnerischen / (die Änderungen sind farbig dargestellt) und schriftlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

- Anlage 1 Begründung
- Anlage 2 schriftliche Festsetzungen
- Anlage 3 Bebauungsplanänderung M 1:1000

Hambrücken, den 19. August 1978



Köller

Bürgermeister

Schriftliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

zur Bebauungsplanänderung

Südwest der Gemeinde Hambrücken, Landkreis Karlsruhe

Diese Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung. In der Bebauungsplanzeichnung ist ferner ein Bebauungsvorschlag als Erläuterung eingetragen.

Geltungsbereich: Nachstehende Festsetzungen gelten innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Grenzen des Bebauungsplanes.

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)

- 1.1 Für das Baugebiet gelten innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Abgrenzungen die Bestimmungen für "Reines Wohngebiet" (WR) § 3 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) § 4 BauNVO.
- 1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sollen die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden § 1 Abs. 4 BauNVO.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Im reinen Wohngebiet (WR) und Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO zulässig.
- 1.5 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Eintragungen in den Bebauungsplanzeichnungen.
- 1.6 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig (ausgenommen Garagen).

2.0 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 1b BBauG)

- 2.1 Im Baugebiet sind die "offene Bauweise", "besondere Bauweise" (nur in Form von Hausgruppen) festgesetzt. In der besonderen Bauweise müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

2.2. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, jedoch ohne Gaupen.

3.0 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 BBauG)

3.1 Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) darf gemessen an der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche 0,80 nicht unter und 1,20 m nicht überschreiten.

3.2 Bei der Wahl eines Grundrisses mit höherversetzten Geschossen richtet sich die max. Sockelhöhe von 0,80 m an der der Straßenfront entgegengesetzten Gebäudeseite nach dem natürlichen Geländeverlauf.

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 1e BBauG)

4.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen muß nach den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg ermittelt und nachgewiesen werden.

→ 4.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen grenzbündig zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

4.3 Gemeinschaftsgaragen und freistehende Garagen dürfen nur mit Flachdach errichtet werden.

4.4 Garagen in Verbindung mit Wohngebäuden sind entweder mit Flachdach auszuführen oder in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude anzugleichen.

4.5 Vor der Garage muß zur Straße ein Stauraum von mindestens 5 m vorhanden sein.

4.6 Garagen sind nur bis zu einem Meter unter Gehwegniveau zugelassen.

4.7 Garagen dürfen nicht eher als die dazugehörigen Hauptgebäude erstellt werden.

5.0 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 4 BBauG)

5.1 Die Höhenlage der Verkehrsanlagen ergibt sich aus den vorhandenen Straßen.

6.0 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5) BBauG)

6.1 Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind elektrische Einrichtungen wie Kabelverteilerschränke und dergl. auf dafür geeigneten Grundstücken, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

7.0 Grundstücke, die von der Bebauung freigehalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 BBauG)

7.1 Die Sichtfelder, mindestens 5 m rechts und links der Straßeneinmündung sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

8.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 15 BBauG)

8.1 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen ist zum Schutz der Wohnbereiche und Spielplätze vor Immissionen verbindlich festgesetzt.

8.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern.
Hochwachsende, einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.
Vorgeschlagen werden: Ahorn, Linde, Platane, Eberesche usw.

9.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG. i.V. mit § 111

LBO) Dachformen

9.1 Für das Baugebiet sind Satteldächer und Walmdächer zugelassen.

9.2 Die Wohngebäude sind zu versehen

a) bei eingeschossiger und zweigeschossiger Bebauung mit Sattel- und Walmdächer von 25 bis 35 Grad

b) bei eingeschossiger Winkelreihenbebauung mit Satteldächer

1. im Bereich von First zur Straße 30 Grad Dachneigung

2. im Bereich von First zum rückwärtigen Grundstücksbereich 18 bis 30 Grad Dachneigung

- 9.3 Die Dachdeckung soll innerhalb von Gebäudegruppen in Material und Farbe einheitlich sein.
- 9.4 Die Dachdeckung soll in gedecktem Farbton gehalten werden (kein Naturasbestzement).
- 9.5 Kniestöcke sind bei zweigeschossigen Gebäuden über 30 cm nicht zulässig.
- 9.6 Kniestöcke sind bei eingeschossigen Gebäuden über 50 cm nicht zulässig.
- 9.7 Der Kniestock beträgt bei eingeschossiger Reihenbebauung (Ziff. 3, 4 und 5 des Bebauungsplanes) 50 cm im Bereich zur Straße. Im rückwärtigen Bereich ergibt sich der Kniestock aus der Dachneigung (18 bis 30 Grad).

Fassaden

- 9.8 Die Fassaden der einzelnen Haus- und Gebäudegruppen müssen in ihrer farblichen Komposition, in Material und dessen Behandlung einheitlich sein.
- 9.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

10.0 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedigungen

- 10.1 Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern und sind bei mehr als 1 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.
- 10.2 Die privaten Grundstücksflächen vor den Hauseinheiten der "offenen Bauweise" entlang der Straße können als offene oder geschlossene Vorgärten frei gestaltet werden. In Gebieten der besonderen Bauweise sind nur offene Vorgärten ohne Einfriedigungen zulässig.
- 10.3 Einfriedigungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 1 m als einheitliche und hintere Abgrenzung der Grundstücke bis zu 1,80 m zulässig. Bei Eckgrundstücken ist als seitliche Straßenbegrenzung außerhalb der Sichtflächen eine Höhe bis zu 1,00 m zulässig.

10.4 Wohngärten können gegen Fußwege, befahrbare Wohnwege, öffentliche Stellplätze und gegen Nachbargrundstücke in Form von freien Gehölzpflanzungen, Hecken evtl. mit eingewachsenem Spanndraht oder als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m einschließlich Sockel von max. 0,30 m Höhe abgegrenzt werden.

10.5 Als Einfriedigungen sind zulässig

- a) Hecken oder freie Gehölzpflanzungen, evtl. mit eingewachsenem Spann- oder Maschendraht ohne Betonpfosten.
- b) Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Brettern einheitlich dunkel in Naturtönen.

10.6 In der besonderen Bauweise sind seitliche Sichtschutzblenden nur einheitlich in Mauerwerk bis auf eine Tiefe von 3,50 m ab Haushinterkante und eine Höhe von max. 2,00 m zulässig.

10.7 Pergolen und sonstige Anlagen, Außentrepfen und die Vorgartengestaltung sind zusammen mit dem Gebäude zu planen und genehmigungspflichtig.

10.8 In jedem Vorgarten ist mindestens 1 größerer Strauch oder ein kleiner Baum anzupflanzen gem. § 9 Abs. 1 15 BBauG.

11.0 Ausnahmen

Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde gem. § 31 BBauG in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes von folgenden Bestimmungen zulassen, Ziff. 9 2a bei der Dachneigung sind plus /minus 5 Grad zulässig,

Ziff. 9,6 bei eingeschossigen Gebäuden sind plus 0,30 m auf 0,80 m zulässig.

12.0 s. folgendes Blatt

Hambrücken, den 18. August 1978



K. Köhler

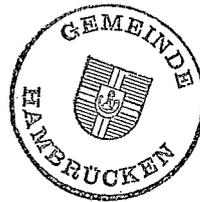
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14. November 1978,
die am 18. August 1978 beschlossene Satzung über die Änderung
des Bebauungsplanes "Südwest" ergänzt und folgende Ziff. 12
angefügt:

"12.0 Inkrafttreten - Außerkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung wird mit ihrer Bekannt-
machung rechtsverbindlich. / Gleichzeitig treten die
schriftlichen Festsetzungen des am 24. 1.1974
genehmigten ursprünglichen Bebauungsplanes außer
Kraft".

Hambrücken, den 15. November 1978



W. D. ...
Bürgermeister



Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes "Südwest" der
Gemeinde Hambrücken, Landkreis Karlsruhe

In seiner Sitzung vom 1.2.1978 hat der Gemeinderat Hambrücken beschlossen, den am 24. Januar 1974 genehmigten Bebauungsplan teilweise zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit begründet, daß die schriftlichen und baulichen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Erkenntnissen entsprechen und eine Überarbeitung notwendig waren.

- 1) Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Bebauungsplan bei wenigen Grundstücken zu knapp bemessen und es mußten die Baugrenzen teilweise geringfügig vertieft werden.
- 2) Die ausgeführten Straßenflächen entsprechen zum Teil nicht mehr den Darstellungen des genehmigten Bebauungsplanes. Es wurden zusätzliche Parkstreifen und Parkanlagen vorgesehen um die Parkmöglichkeiten im Baugebiet zu erweitern.
- 3) Die schriftlichen Festsetzungen wurden in folgenden Punkten geändert:
1.6 und 2.2 entfällt; 4.8 entfällt; 9.1 Die Dachformen;
9.2; 9.7 Der Kniestock; 11. Die Ausnahmefälle wurden konkretisiert.
- 4) Die Nutzungsschablonen 3 - 4 - 5 wurden geändert und in den schriftlichen Festsetzungen Ziffer 9.2 b und 9.7 konkretisiert.