



Satzung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kraichgaustraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 31.01.2017 aufgrund des § 10, in Verbindung mit den §§ 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kraichgaustraße“ als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB.

Für alle aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / der Örtlichen Bauvorschriften ist der Plan vom 27.10.2015, ergänzt am 07.11.2016, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus :
 - dem zeichnerischen Teil im M. 1:500 vom 27.10.2015/07.11.2016
 - dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.10.2015
 - den Schriftlichen Festsetzungen vom 01.07.2016/07.11.2016
- die Örtlichen Bauvorschriften vom 01.07.2016/07.11.2016

Beigefügt ist eine Begründung, einschließlich einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie einer artenschutzrechtlichen Begutachtung der im Plangebiet vorhandenen Obstbäume.

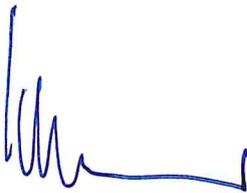
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

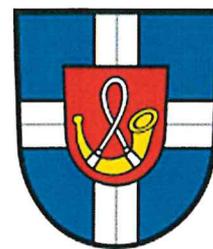
§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Hambrücken, den 01.02.2017



Thomas Ackermann, Bürgermeister



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kraichgaustraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Bearbeiter: Dietmar Glup

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Bauliche Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 15 BauNVO)

Im Baugebiet wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- „Allgemeines Wohngebiet“ (WA § 4 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

- a) Die Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.
- b) Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände, werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitgerechnet.

1.3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten aus städtebaulichen Gesichtspunkten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kraichgaustraße“ wird die Zahl der Wohneinheiten für die Flurstücke Nr. 3424 und Nr. 3425 in der Summe auf „sechs Stück“ beschränkt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1. Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 1 BauNVO) mit der Einschränkung „nur Einzelhäuser“ festgesetzt.
- 2.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
Terrassen und Balkone dürfen die überbaubare Fläche um bis zu 2,00 m überschreiten.
- 2.3. Die einzuhaltenden Grenzabstände richten sich nach der LBO.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2. Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Grundstücksseiten richtet sich nach den Bestimmungen der LBO.
- 3.3. Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.
- 3.4. Garagen dürfen auch im Hauptgebäude untergebracht werden.
- 3.5. Garagen sind nur ohne Kniestock zulässig. Sie müssen in Firstrichtung und Dachdeckung dem Hauptgebäude entsprechen. Es sind jedoch auch Flachdächer zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) der baulichen Anlagen wird mit maximal 1,40 m über der fertigen Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist bezogen auf die Achse der „Kraichgaustraße“.

Eine Mindesthöhe wird nicht vorgeschrieben.

4.2. Traufhöhe

Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden (Kellergeschossdecke) des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterseite der Dachkonstruktion bestimmt.

Sie wird wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

- maximal zulässige Traufhöhe 6,00 m

Überschreitungen sind in dem Umfang des im Vorhabenplan dargestellten Vorhabens bei einer um mindestens 1,25 m von der Fassade des Obergeschosses zurückspringenden Außenwand zugelassen.

5. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellten vorhandenen Einzelbäume sind als Quartier-Potential für Fledermäuse zu erhalten.

Ein Entfernen aufgrund mangelnder Vitalität wird nur nach Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung und nach Durchführung der sich hieraus ggf. abzuleitenden Ersatz-Maßnahmen zugelassen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

6. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)

6.1. Dächer

- a) Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht länger als 50 % der an der jeweiligen Traufe gemessenen Dachlänge sein.
- b) Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig.
- c) Als Dachdeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Die Deckungsmaterialien müssen ziegelartig sein.
Blechabdeckungen und großformatige Platten sind nicht zulässig.
- d) Zulässig ist gemäß dem Vorhabenplan ausschließlich eine 20°-geneigtes Satteldach.

7. PKW-Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung bei der Errichtung von Wohngebäuden auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

C Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, darf die Beseitigung der Brutpotentiale für frei- und höhlenbrütende Vögel bzw. Fledermäuse (hier : Fällen vorhandener Bäume) nur auf der Grundlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung und nur außerhalb der Brutsaison (Anfang Oktober bis Ende März) erfolgen.

Dieses gilt insbesondere auch bei einer nachlassenden Vitalität einzelner Bäume.

Aufgrund des auf den Grundstücken vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestandes kann die Nutzung vorhandener Asthöhlen als Sommerquartier nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Darüber hinaus eignet sich die Fläche als Jagdhabitat für „kulturfolgende“ Fledermausarten.
Bauarbeiten auf dem Grundstück sollten daher, wenn möglich, außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. zwischen dem 20. Oktober und dem 1. März eines Jahres, durchgeführt werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 01.07.2016 / 07.11.2016 – GI/Ru

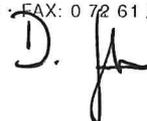


Thomas Ackermann, Bürgermeister
Gemeinde Hambrücken

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Architekt





GEMEINE HAMBRÜCKEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kraichgaustraße“

Begründung

Bearbeiter: Dietmar Glup



Bresch Henne Mühlिंगhaus
Heinrich-Hertz-Straße 9
76646 Bruchsal

BHM Planungsgesellschaft mbH

Brunnsteige 15
72672 Nürtingen

Rheinstraße 99.4
64295 Darmstadt

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Firma PRODOMO Wohn- und Gewerbebau, Bruchsal, ist an die Verwaltung mit einem Bauvorhaben in der „Kraichgaustraße Nr. 15-17“ herangetreten.

Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 barrierefreien Wohneinheiten und einem flachgeneigten Satteldach.

Von 12 geplanten PKW-Stellplätzen werden 6 Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht.

Die angebotene Wohnform erfährt zurzeit eine starke Nachfrage, gleichzeitig fehlt der Gemeinde Hambrücken ein vergleichbares Wohnungsangebot. Das geplante Angebot an barrierefreien Wohnungen würde das Wohnungsangebot in Hambrücken sinnvoll und nachfrageorientiert bereichern.

Die bei Gebäuden mit vielen Wohneinheiten oftmals zu beklagende Stellplatzproblematik wäre durch die geplante Tiefgarage zu lösen.

Da die geplante Anzahl der Wohneinheiten sowie die Dachneigung nicht den für das Grundstück geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittleres Brühl“, 1. Änderung entsprechen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben schaffen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB ist ein Baurechtsschaffungsverfahren für ein konkretes, von einem bestimmten Investor angestrebtes Projekt, einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger.

Ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB muss gegeben sein, d. h. das Vorhaben muss für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Ebenso muss das Vorhaben mit den städtebaulichen Grundsätzen des § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB vereinbar sein.

Im vorliegenden Fall lässt sich die Erforderlichkeit aus der Erweiterung des Wohnungsangebotes für Hambrücken und die städtebauliche Vertretbarkeit aus der Ähnlichkeit und Nähe zu anderen Mehrfamilienwohnhäusern im Bebauungszusammenhang, insbesondere dem Gebäude in der „Weiherer Straße Nr. 7a“, ableiten.

Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind :

- der **Vorhaben- und Erschließungsplan**
- der **Durchführungsvertrag**, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Zeit verpflichtet, bestimmte Auflagen gemacht werden können und die Kostentragung geregelt ist
- der eigentliche, auf das Vorhaben abgestellte **vorhabenbezogene Bebauungsplan**, der nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB gebunden ist und sehr konkrete Festsetzungen enthalten kann

Der Vorhabenträger stellt einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Gemeinderat entscheidet über die Einleitung des Verfahrens und fasst den Aufstellungsbeschluss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan durchläuft anschließend dasselbe Aufstellungsverfahren, wie ein regulärer Bebauungsplan.

Dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bei Siedlungsflächen wird bei dem vorliegenden Bauvorhaben in besonderem Maße Rechnung getragen, da es sich hierbei um eine städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich handelt.

Somit entspricht das Bauvorhaben insbesondere auch dem Grundsatz gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB, „mit Grund und Boden sparsam umzugehen und auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Das Bauvorhaben soll auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 3424 und Nr. 3425 realisiert werden.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

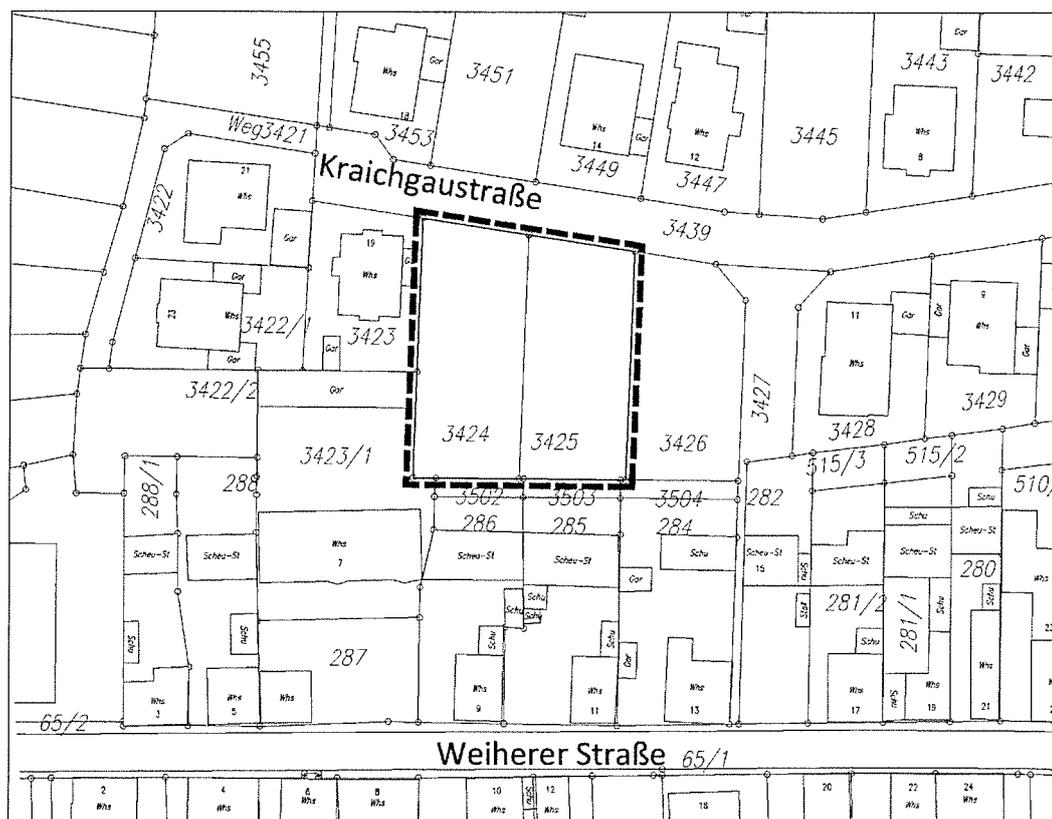
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Hambrücken, östlich des Rathauses und nördlich der „Weiherer Straße“, in der „Kraichgaustraße“.



Luftbild des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3424 und Nr. 3425 und weist eine Fläche von 1.333 m² auf.



Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.2. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Da es sich um unbebaute Grundstücke innerhalb eines ansonsten fast vollständig aufgesiedelten Wohngebietes handelt, sind sowohl die Erschließung, als auch die Ver- und Entsorgung gesichert.

Die „Kraichgaustraße“ erschließt die Vorhabenfläche und schließt im Norden an die „Industriestraße“ an.

Die „Industriestraße“ knüpft im Westen an die „Hauptstraße“ an. Im Osten wird die Vorhabenfläche über die „Kraichgaustraße“, die „Industriestraße“ und über den alten „Speyerer Weg“ an die „Weiherer Straße“ angeschlossen.

Die Ortsmitte mit ihren Angeboten zur täglichen Versorgung (Bäcker, Metzger ...) der Bevölkerung ist fußläufig erreichbar. Größere Einkäufe können per Fahrrad oder mit dem Bus bewältigt werden.

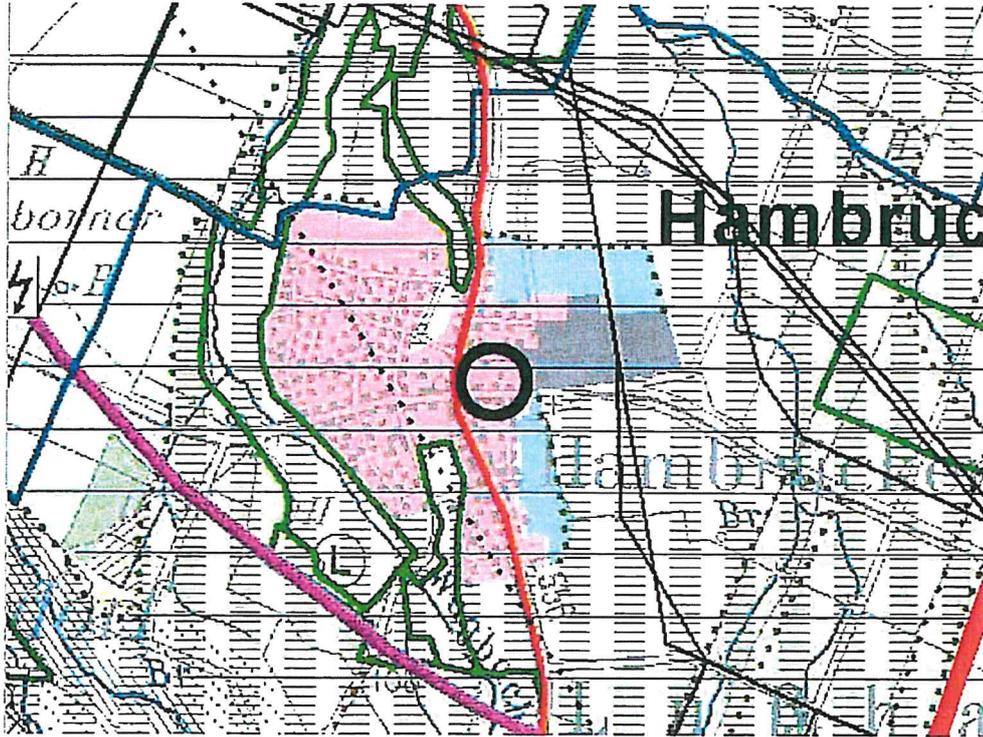
Das Rathaus liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

2.3. Kampfmittel, Altlasten

Es sind keine Vorbelastungen des Geltungsbereiches durch Kampfmittel oder Altlasten bekannt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003 „Mittlerer Oberrhein“

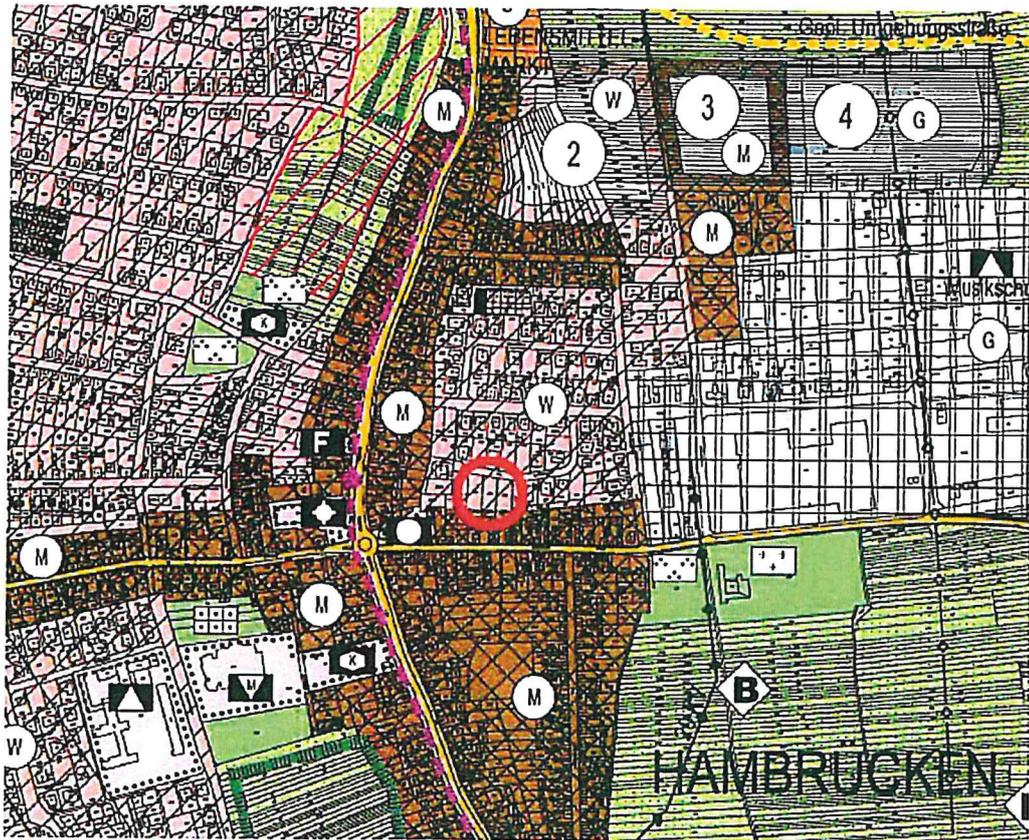
Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

Der Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Mittlerer Oberrhein“ als „bestehender Siedlungsbereich für Wohnen“ gekennzeichnet.

Des Weiteren liegt der Geltungsbereich in einem ausgewiesenen „Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen“.

Die Vorgaben des Regionalplanes stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

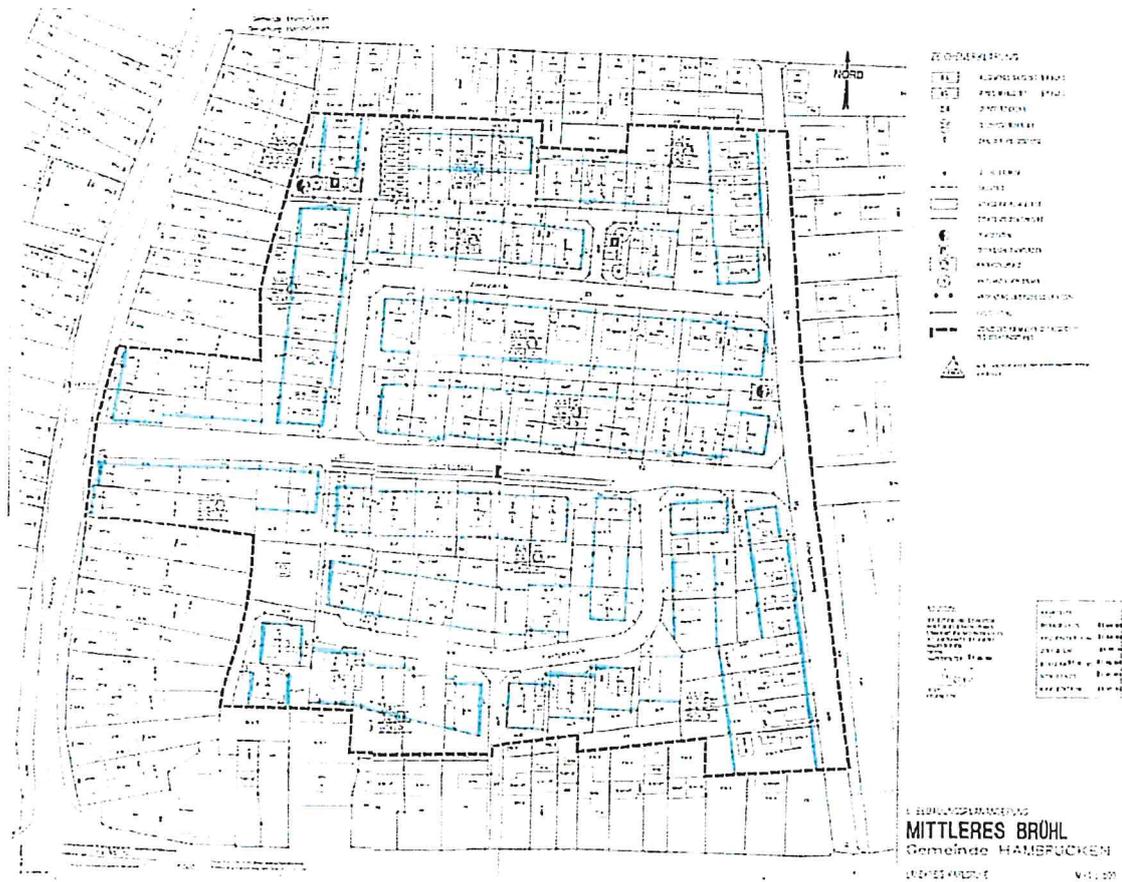


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 VVG Bruchsal

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem Gebiet, welches als „bestehende Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3. Bestehende Bebauungspläne



Bebauungsplan „Mittleres Brühl“, 1. Änderung

Für den Geltungsbereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittleres Brühl“, 1. Änderung, aus dem Jahr 2003.

Er sieht eine 2-geschossige Bebauung, mit einem 30°-40° geneigten Satteldach bzw. Walmdach in offener Bauweise vor. Die maximale Traufhöhe liegt bei einem Vollgeschoss bei 3,55 m und bei zwei Vollgeschossen bei 5,90 m. Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) der baulichen Anlagen wird mit 1,40 m über der Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt.

4. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kraichgaustraße“ der Möglichkeit der besseren Ausnutzung von Wohnbaugrundstücken und somit der Nachverdichtung dient, sind die Voraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben.

Ein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Eine Beeinträchtigung von „FFH-Gebieten“ (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder Vogelschutzgebieten liegt ebenfalls nicht vor.

Die zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB steht somit nichts entgegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als „im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ – dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung benötigt.

Auch, wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierfür wurden eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine ergänzende artenschutzrechtliche Begutachtung des vorhandenen Baumbestandes durchgeführt.

4.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.11.2015 bis 23.11.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

Im Zuge dieses Verfahrensschrittes äußerten unmittelbar angrenzende Bewohner und Eigentümer die Befürchtung, dass das Vorhaben sich nicht in die hier vorhandene städtebauliche Struktur, die geprägt ist durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, einfügt. Befürchtet wurden negative Auswirkungen auf die Parkierungs- und Verkehrssituation in der „Kraichgaustraße“.

5. Inhaltliche Änderungen gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Das geplante Bauvorhaben auf den Flurstücken Nr. 3424 und Nr. 3425 hält zum überwiegenden Teil die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittlerer Brühl“, 1. Änderung, aus dem Jahr 2003 ein. Dieses gilt sowohl für die Art der baulichen Nutzung und die Grund- und Geschossflächenzahlen, als auch für die Angabe maximal zulässiger Vollgeschosse.

Die bisher für diese Grundstücke formulierte „offene Bauweise“ wird planungsrechtlich weiter eingeschränkt, indem lediglich noch ein Einzelhaus an diesem Standort vorgesehen ist.

Die in den rechtskräftigen „Örtliche Bauvorschriften“ vorgegebene Dachneigung (30° bis 40°) wird planungsrechtlich fortgeschrieben auf die vorgesehene Dachneigung von 20°.

In Anlehnung an das städtebauliche Umfeld sollen zukünftig im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur noch Satteldächer zugelassen werden (bisher auch Walmdächer).

Durch das Vorhaben nicht aufgegriffen wird die in der Planung aus dem Jahr 2003 vorgegebene Hauptfistrichtung (senkrecht zum Straßenraum).

Die Hauptfistrichtung des Vorhabens verläuft nunmehr parallel der „Kraichgaustraße“

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittleres Brühl“ beschränkte die zulässige Anzahl der Wohneinheiten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei Einzelhäusern auf „zwei“ und bei Doppelhäusern auf „je eine“ Wohnung je Wohngebäude. Damit dürfen auf den Flurstücken Nr. 3424 und Nr. 3425 nach bisher geltendem Planungsrecht maximal vier Wohneinheiten errichtet werden.

Das mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan formulierte Vorhaben sieht nunmehr auf diesen Grundstücken die Errichtung von insgesamt sechs Wohneinheiten vor, so dass gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan damit zwei zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht werden.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittleres Brühl“, 1. Änderung, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kraichgaustraße“ aus artenschutzrechtlichen Gründen der hier vorhandene Baumbestand mit einer „Pflanzbindung“ versehen und ist damit zu erhalten.

Diese Festsetzung resultiert aus dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, erarbeitet durch das Büro BHM Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal, im Oktober 2015 (siehe auch Ziffer 6. dieser „Begründung“).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben sich in vollem Umfang in die städtebauliche Struktur der „Kraichgaustraße“ einfügt.

Dieses gilt insbesondere auch für die zusätzlichen zwei Wohneinheiten, die auf das Verkehrsaufkommen der „Kraichgaustraße“ keine spürbaren Auswirkungen haben werden. Die durch das Vorhaben formulierte Gebäudekubatur und die Stellung der Gebäude harmonisieren grundsätzlich mit dem bisher gültigen Planungsrecht und der im Umfeld auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Mittlerer Brühl“ entstandenen Bebauung.

Das Vorhaben sieht vor, dass **je Wohnung zwei PKW-Stellplätze** errichtet werden. Dieses entspricht der Vorgabe der Ziffer 6.3. a) der „Örtliche Bauvorschriften“, obwohl es sich hier um ein Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten handelt (bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze festgelegt).

Mit der Realisierung der genannten Stellplatzanzahl kann sichergestellt werden, dass sich aufgrund des Vorhabens die Parkierungssituation in der „Kraichgaustraße“ nicht negativ verändern wird.

Das Vorhaben „Kraichgaustraße Nr. 15-17“ hält mit der Traufe der unteren Dachfläche die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemäß des im Bebauungsplan konkret beschriebenen Vorhabens mit maximal 6,00 m definiert. Dieses Maß stellt die untere Traufhöhe des Gebäudes dar. Das Dachgeschoss, welches gemäß der Landesbauordnung nicht als „Vollgeschoss“ gilt, wird durch ein Zurückversetzen der Gebäudeaußenwand gegenüber dem darunter liegenden Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet. Die sich hieraus ergebende zweite Traufhöhe des Vorhabens gilt gemäß der Ziffer 4.2. der „Schriftliche Festsetzungen“ als zulässige Überschreitung. Gleiches gilt für die sich ergebende Traufe über dem geplanten Treppenhaus.

Durch die Art der horizontalen Gliederung sowie aufgrund der reduzierten Dachneigung fügt sich das Gebäude in seiner Gesamt-Kubatur in das städtebauliche Umfeld der „Kraichgaustraße“ ein.

Diese Grundaussage gilt trotz des Umstandes, dass sich an der Nord-Seite des geplanten Gebäudes im Bereich des Treppenhauses eine sichtbare Wandscheibe in einer Höhe von ca. 8,00 m ergeben wird.

6. Belange des Artenschutzes

Um sicherzustellen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens nicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz zu befürchten sind, wurde durch die BHM Planungsgesellschaft mbH parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Diese wird ein fester Bestandteil dieser „Begründung“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Vorhandensein von Eidechsen, Käfern, Libellen, Schmetterlingen und streng geschützten Pflanzenarten als „unwahrscheinlich“ gilt bzw. „auszuschließen“ ist.

Demgegenüber hat der auf den südlichen Grundstücksteilen vorhandene Baumbestand ggf. eine Bedeutung als Habitatpotential für frei- und höhlenbrütende Vögel sowie für Fledermäuse.

Aufgrund dieser Aussage wurde die Entscheidung getroffen, den Baumbestand auf dem genannten Grundstück zu erhalten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer „Pflanzbindung“ gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25. b BauGB zu versehen.

Es wird die verbindliche Vorgabe formuliert, dass ein Entfernen dieses Baumbestandes, auch bei einem Nachlass der Vitalität, nur nach Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung und nach Durchführung der sich hieraus ggf. abzuleitenden Ersatz-Maßnahmen zugelassen werden kann.

Ergänzend wird der Zeitraum einer solchen Maßnahme auf Anfang Oktober bis Ende März, d. h. außerhalb der Brutsaison, festgelegt.

Um sicherzustellen, dass durch die Baumaßnahme im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Verbotstatbestände, und hier insbesondere das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population, nicht eintreten wird, wurde durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine ergänzende artenschutzrechtliche Begutachtung der einzelnen, im Plangebiet vorhandenen Bäume vorgenommen.

Darüber hinaus wurden grundsätzliche Aussagen über die hier ggf. vorkommenden Fledermausarten getroffen.

Durch die Biologen konnte die Feststellung getroffen werden, dass das Untersuchungsgebiet sich prinzipiell nur für nicht störungsempfindliche Fledermausarten eignet.

Eine weitere, für den Artenschutz wesentliche Grundaussage ist die Feststellung, dass von den vorhandenen Bäumen sich keiner als Winterquartier für Fledermäuse eignet.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Untersuchungsgebietes sind im Plangebiet ausschließlich „kulturfolgende“ Fledermausarten zu erwarten.

Das Vorhandensein sogenannter „Waldfledermäuse“, wie z. B. der Große Abendsegler, die Mopsfledermaus und die Bechsteinfledermaus, kann generell ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für Arten, die vorwiegend Gebäudequartiere nutzen (Große Mausohr, Zweifarbfledermaus).

Demgegenüber kann das Vorkommen der weit verbreiteten Zwergfledermaus, der anpassungsfähigsten heimischen Art, nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich ihrer Störungsempfindlichkeit ist dieser „Kulturfolger“ als „relativ unempfindlich“ gegenüber Lärm und Lichtverschmutzung einzustufen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat, trotz dieser Aussagen, den Beschluss gefasst, einen Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, nach dem Bauarbeiten auf dem Grundstück, wenn möglich, außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. zwischen dem 20. Oktober und 1. März eines Jahres, durchgeführt werden sollten.

Eine verbindlich einzuhaltende Vorgabe wurde diesbezüglich jedoch nicht formuliert, da dieses durch das Ergebnis des vorliegenden Gutachtens, unter Berücksichtigung der ansonsten hieraus entstehenden Einschränkungen für den Bauplatz, nicht gerechtfertigt wäre.

Aufgestellt : Bruchsal / Sinsheim, Oktober 2015 / 01.07.2016 / 14.11.2016 – GI/Ru



Bresch Henne Mühlinghaus **BHM Planungsgesellschaft mbH**
Heinrich-Hertz-Straße 9 Brunensteige 15 Rheinstraße 99.4
76646 Bruchsal 72672 Nürtingen 64295 Darmstadt

Thomas Ackermann, Bürgermeister
Gemeinde Hambrücken

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Büro BHM / Architekt