



## **GEMEINDE HAMBRÜCKEN**

### **5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften**

### **„West I“**

## 5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „West I“

**Projekt-Nr.**

1353-1

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

**Datum**

09.07.2018



**Bresch Henne Mühlिंगhaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

## Bestandteile

- 00\_Titel, Bestandteile, Rechtsgrundlagen
- 01\_Satzungen
- 02\_Zeichnerischer Teil
- 03\_Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise
- 04\_Örtliche Bauvorschriften
- 05\_Begründung Teil 1
- 06\_Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 07\_Vorprüfung des Einzelfalls

## Rechtsgrundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.7.2017 I 2771
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** vom 02.05.2013 I 973, neugefasst durch Bek. v. 31.5.2017 I 1440
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 V v. 27.9.2017 I 3465
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz (WHG))** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.7.2017 I 2771

- **Pflanzenschutzgesetz (PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 G v. 18.7.2016 I 1666
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)**, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)** vom 11.05.1992, (GBl. 1992, 329), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** Vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 39 und 126 geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 114a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)
- **Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG)** vom 08.01.1996 (GBl. 1996, 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

Jeweils in der Fassung der letzten Änderung

## Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Jeweils in der Fassung der letzten Änderung



## GEMEINDE HAMBRÜCKEN

**01**

**Satzungen**

**zur**

**5. Änderung des Bebauungsplanes  
samt örtlicher Bauvorschriften**

**„West I“**

## 5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „West I“

**Projekt-Nr.**

1353-1

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

**Datum**

09.07.2018



**Bresch Henne Mühlिंगhaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

## Gemeinde Hambrücken



### 5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „West I“

#### Satzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 24. 01. 2018

- aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, in der Fassung der letzten Änderung
- aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613), in der Fassung der letzten Änderung

in Verbindung mit der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 114a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73), in der Fassung der letzten Änderung, die

- 5. Änderung des Bebauungsplanes „West I“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „West I“

als Satzungen beschlossen.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 09.07.2018 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## § 2

### Bestandteile der Satzungen

- a) Bebauungsplan, bestehend aus:
1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:1000, in der Fassung vom 09.07.2018,
  2. den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 09.07.2018.
- b) Örtliche Bauvorschriften bestehend aus:
1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:1000, in der Fassung vom 09.07.2018,
  2. den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.07.2018.

Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung in der Fassung vom 09.07.2018.

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

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

## § 4

### Inkrafttreten

Die Satzungen treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften kann einschließlich der Begründung im Rathaus der Gemeinde Hambrücken während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Planunterlagen einsehen und Auskunft über ihren Inhalt verlangen. Darüber hinaus sind die Planunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Hambrücken einsehbar.

### Hinweise

1. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, ein nach § 214 Abs. 2a beachtlicher Fehler oder nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Hambrücken geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
3. Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg gilt die Satzung - sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangener Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn
  - a.) die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden ist,
  - b.) der Bürgermeister den Beschlüssen nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Gemeinde Hambrücken, 27.07.2018



Thomas Ackermann  
Bürgermeister



## **GEMEINDE HAMBRÜCKEN**

**03**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**

**zur**

#### **5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften**

**„West I“**

## 5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „West I“

**Projekt-Nr.**

1353-1

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

**Datum**

09.07.2018



**Bresch Henne Mühlिंगhaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Reines Wohngebiet .....	1
1.2 Allgemeines Wohngebiet.....	1
1.3 Dorfgebiet .....	2
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Bauweise</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>5. Stellplätze, Garagen und Carports</b> .....	<b>4</b>
<b>6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>7. Zahl der Wohnungen</b> .....	<b>4</b>
<b>8. Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie</b> .....	<b>5</b>
<b>9. Versorgungsflächen</b> .....	<b>5</b>
<b>10. Öffentliche Grünflächen</b> .....	<b>5</b>
<b>11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>6</b>
11.1 Aufschüttungen.....	6
11.2 Außenbeleuchtung.....	6
11.3 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken.....	6
11.4 Sicherung des Oberbodens .....	6
11.5 Gebäudebestandteile aus Metall .....	6
11.6 Umgang mit Niederschlagswasser .....	6
11.7 Versiegelungsgrad.....	7
11.8 Anlage von Grünflächen .....	7
11.9 Dachbegrünung .....	7
<b>HINWEISE</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Bodenfunde</b> .....	<b>8</b>
<b>2. Beleuchtung und Elektrische Anlagen</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Beseitigung von Gehölzstrukturen</b> .....	<b>8</b>

<b>4. Bauarbeiten an Hausdächern .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Einsatz von Zisternen .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Versickerung von Niederschlagswasser .....</b>	<b>8</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### 1.1 Reines Wohngebiet

§ 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 1.2 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 1.3 Dorfgebiet

§ 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

sonstige Wohngebäude,

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige Gewerbebetriebe,

Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), sowie der Geschossigkeit in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitgerechnet.

Gemäß § 21 a Abs. 4 der BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.

Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) der baulichen Anlagen wird mit 1,40 m über der fertigen Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege. Eine Mindesthöhe wird nicht vorgeschrieben. Bei Eckgrundstücken ist die fertige Straßenhöhe der Straße, welche höher liegt, als Bezugspunkt anzunehmen.

### 3. Bauweise

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

o offene Bauweise

offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen der BauNVO und den Abstandsregelungen der LBO-BW.

#### b 1 Besondere Bauweise 1

Für die besondere Bauweise 1 im Bereich des Fichten- und Kiefernweges gilt, dass die Gebäude in halboffener Bauweise mit Anbau an die westliche Grundstücksgrenze, bzw. Baugrenze auf den Grundstücken Flst. Nr. 3292 und 3294, errichtet werden dürfen. Die Grundstücke dürfen allerdings auch wie bei der geschlossenen Bauweise über ihre gesamte Breite bebaut werden. Die dazugehörigen Garagen sind auf den hierfür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen zu errichten.

#### b 2 Besondere Bauweise 2

Für das Grundstück Flst. Nr. 784 gilt, dass an der nördlichen Seite zum Grundstück Flst. Nr. 783/2 hin angebaut werden muss. Es gilt die „halboffene Bauweise“.

#### b 3 Besondere Bauweise 3

Gebäude sind in halboffener Bauweise mit Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze (halboffene Bauweise) zu errichten sind.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

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

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

Ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2,50 m auf einer Länge von insgesamt bis zu einem Drittel der auf dem Baugrundstück gelegenen Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden. Hierbei ist ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,0m einzuhalten. Die Abstandsflächen laut Landesbauordnung sind hierbei zu beachten.

Sofern keine Grenzbebauung vorgeschrieben ist, richten sich die Grenzabstände nach der LBO.

Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und entspricht der Richtung des Doppelpfeils. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sind für Baufenster keine zeichnerischen Angaben hinsichtlich der Firstrichtung gemacht, so ist diese frei wählbar.

## 5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Es gelten die folgenden Festsetzungen für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports:

- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und im rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksbereich zulässig. Der rückwärtige, nicht überbaubare Grundstücksbereich ist hierbei die Fläche hinter der vorderen und seitlichen Baugrenze an öffentlich gewidmeten Straßen, die nicht mit einem Baufenster überplant ist.
- Darüber hinaus dürfen Carports ohne Seitenwände mit Dachbegrünung vor der vorderen, zur Erschließungsstraße hin gerichteten Baugrenze errichtet werden. Die Breite der Carports darf hierbei maximal 6 m betragen. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) muss mindestens 1 m betragen.
- Bei den Grundstücken Flst.-Nr. 3354, 3353, 3352 und 3351 dürfen Garagen und Carports auch vor der vorderen, zur Erschließungsstraße hin gerichteten Baugrenze errichtet werden. Beim Grundstück Flst.-Nr. 3350, Ahornweg 1 dürfen Garagen und Carports auch vor der seitlichen Baugrenze zur Wagbachstraße hin errichtet werden. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) muss mindestens 1 m betragen.
- Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Grundstücksseiten richtet sich nach den Bestimmungen der LBO.
- Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Garagen“ sind Garagen für die Bebauung im Bereich des Fichten- und Kiefernweges (siehe Punkt 3: besondere Bauweise b 1) zulässig.

## 6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7. Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- Bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 7,50 ar wird bei Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf drei und bei Doppelhaushälften auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

- Bei Baugrundstücken mit einer Größe von 7,51 ar bis 12 ar wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf fünf und bei Doppelhaushälften auf drei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Es gilt der Grundstücksbestand zum Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung. Sollten Grundstücke dieser Größenordnung geteilt werden, so ist für die geteilten Grundstücke die folgende Anzahl an Wohneinheiten als höchstzulässige Zahl je Gebäude maßgeblich.

- Bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 7,50 ar: 1 Wohneinheit bei Einzelhäusern; 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, wobei auf den geteilten Grundstücken nur eine Doppelhaushälfte zulässig ist.
- Bei Baugrundstücken mit einer Größe von 7,51 ar bis 12 ar: 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern; 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, wobei auf den geteilten Grundstücken nur eine Doppelhaushälfte zulässig ist.

Im Übrigen ergibt sich das Maß der Ausnutzbarkeit aus der Festsetzung der Grund- und Geschosßflächenzahlen.

## 8. Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliches Parken“ und die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen im Vorgartenbereich darf lediglich maximal die Hälfte der Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden.

## 9. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Versorgungsflächen für Trafostationen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 10. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil dargestellt:

### **Spielplatz**

Zulässig ist ein Spielplatz mit den entsprechenden Geräten inklusive Pflanzungen

### **Parkanlage**

Zulässig sind die Errichtung von Fuß- und Radwegen, Pflanzungen und Einrichtungen für eine Parkanlage.

## **11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **11.1 Aufschüttungen**

Für Aufschüttungen sind autochthone Materialien (Boden aus der Umgebung) zu verwenden.

### **11.2 Außenbeleuchtung**

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

### **11.3 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken**

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist klein- tier- und vogelsicher zu gestalten. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

### **11.4 Sicherung des Oberbodens**

Auf Abgrabungsflächen ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Aushub abzuschleppen und zu lagern. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

### **11.5 Gebäudebestandteile aus Metall**

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

### **11.6 Umgang mit Niederschlagswasser**

Gemäß der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswassersoll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer besei-

tigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser werden deshalb folgende Alternativen festgesetzt:

- Das Niederschlagswasser der Gebäudedächer und sonstiger versiegelter Grundstücksflächen ist vor Ort über begrünte Erdmulden zur Versickerung zu bringen. Sofern eine Versickerung von Regenwasser auf privaten Grundstücksflächen gewünscht wird, ist als Planungshilfe für das Anlegen der Versickerungsfläche das Merkblatt des Landratsamtes Karlsruhe – Umweltamt über die „Versickerung von Niederschlagswasser über der belebten Bodenzone“ zu beachten. Dieses ist auf Anfrage bei der Gemeinde Hambrücken erhältlich.
- Alternativ kann Regenwasser als Brauchwasser (Grünflächenbewässerung usw.) in Regenwasser-Sammelanlagen (Zisterne) mit Überlauf zu einer Versickerungsmulde im Garten aufgefangen und genutzt werden.

Die direkte Einleitung in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig, wenn diese vollständig von der Trinkwasserversorgung getrennt sind. Eine Genehmigung durch die Gemeinde ist erforderlich. Die Änderung von Wasserbenutzungsanlagen ist anzeigepflichtig (§ 23 Wassergesetz Baden-Württemberg). Die Planunterlagen sind dem Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt einen Monat vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.

## 11.7 Versiegelungsgrad

Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen, ebenerdige PKW- Stellplätze sowie deren Fahrgassen sind wasserdurchlässig herzustellen. (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.).

## 11.8 Anlage von Grünflächen

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

## 11.9 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Carports im Bereich vor der vorderen, zur Erschließungsstraße hin gerichteten Baugrenze sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen.

# HINWEISE

## 1. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## 2. Beleuchtung und Elektrische Anlagen

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

## 3. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Die für die Fortpflanzung von Vögeln wichtigen Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, also von Ende September bis Anfang März, entfernt werden.

## 4. Bauarbeiten an Hausdächern

Vor dem Beginn von Bauarbeiten an Hausdächern, muss eine Begehung stattfinden, um eventuelle Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln ausschließen zu können.

## 5. Einsatz von Zisternen

Zisternen für das Dachablaufwasser sind diese entsprechend der Regel der Technik mit einem Rücklaufventil zu sichern, damit das Regenwasser nicht in die Trinkwasserleitung im Hause oder in das öffentliche Netz gelangen kann. Die Nutzung einer Betriebswasseranlage (Zisterne) ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

## 6. Versickerung von Niederschlagswasser

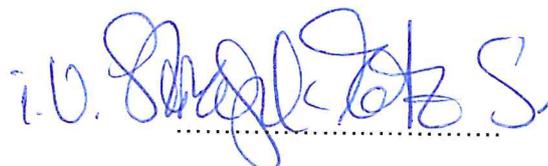
Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Sol-

len andere Versickerungsvarianten zur Ausführung kommen, ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Hambrücken, 27.07.2018



Thomas Ackermann

Bürgermeister



**GEMEINDE HAMBRÜCKEN**

**04**

**Örtliche Bauvorschriften**

**zur**

**5. Änderung des Bebauungsplanes  
samt örtlicher Bauvorschriften**

**„West I“**

## 5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „West I“

**Projekt-Nr.**

1353-1

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

**Datum**

09.07.2018



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	
<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>1</b>
1.1 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten.....	1
1.1.1 Dächer.....	1
1.1.2 Traufhöhen .....	1
<b>2. Werbeanlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>3. Grundstücksgestaltung.....</b>	<b>2</b>
3.1 Einfriedungen.....	2
<b>4. Antennenanlagen.....</b>	<b>2</b>
<b>5. Versorgungsleitungen.....</b>	<b>2</b>
<b>6. Stellplatzverpflichtung.....</b>	<b>2</b>

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

## 1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

### 1.1 Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten

#### 1.1.1 Dächer

Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig.

Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig.

Zulässig sind Sattel-, Walm-, oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von

- 30° – 45° bei eingeschossiger Bauweise
- 25° – 35° bei zweigeschossiger Bauweise

sofern nicht abweichend in der entsprechenden Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Pultdächer sind ausschließlich als gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversatz darf max. 1,5 m betragen. Der Abstand des Firstes zur Traufe muss mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe betragen.

#### 1.1.2 Traufhöhen

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

Sie wird wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

- für Gebäude mit einem Vollgeschoß 3,55 m
- für Gebäude mit zwei Vollgeschoßen 5,90 m

## 2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Pro Betrieb ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind nur an Stätten eigener Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind mit max. 5 m<sup>2</sup>, freistehende Werbeanlagen mit max. 1 m<sup>2</sup> zulässig.

Unzulässig sind: Beleuchtete Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

### **3. Grundstücksgestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### **3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Als seitliche und hintere Abgrenzung ab vorderer Baugrenze der Grundstücke sind sie bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege.

Diese Bestimmung gilt nicht für die Wohngebiete WA 4, WA 5 und WA 6. Für diese werden keine Festsetzungen getroffen.

### **4. Antennenanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Zulässig ist maximal eine Außenantennenanlage je Gebäude.

### **5. Versorgungsleitungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabel zu verlegen.

### **6. Stellplatzverpflichtung**

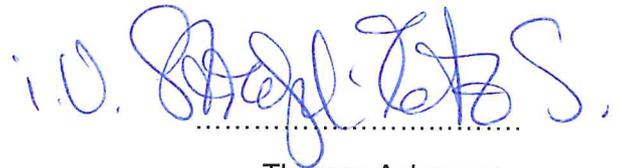
§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

- bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten auf 2 Stellplätze je Wohnung,
- bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten auf 1,5 Stellplätze je Wohnung. Verbleibt nach der Berechnung ein Bruchteil eines Stellplatzes, wird er auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Hambrücken, 27.07.2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'i.O. Ackermann', written over a horizontal dotted line.

Thomas Ackermann

Bürgermeister



## GEMEINDE HAMBRÜCKEN

**05**

**Begründung**

**zur**

**5. Änderung des Bebauungsplanes  
samt örtlicher Bauvorschriften**

**„West I“**

## 5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „West I“

**Projekt-Nr.**

1353-1

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

**Datum**

09.07.2018



**Bresch Henne Mühlिंगhaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
2.1 Standortalternativenprüfung .....	1
2.2 Lage, Abgrenzung, Größe .....	1
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	2
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>3</b>
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	5
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Beschreibung der Änderungen</b> .....	<b>7</b>
6.1 Digitalisierung des Planes samt neuer Bemaßung und Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Rechtsprechung.....	7
6.2 Anpassung der Geschossigkeit und der GFZ.....	7
6.3 Anpassung der Dachformen .....	8
6.4 Ermöglichung von Carports außerhalb der Baufenster .....	9
6.5 Anpassung der Baufenster im Bereich der Reihenhausbebauung .....	9
6.6 Ausweisung Verkehrsfläche südlich Spielplatz gem. Bestand .....	10
6.7 Ausweisung Parkfläche gem. Bestand .....	10

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: Lage des 12,6 ha großen Geltungsbereichs.....	2
Abb. 2: Auszug Regionalplan Mittlerer Oberrhein .....	3
Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal .....	4
Abb. 4: Änderung der Geschossigkeit, Geschossflächenzahl.....	8
Abb. 5: Anpassung Baufenster Reihenhausbebauung .....	10
Abb. 6: Ausweisung Verkehrsfläche südlich des Spielplatzes .....	10
Abb. 7: Ausweisung Parkfläche.....	11

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes sind mehrere Anfragen zur Erhöhung der Geschossigkeit sowie zur flexiblen Bebaubarkeit der Grundstücke mit Garagen und Carports.

Mit der vorliegenden Planung soll in den Baufenstern, welche derzeit eine maximale Geschossigkeit von einem Vollgeschoss vorgegeben ist, die maximale Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse erhöht werden. So soll in Hinsicht auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden die Schaffung von benötigtem Wohnraum auf bereits bebauten Flächen ermöglicht werden, ohne hierzu neue Flächen zu versiegeln.

Weiterhin sollen Carports unter bestimmten Auflagen auch im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße ermöglicht werden, was bisher ausgeschlossen ist. Die bestehenden Festsetzungen zu Garagen sollen diesbezüglich unverändert bleiben, da die hierdurch erzeugte optische Beeinträchtigung der Straßenräume und Vorgartenbereiche zu stark wäre.

Der Bebauungsplan „West I“ aus dem Jahr 1972 wurde seit seiner Aufstellung vier Mal geändert.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden neben den oben beschriebenen Änderungen auch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes samt seiner bisherigen Änderungen auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung, sowie den Bestand hin überprüft und redaktionell vereinheitlicht.

Weiterhin wird der Zeichnerische Teil, welcher bisher nur in Papierform vorliegt, digitalisiert und ebenfalls redaktionell an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. So werden beispielsweise die Baufenster, welche derzeit teilweise nur als offene Baugrenzen und –linien bestehen, geschlossen dargestellt und die Bemaßung des Planes aktualisiert.

Insgesamt sollen die redaktionellen Anpassungen dazu dienen, die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Planunterlagen zu verbessern.

## **2. Geltungsbereich**

### **2.1 Standortalternativenprüfung**

Da sich die vorliegende Änderung auf eine Anpassung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ohne die Ausweisung neuer Bauflächen oder eine Erhöhung der maximal überbaubaren Fläche bezieht, ist eine Standortalternativenprüfung obsolet.

### **2.2 Lage, Abgrenzung, Größe**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist identisch mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „West I“. und weist eine Fläche von ca. 12,6 ha auf.



**Abb. 1: Lage des 12,6 ha großen Geltungsbereichs**  
(Luftbild Gemeinde, eigene Darstellung)

### **2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Die Bauflächen im Gebiet sind vollständig mit Wohnhäusern bebaut, die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen und Verkehrsflächen sind entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist verkehrlich vollständig in den Ort integriert.

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

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.

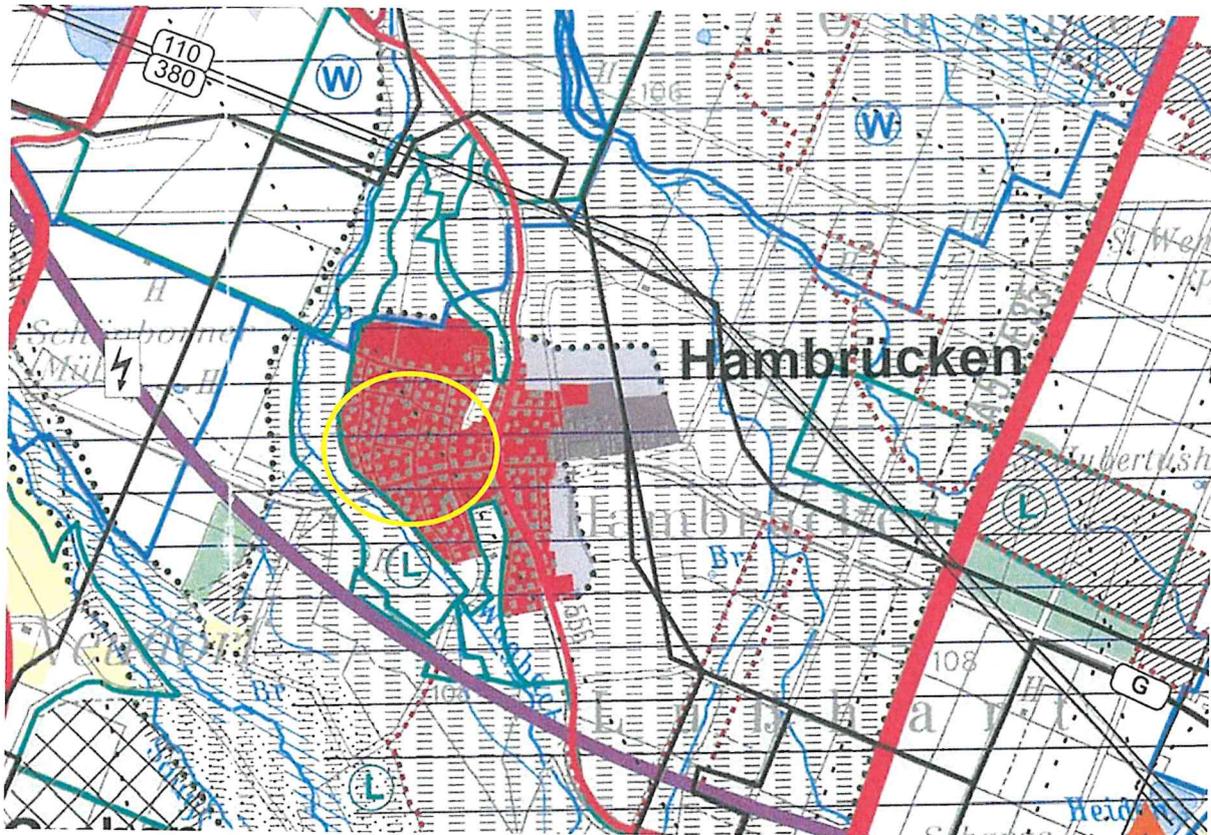


Abb. 2: Auszug Regionalplan Mittlerer Oberrhein  
(Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2018)

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Gebiet, das als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen ist.

Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

### 3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal (VVG Bruchsal, 2009)

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche bzw. als Grünfläche im Bereich der östlichen Parkfläche ausgewiesen. Mit Ausnahme des im Bebauungsplan ausgewiesenen Dorfgebietes entspricht der Bebauungsplan somit den Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes.

Dies ist keine Diskrepanz, die durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entsteht, da an der entsprechenden Gebietsausweisung keine Änderung vorgenommen wurde. Vielmehr handelt es sich hierbei um eine fehlerhafte Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die fehlerhaft ausgewiesene Wohnbaufläche im Bereich des Dorfgebietes berichtigt und als Mischbaufläche ausgewiesen werden.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert der bestehende Bebauungsplan samt örtlichen Bauvorschriften „West I“ in der Fassung der 4. Änderung. Die vorliegende 5. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich.

### 3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Natur- oder Bodendenkmäler liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Lußhardt zwischen Reilingen und Karlsdorf“ grenzt im Westen direkt an den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (VSG) „Saalbachniederung bei Hambrücken“ befindet sich in ca. 750 m Entfernung zum Geltungsbereich. Das VSG befindet sich außerhalb des Wirkungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet(NSG) „Erlich“ befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung zum Geltungsbereich und außerhalb des Wirkungsbereiches. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hambrücker Wiesen“ grenzt im Westen direkt an den Geltungsbereich an. Es sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Das nächstgelegene geschützte Biotop „Land- Schilfröhricht nördlich Hambrücken“ befinden sich in ca. 75 m Entfernung und liegt außerhalb der baulichen Eingriffsbereiche. Das Biotop wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

## 4. 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 m<sup>2</sup> oder von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „West I“ sollen die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes verbessert werden und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet Wohngebietsflächen bzw. Dorfgebietsflächen von insgesamt ca. 93.300 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 37.320 m<sup>2</sup>. Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Im Rahmen einer durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr.2 konnten voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgeschlossen werden. Das Dokument der Vorprüfung des Einzelfalls ist Bestandteil der Bebauungsplan Unterlagen (Dokument 07).

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen gemäß Natura 2000 Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

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 BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum Bestand als auch zum bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit gegeben, Gebäude in den Bereichen, in denen bisher die eingeschossige Bauweise galt, in zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Weiterhin dürfen Carports nun auch vor den Gebäuden errichtet werden. Durch die Änderungen ändert sich die versiegelbare Fläche jedoch nicht. Aus der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Dokument 06) geht hervor, dass Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

## **5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „West I“ soll in Hinsicht auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden die Schaffung von benötigtem Wohnraum auf bereits bebauten Flächen sowie eine flexiblere Bebaubarkeit der Grundstücke mit Carports ermöglicht werden. Hierbei soll die versiegelbare Fläche nicht erhöht werden.

Weiterhin soll der bestehende Bebauungsplan digitalisiert und redaktionell an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.

## **6. Beschreibung der Änderungen**

Im Folgenden werden die Änderungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „West I“ beschrieben und begründet.

### **6.1 Digitalisierung des Planes samt neuer Bemaßung und Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Rechtsprechung**

Der bestehende Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung lag bisher nur in Papierform vor. Die 4. Änderung war eine textliche Änderung ohne Planteil, bei der textlich die Baulinien überwiegend durch Baugrenzen ersetzt wurden und eine Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht wurde.

Im Zuge der 5. Änderung wurde der zeichnerische Teil digitalisiert und neu bemaßt. Hierbei wurden jene Baufenster, welche im bestehenden Plan an eine oder mehreren Seiten offen dargestellt waren, geschlossen.

Weiterhin wurde die 4. Änderung sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den Festsetzungen nachgeführt.

Die bestehenden Festsetzungen wurden auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung überprüft und entsprechend redaktionell angepasst.

### **6.2 Anpassung der Geschossigkeit und der GFZ**

Der bestehende Bebauungsplan weist für eine Anzahl an Baufenstern eine 1-geschossige Bauweise aus. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird dies hin zu einer 2-geschossigen Bauweise geändert. Parallel wird für die angesprochenen Baufenster die zulässige GFZ von vorher 0,7 auf nun 0,8 erhöht. Dies entspricht somit der GFZ der Baufenster

des bestehenden Bebauungsplanes, in welchen bereits vorher eine 2-geschossige Bauweise zulässig war.

Mit dieser Änderung soll die Schaffung von benötigtem Wohnraum auf bereits bebauten Flächen ermöglicht werden, ohne dass es hierdurch zu einer Erhöhung der versiegelbaren Fläche kommt.

Die von der Änderung betroffenen Baufenster sind in der nachfolgenden Abbildung mit Pfeilen gekennzeichnet.

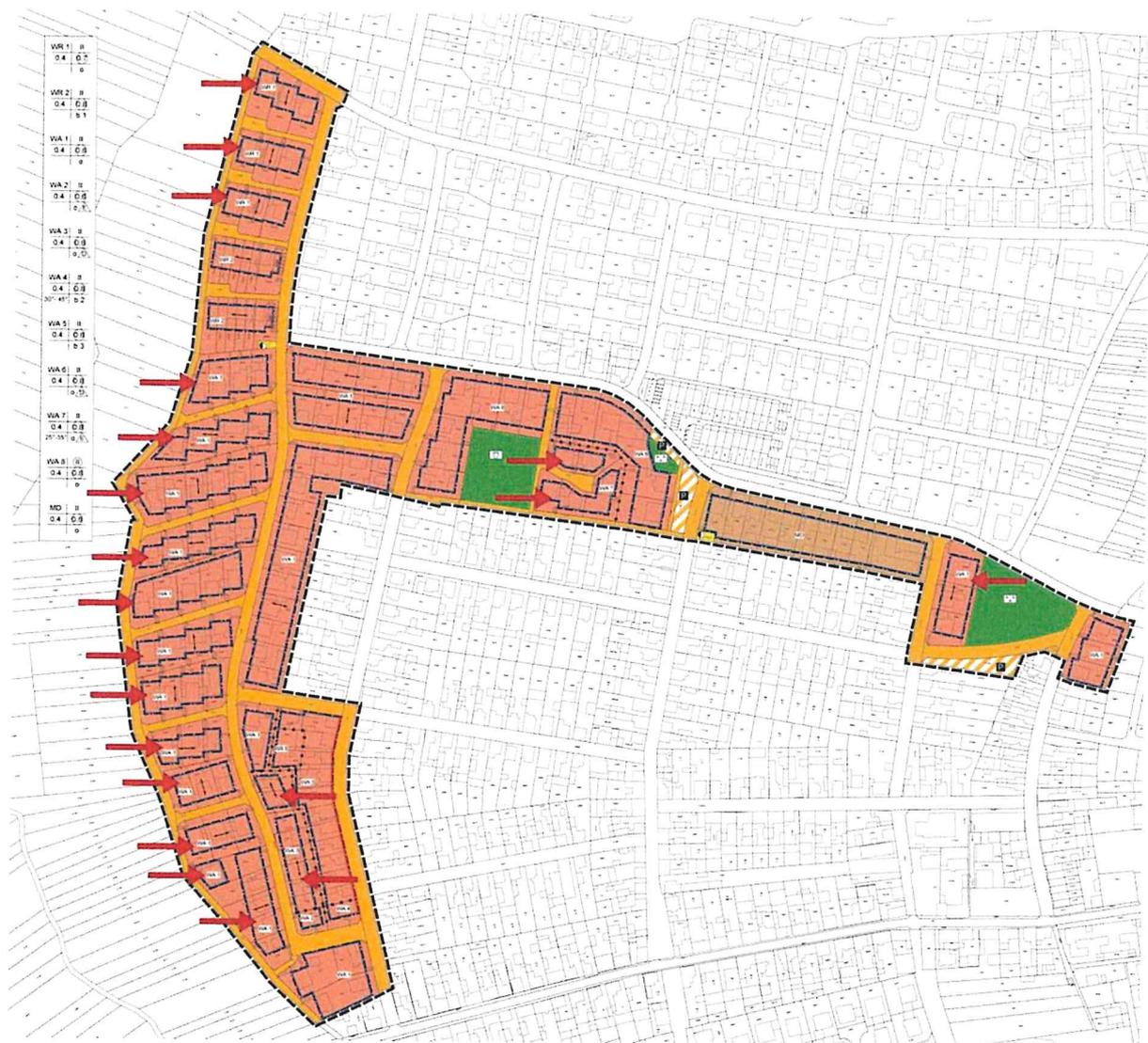


Abb. 4: Änderung der Geschossigkeit, Geschossflächenzahl  
(eigene Darstellung)

### 6.3 Anpassung der Dachformen

Bisher waren im Geltungsbereich ausschließlich Walm- und Satteldächer zulässig. Im Zuge der 5. Änderung werden die zulässigen Dachformen um versetzte Pultdächer ergänzt. Mit dieser Änderung soll es ermöglicht werden, dass insbesondere bei einer Aufstockung beste-

hender Wohngebäude eine größere Auswahl an möglichen Dachformen zu haben. Versetzte Pultdächer sind auch in Hinsicht auf energieeffizientes Bauen eine begehrte Dachform.

Um eine optische Verträglichkeit dieser neuen Dachform mit der bestehenden Bebauung zu garantieren, sind Pultdächer ausschließlich als gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversatz darf max. 1,5 m betragen. Der Abstand des Firstes zur Traufe muss mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe betragen.

#### **6.4 Ermöglichung von Carports außerhalb der Baufenster**

Mit der möglichen Aufstockung bestehender Wohngebäude sowie der aktuellen Entwicklung hin zu Elektroautos steigt auch der Bedarf an überdachten Stellplätzen.

Bisher waren Carports im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße nicht zulässig. Da der Geltungsbereich jedoch bereits bebaut ist, bieten sich zur Errichtung neuer Carports kaum Alternativen an.

Daher sollen Carports unter bestimmten Auflagen auch im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße ermöglicht werden, was bisher ausgeschlossen war. Die Dächer von Carports, die in diesem Bereich errichtet werden, müssen begrünt werden, was sowohl in optischer Hinsicht wie auch in Hinsicht auf das Mikroklima vorteilhaft ist. Zur Verhinderung von zu großen überdachten Flächen zur Erschließungsstraße hin wird die Breite der Carports auf max. 6 m festgesetzt.

#### **6.5 Anpassung der Baufenster im Bereich der Reihenhausbebauung**

Im bestehenden Bebauungsplan waren die Baufenster im Bereich der Reihenhausbebauung entlang der Wagbachstraße so festgesetzt, dass eine Reihe an Garagen für die Reihenhäuser ermöglicht wurde.

Inzwischen sind diese Baufenster bebaut und jedem Reihnhaus eine Garage mit jeweils einem eigenen Grundstück zugewiesen. Die entsprechenden Baufenster für Garagen wurden hierbei jedoch nicht voll ausgenutzt und liegen nun auf den beiden Endgrundstücken entlang der Wagbachstraße. Der eigentlichen Zweck, nämlich als Standort für Garagen für die weiter westlich gelegenen Reihenhäuser zu dienen, kann von den nicht bereits bebauten Baufenstern für Garagen nicht mehr erfüllt werden.

Daher werden die entsprechenden Baufenster im Zuge der 5. Änderung in diesen Bereichen verkleinert.



Abb. 5: Anpassung Baufenster Reihenhausbebauung  
(eigene Darstellung)

## 6.6 Ausweisung Verkehrsfläche südlich Spielplatz gem. Bestand

Die im Plangebiet ausgewiesene und bestehende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird am südlichen Rand von einem Fuß- und Radweg begrenzt. Um diesen Bestand auch im Bebauungsplan darzustellen, wird die entsprechende Fläche mit der 5. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.



Abb. 6: Ausweisung Verkehrsfläche südlich des Spielplatzes  
(eigene Darstellung)

## 6.7 Ausweisung Parkfläche gem. Bestand

Die zentral im Plangebiet ausgewiesene und bestehende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird im nördlichen Bereich als Parkplatz genutzt.

Um diesen Bestand auch im Bebauungsplan darzustellen, wird die entsprechende Fläche mit der 5. Änderung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche dargestellt.

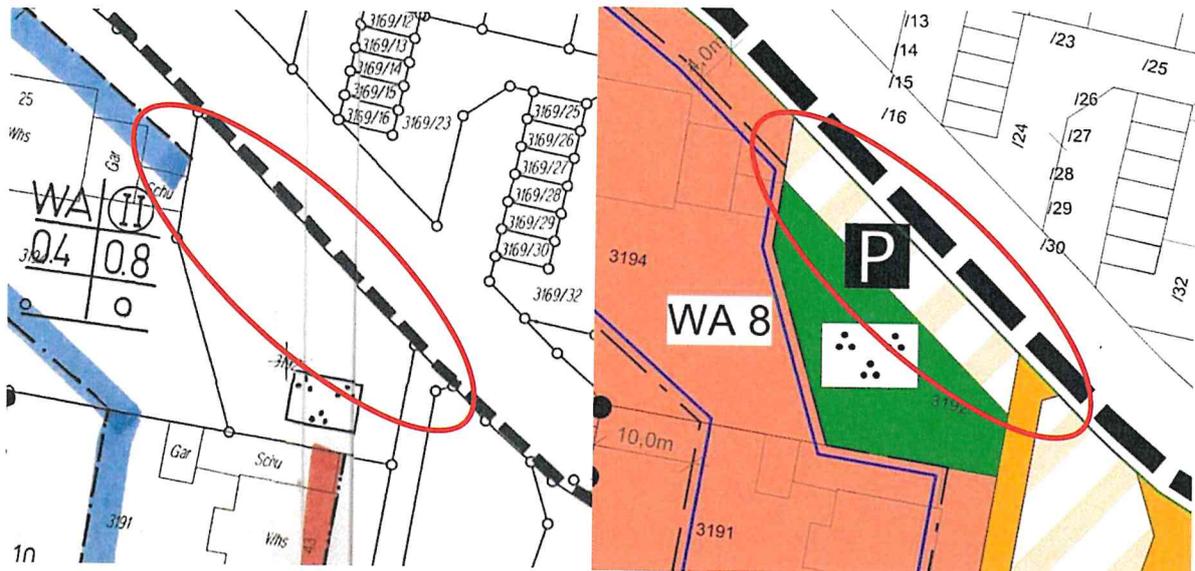


Abb. 7: Ausweisung Parkfläche  
(eigene Darstellung)