

Satzung

über die 1. Änderung

- a) des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ in Hambrücken**
- b) der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchstraße“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 27.01.2004

- a) aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) i.d.F. der letzten Änderung,
- b) aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),

i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der letzten Änderung

die 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen vom 27.01.2004 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Satzungsänderungen

1. Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2004.
2. Der Inhalt der Änderung der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Textteil in der Fassung vom 27.01.2004.

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB), welche nicht Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 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

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hambrücken, den 28.01.2004


(Böser)
Bürgermeister

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“
Schriftliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.d.F. der letzten Änderung.

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466/479)

Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

vom 08. August 1995 (GBl. 1995 S. 617) i.d.F. der letzten Änderung

Naturschutzgesetz

Gesetz zum Schutze der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) i.d.F. der letzten Änderung

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i. d. F. vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

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 werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
2. Dorfgebiet (MD § 5 BauNVO)
3. Mischgebiet (MI § 6 BauNVO)

Aus dem zeichnerischen Teil ergibt sich, für welche Bereiche die jeweilige Nutzungsart festgesetzt ist.

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

- a) Die Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- b) Im Bebauungsplangebiet sind im rückwärtigen Grundstücksbereich (Planbuchstaben B, C, D und F) und in den separat ausgewiesenen Baufenstern (Planbuchstabe A und E) Wohnhäuser und Nebengebäude zulässig.
Im rückwärtigen Grundstücksbereich des Planbuchstabens G sind Wohnhäuser und Nebengebäude nicht zulässig.
- c) Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird im rückwärtigen Grundstücksbereich (vgl. Nr. 1.2 b) bei Einzelhäusern auf zwei und bei Doppelhäusern auf eine WE je Wohngebäude beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- d) Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitgerechnet.

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

2.1 Im Baugebiet wird für die Grundstücke Flst.-Nr. 179/4, 413 und 788/26 die „offene Bauweise“ (§22 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.
Sie ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.

2.2 Im Baugebiet wird außerdem die „besondere Bauweise“ festgesetzt.
Bei der „besonderen Bauweise“ ist eine Bebauung der Grundstücke in

- halboffener Bauweise und
- geschlossener Bauweise

zulässig.

Bei der halboffenen Bauweise ist bei den Planbuchstaben A bis E an der westlichen Grundstücks- bzw. Baugrenze anzubauen. Lediglich auf den Grundstücken Flst.-Nr. 788/6 und 788/11 ist an der östlichen Grundstücksgrenze anzubauen.

Im Bereich des Planbuchstabens F ist an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen.

Im Bereich des Planbuchstabens G wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben, die Gebäude sind hier an der nördlichen und an der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

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

2.5 Die Lage der Gebäude, die Orientierung und die Firstrichtung sind im Bebauungsplan festgelegt.

2.6 Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt. Sind für Grundstücke keine zeichnerischen Angaben hinsichtlich der Firstrichtung gemacht, so ist diese frei wählbar.

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

- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und im rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksbereich 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 nicht eher als die dazugehörigen Hauptgebäude erstellt werden.
- 3.5 Gemäß § 21 a Abs. 4 der BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.
- 3.6 Garagen sind nur mit geneigten Dachflächen von 30° bis 35° zulässig oder in die Dachfläche des Hauptbaukörpers zu integrieren. Es sind jedoch auch Flachdächer zulässig.

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

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, die höher liegt, als Bezugspunkt anzunehmen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

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

5.1 Dächer

- a) Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht länger als 75 % 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.

- d) Die Dachneigung im vorderen Grundstücksbereich ist festgelegt auf 28° bis 35°. Für Gebäude im rückwärtigen Bereich wird bei einer eingeschossigen Bauweise eine Dachneigung von 35° bis 50° und bei einer zweigeschossigen Bauweise eine Dachneigung von 28° bis 35° festgelegt.
- e) Für die Grundstücke Flst.-Nr. 179/4, 413 und 788/26 ist in eigens dafür bestimmten Nutzungsschablonen die Dachneigung eingetragen.

5.2 Traufhöhen

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:

a) In den Plangebieten A – F:

- für Gebäude mit einem Vollgeschoss 3,55 m
- für Gebäude mit zwei Vollgeschossen 5,90 m

b) Im Plangebiet G

- für Gebäude mit zwei Vollgeschossen: 5,90 m
- für Gebäude mit drei Vollgeschossen: 6,50 m

5.3 Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.4 Antennenanlagen

Es ist nicht zulässig, mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude anzubringen.

5.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als seitliche und hintere Abgrenzung ab der vorderen Baugrenze der Grundstücke bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege.

5.6 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.

5.7 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

7. Geländeaufschüttungen

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind gemessen am natürlichen Gelände höchstens bis zu einem Meter zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern. Sie sind bei mehr als einem Meter Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.

8. Altlasten und Schadensfälle

Falls bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt zu informieren.

Bei Auffüllungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA (Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) über die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu berücksichtigen. Es dürfen nur Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- u. Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt vorab zu prüfen.

10. Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktage nach der Meldung in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Denkmalschutzgesetz dar.

11. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

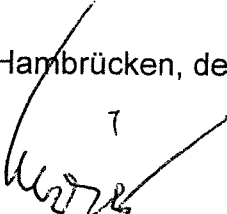
Sofern eine Versickerung von Regenwasser auf privaten Grundstücksflächen gewünscht wird, ist als Planungshilfe für das Anlegen der Versickerungsfläche das Merkblatt des Landratsamtes Karlsruhe – Umweltamt über die „Versickerung von Niederschlagswasser über der belebten Bodenzone“ zu beachten. Dieses ist auf Anfrage bei der Gemeinde Hambrücken erhältlich.

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.

Hambrücken, den 28.01.2004


(Böser)
Bürgermeister

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“

1. Erfordernis der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes war notwendig, da für die Grundstücke Kirchstraße 6, Flst.-Nr. 412/2, und Kirchstraße 8, Flst.-Nr. 412/3, ein neues Baukonzept entwickelt worden ist. Die beiden Grundstücke wurden in insgesamt sieben Grundstücke, Flst.-Nr. 412/2, 412/7 bis 412/12, aufgeteilt. Die Grundstücke Flst.-Nr. 412/7 bis 412/12 sollen mit sechs Reihenhäusern bebaut werden, die Zufahrt zu den Häusern soll von der Kolpingstraße her erfolgen. Die Bebauung soll direkt an den neu festgelegten Gehweg anschließen. Hierfür wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Außerdem hat sich seit der letzten Änderung, die am 04. Oktober 1996 in Kraft getreten ist, gezeigt, dass die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Kirchstraße“ nicht immer praktikabel sind und der gesamte Planbereich entsprechend den neuesten Vorgaben der Rechtsprechung untersucht werden muss.

Daher wurden folgende Änderungen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften eingearbeitet:

Aufgrund der stark wechselnden Grundwasserstände in der Gemeinde Hambrücken wurde die maximal zulässige Sockelhöhe der baulichen Anlagen von 1,20 m auf 1,40 m erhöht. Um Missverständnissen vorzubeugen, wurde hier die Bestimmung eingefügt, dass bei Eckgrundstücken die fertige Straßenhöhe der Straße, die höher liegt, als Bezugspunkt anzunehmen ist. Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Sockelhöhe hat die Gemeinde den wechselnden Grundwasserständen Rechnung getragen und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren erweitert.

Ebenfalls aufgrund der stark wechselnden Grundwasserstände wurde ein Passus in die schriftlichen Festsetzungen eingearbeitet, der darauf hinweist, dass die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse zentrale Planungsaufgabe des Architekten ist.

Des Weiteren wurden einige hintere Baugrenzen weiter in den rückwärtigen Bereich der jeweiligen Grundstücke verlegt. Damit soll eine gleichmäßigere Ausnutzbarkeit der Grundstücke für jeden Grundstückseigentümer gewährleistet werden.

Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen wurde die Bestimmung eingefügt, dass Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken sind. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen nur dann noch befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Durch diese Bestimmung soll die Versiegelung von Boden eingeschränkt werden. Auch der Belastung des Kanalnetzes durch von versiegelten Flächen ablaufendes Niederschlagswasser soll entgegengewirkt werden. Grundstückseigentümer oder Bauherren werden durch die Verpflichtung, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, nicht belastet, da diese Beläge nicht teurer oder schwerer handhabbar sind als andere Beläge.

Die Bestimmung über die maximal zulässige Traufhöhe wurde den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde und der vorgesehenen Bebauung der Grundstücke Kolpingstraße 2a – f, Flst.-Nr. 412/7 bis 412/12 angepasst.

Auf Anregung des Landratsamtes bei anderen Bebauungsplanänderungen der Gemeinde wurden die Bestimmungen zu Altlasten und Schadensfällen sowie zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Die Änderungen des Bebauungsplanes berühren die Grundzüge der Planung nicht und der Wesensgehalt des Planes wird ebenfalls nicht angetastet.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Auch nach der Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Vorgaben des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem bisherigen Bebauungsplanbereich "Kirchstraße" in Hambrücken. Aus Praktikabilitätsgründen wird diese Bebauungsplanänderung als „1. Änderung“ bezeichnet. Weitere Änderungen werden künftig fortlaufend nummeriert.

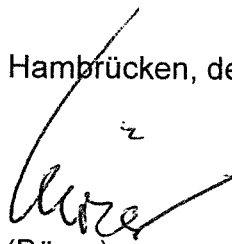
4. Umweltverträglichkeit

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich gestalterische Vorschriften. Diese haben keinen Einfluss auf die Umweltverträglichkeit.

5. Bodenordnung/Erschließung

Es sind keine bodenordnungsrelevanten Gesichtspunkte gegeben.

Hambrücken, den 28.01.2004


(Böser)
Bürgermeister