

# **Satzung**

über

- a) **den Bebauungsplan „Neuortstraße Nord“ in Hambrücken**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neuortstraße Nord“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 12.09.2000

- 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

den Bebauungsplan „Neuortstraße Nord“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Neuortstraße Nord“ als Satzung beschlossen.

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Übersichtsplan vom 12.07.2000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 12.09.2000
- b) dem Übersichtsplan vom 12.07.2000

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.

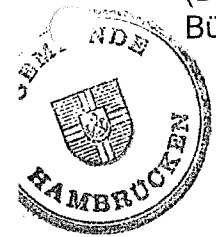
**§ 4**  
**In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hambrücken, den 12.09.2000



(Böser)  
Bürgermeister



**Bebauungsplan „Neuortstraße Nord“  
Schriftliche Festsetzungen (§ 9 Abs 1 BauGB)  
Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

## **I. 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)

### Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

vom 08. August 1995 (GBl. S. 617)

### Naturschutzgesetz

Gesetz zum Schutze der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz) vom 29.03.1995 (GBl. S. 385)

### Bundesnaturschutzgesetz

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

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- (1) Im Baugebiet wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:
- a) Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)

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

- (1) Die Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Im Bebauungsplangebiet sind im rückwärtigen Grundstücksbereich Wohnhäuser und Garagen zulässig.
- (3) Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird im rückwärtigen Grundstücksbereich auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- (4) Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitgerechnet.

### 2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 2.1 Im Baugebiet ist
- a) die „offene Bauweise“, (Planbereichsziffer C)
- b) die „besondere Bauweise“ zulässig (Planbereichsziffern A, B und D)

Bei der „besonderen Bauweise“ ist folgende Bebauung der Grundstücke zulässig:

#### Planbereichsziffer A:

- Es gilt die halboffene Bauweise. Dabei ist an die westlichen Grundstücksgrenzen anzubauen.

Flurstück Nr. 711/1:

- Es gilt die halboffene Bauweise. Dabei ist an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen.

Planbereichsziffer B:

- Es gilt die halboffene Bauweise. Dabei ist an die westlichen Grundstücksgrenzen anzubauen.

Planbereichsziffer D:Flurstück Nr. 711/10:

- Es gilt die halboffene Bauweise. Dabei ist an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen.

Flurstück Nr. 711/11:

- Es gilt die halboffene Bauweise. Dabei ist an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen.

2.2 Die Lage der Gebäude, die Orientierung und die Firstrichtung sind im Bebauungsplan festgelegt. Sind für Grundstücke keine zeichnerischen Angaben gemacht, so ist die Firstrichtung frei wählbar.

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

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

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

#### 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 Mindestgrenze wird nicht vorgeschrieben.

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

#### 5. Gestaltung der baulichen Anlagen

##### 5.1 Dächer

- a) Dachgaupen dürfen insgesamt nicht länger als 75 % der an der jeweiligen Traufe gemessenen Dachlänge sein.
- b) Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgaupen oder Dachaufbauten zulässig
- c) Als Dachdeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Die Deckungsmaterialien müssen ziegelartig gehalten sein. Blechabdeckungen und großformatige Platten sind nicht zulässig.
- d) Im Bebauungsplanbereich sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 – 45 °C zulässig.

##### 5.2 Traufhöhen

Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden (Keller-geschossdecke) 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 |

Für Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Planbereichsziffer A) gilt eine Höchstgrenze von 3,55 m.

Für den Fall, dass das unterste Geschoss nicht der Wohnnutzung dient (Garagen, Abstellräume, Nebenräume), wird dieses Geschoss bei der Berechnung der Traufhöhe nicht mit angerechnet. Die Traufhöhe wird in diesem Fall durch das Maß zwischen der Oberkante Rohdecke des untersten Geschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterseite der Dachkonstruktion bestimmt.

### 5.3 Garagen und Stellplätze

- a) Garagen sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung zu errichten.
- b) Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelag (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugig verlegte Pflaster) herzustellen.
- c) Stellplätze sind im Bereich der Planbereichsziffer A vor den Gebäuden herzustellen.
- d) Die Stellplatzverpflichtung wird auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht (§§ 37 Abs. 1 LBO i.V.m. 74 Abs. 2 LBO).

### 5.4 Versickerungsfläche

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen, Gebäudeteilen, Nebenanlagen und sonstiger versiegelter Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück über eine begrünte Erdmulde mit mindestens 30 cm Oberboden zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich den Versickerungsmulden zuzuführen, z. B. über offene Rinnen, Mulden oder durch geeignete Geländemodellierung ohne Wasserführung.

- a) Im Regelfall sind 15 % der versiegelten Flächen als Versickerungsfläche ausreichend. Die Mulden sind mit einer Tiefe von mindestens 15 cm und maximal 30 cm auszubilden. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von einem Meter einzuhalten.
- b) Die Versickerungsmulde ist auch bei Einbau einer Zisterne oder einer sonstigen Wasserhaltung herzustellen. Grundstücksdrainagen sind unzulässig.
- c) Die Größe und Lage der Versickerungsmulde ist in den Bauvorlagen darzustellen. Entsprechende Nachweise ihrer Wirksamkeit können eingefordert werden.

### 5.5 Antennenanlagen

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

### 5.6 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.

### 5.7 Werbeanlagen

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

### 5.8 Elektrische Anlagen

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



## IV. Hinweise

### 6. Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

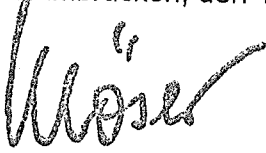
Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Denkmalschutzgesetz dar.

### 7. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

- a) Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt beim Landratsamt Karlsruhe zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen.
- b) Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humose Oberboden (Mutterboden) ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.
- c) Anfallende Bodenmassen sollten grundsätzlich vor Ort (z. B. durch Höherlegung der Erschließung, Erdmassenausgleich auf dem Grundstück) verwertet werden.
- d) Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.
- e) Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigem Unterboden zu achten.
- f) Der Mutterboden darf zu Lagerzwecken höchstens 2 m hoch geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.
- g) Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

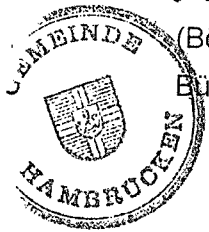
- h) Bei Geländeaufschüttung innerhalb des überbauten Bereiches, z. B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.
- i) Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- j) Eine Abdeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

Hambrücken, den 12.09.2000



(Böser)

Bürgermeister



# Begründung zum Bebauungsplan „Neuortstraße Nord“

## 1. Erfordernis der Planung

Verschiedene Eigentümer der Grundstücke nördlich der Neuortstraße beabsichtigen die rückwärtigen Bereiche auf ihren Grundstücken mit Wohngebäuden zu bebauen. Für den Bereich der Neuortstraße besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB richtet. Um den Bauherren eine Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebauung ihrer Grundstücke an die Hand zu geben, beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.06.2000 für die Grundstücke nördlich der Neuortstraße einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke nördlich der Neuortstraße geregelt werden. Gleichzeitig werden auch Festsetzungen für die vorderen, bereits bebauten Grundstücksbereiche, getroffen, so dass auch hier bei künftigen Bauvorhaben die Rechtssicherheit gegeben ist.

## 3. Inhalt der Planung

Damit auf den Grundstücken nördlich der Neuortstraße eine ordentliche Bebauung ermöglicht werden kann, werden sowohl auf den vorderen, als auch auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen Baufenster mittels Baugrenzen festgelegt. Für die Grundstücke wird eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 3,55 m bei eingeschossigen und 5,90 m bei zweigeschossigen Gebäuden zugelassen.

Um einer allzu verdichteten Bauweise entgegenzuwirken und die Struktur der bisher gewachsenen Bebauung zu berücksichtigen, werden maximal zwei Wohneinheiten im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig sein. Um die prekäre Parkplatzsituation zu entschärfen, werden zwei Stellplätze je Wohneinheit festgelegt. Zudem sollen Bauherren ihre Stellplätze im Bereich vor ihren Gebäuden ausweisen. Begründet sind diese Festsetzungen dadurch, dass im vorliegenden Baugebiet die Besiedelung jetzt schon sehr dicht ist, so dass eine weitere verdichtete Bauweise für die dortigen Anwohner zu starken Belästigungen führen würde, welche über das erträgliche Maß hinaus gehen. Erschwerend hinzu kommt, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche bei einem zunehmend stärkeren Verkehrsaufkommen nur über die vorhandenen Grundstückszufahrten im vorderen Bereich erschlossen sind und zudem eine verdichtete Bebauung der ursprünglichen vorhandenen Stätte baulicher Struktur von Grund auf zuwiderlaufen würde. Mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten soll nach dem Willen des Gemeinderates die örtliche Bebauungsstruktur erhalten werden.

Da die Grundstücke in Hofeinfahrten in den rückwärtigen Bereichen oftmals sehr schmal sind und die Bauherren Probleme beim Nachweis der notwendigen Stellplätze bekommen könnten, wird festgesetzt, dass, wenn das unterste Geschoss nicht der Wohnnutzung dient (Garagen, Abstellräume, Nebenräume), dieses Geschoss bei der Berechnung der Traufhöhe nicht mitangerechnet wird. Die Traufhöhe soll sich in diesem Fall durch das Maß zwischen der Oberkante Rohdecke des untersten Geschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterseite der Dachkonstruktion bestimmen.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, zuletzt geändert am 02.08.1996, entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

#### **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Planbereich ist einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen.

#### **6. Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke: Flst.-Nrn. 711/1, 711/2, 711/3, 711/4, 711/5, 711/6, 711/7, 711/8, 711/9, 711/10 (hinterer Grundstücksbereich), 711/11 (hinterer Grundstücksbereich), 686/13, 686/14, 686/15, 686/17 und 686/18.

#### **7. Auswirkungen der Planung**

##### 7.1 Erschließung

Der Planbereich ist in verkehrlicher Hinsicht über die Neuortstraße erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche müssen über die vorhandenen Grundstückszufahrten im vorderen Bereich erschlossen werden.

Eine öffentliche Erschließungsmaßnahme ist nicht erforderlich.

##### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze möglich und erfolgt durch die Versorgungsträger.

### 7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt keinen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar, da die betroffenen Grundstücke entweder bebaut sind oder als Hausgärten benutzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind deshalb nicht vorgesehen.

### 7.4 Entwässerung

Für das gesamte Baugebiet besteht eine Schmutzwasserkanalisation, die das häusliche Schmutzwasser der bestehenden Ortskanalisation zuführt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Im Regelfall müssen 15 % der versiegelten Fläche (Dächer, Vordächer, Balkon, Terrasse, Nebenanlagen, Wege usw.) als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mindestens 15 cm ausgebildet werden, wobei als Abstände zur Grundstücksgrenze mindestens ein Meter eingehalten werden muss.

Die Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Da dies grundsätzlich über die belebte Bodenzone des natürlichen Geländes gewährleistet wird, geht die Planung davon aus, dass bei der Anlage der Versickerungsfläche auf den Grundstücken die vorhandene Geländehöhe beibehalten wird. Lediglich die Ausbildung der Muldenumrandung wird flach angeschüttet, da bei aufgefülltem Gelände zur Gewährleistung der Durchlässigkeit des Bodens die Sieblinie des Schüttmaterials festgeschrieben werden muss.

Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen. Grundstücksdrainagen sind nicht zugelassen. Wird eine Entwässerung im Kellerbereich erforderlich, so ist das anfallende Oberflächenwasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen.

### 7.5 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Gegebenenfalls werden private Grenzregelungen durchgeführt.

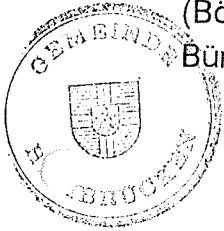
## 8. Rechtscharakter

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, bzw. den örtlichen Bauvorschriften beigefügt, ohne Bestandteil der Satzung zu sein. Sie hat damit keinen verbindlichen Charakter.

Hambrücken, den 12.09.2000



(Böser)  
Bürgermeister



## Hinweis:

Aufgrund der schwankenden Grundwasserstände in Hambrücken ist folgendes zu beachten:

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992). Anfragen über Grundwasserstände können schriftlich an das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt gerichtet werden. Die Aussagen sind gebührenpflichtig.