

**Bebauungsplanänderung "Friedenstraße"**  
**Schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

**1.0. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB i.V.m. den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung)**

**1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und erster Abschnitt Baunutzungsverordnung)**

Im Baugebiet werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
- b) Dorfgebiet (MD § 5 BauNVO)

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

**1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und zweiter Abschnitt BauNVO)**

1.2.1 Die Grundflächenzahlen, Geschößflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt (§ 17 BauNVO).

1.2.2 Im Bebauungsplangebiet sind im rückwärtigen Grundstücksbereich Wohnhäuser und Nebengebäude zulässig (siehe zeichnerische Festsetzungen).

**1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

1.3.1 Im Bereich des Bebauungsplanes wird die besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

### 1.3.1.1 Im Bereich MD I (rückwärtiger Grundstücksbereich) gelten folgende Regelungen:

#### a) Grundstücke mit den Flst.Nrn. 2976 - 2980

Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze, bzw. der Baugrenze im Falle des Grundstücks Flst.Nr. 2980, anzubauen. Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden (wie geschlossene Bauweise)

#### b) Grundstücke mit den Flst.Nrn. 2971 - 2975

Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Zur westlichen Grundstücksgrenze hin gelten die Grenzabstände nach der LBO.

#### c) Grundstücke mit den Flst.Nrn. 734/12 - 734/21

Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden (wie geschlossene Bauweise).

#### d) Grundstücke mit den Flst.Nrn. 712/3, 715/2, 718/3 und 721/4

Die Gebäude sind an der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden (wie geschlossene Bauweise).

### 1.3.1.2 Im Bereich MD II (gesamtes Grundstück) gelten für die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 726/2, 729/5, 731 und 734/1 folgende Regelungen:

Die Gebäude sind an der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden ( wie geschlossene Bauweise).

### 1.3.1.3 Im Bereich MD II (vorderer Grundstücksbereich) gelten folgende Regelungen:

#### a) Grundstücke mit den Flst.Nrn.734/12 - 734/21 und 2971 - 2980

Die Gebäude sind an der westlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden ( wie geschlossene Bauweise).

#### b) Grundstücke mit den Flst.Nrn. 712/3, 715/2, 718/3 und 721/4

Die Gebäude sind an der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden ( wie geschlossene Bauweise).

1.3.1.4 Im Bereich WA II gelten für das Flst.Nr.712/4 folgende Regelungen:

1. Wohngebäude: Das Gebäude ist an der westlichen Grundstücksgrenze anzubauen, wie dies auch bei den anderen Gebäuden in der Schillerstraße der Fall ist. Im vorderen Bereich muß das Gebäude bis an die Baugrenze angebaut werden. Im südlichen Bereich gelten die Grenzabstände nach der LBO.

Für die Traufenhöhe gilt 2.1.2 entsprechend. Die Dachneigung wird auf 25 - 35 ° festgesetzt.

2. Nebengebäude: Das Nebengebäude ist sowohl an der östlichen, als auch an der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Die Firsthöhe wird auf 6,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante. Die Dachneigung wird auf 45 ° festgesetzt.

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

1.4.1 Die Garagen sind im Hauptgebäude oder in dessen unmittelbaren Zusammenhang zu erstellen.

1.4.2 Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Grundstücksseiten richtet sich nach den Bestimmungen der LBO.

1.4.3 Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.

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

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

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

1.5.1 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß Rohboden) der baulichen Anlagen wird mit 1,20 m über der fertigen Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege. Eine Mindesthöhe wird hier nicht vorgeschrieben.

## 1.6 Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig, da Eingriffe in Natur- und Landschaft nicht zu erwarten sind.

## 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

#### 2.1.1 Dächer

2.1.1.1 Dachgauben sind zulässig. Es gelten die Vorschriften der LBO.

2.1.1.2 Auf einen Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgaube oder Dachaufbau zulässig.

2.1.1.3 Als Dachdeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Die Deckungsmaterialien müssen ziegelartig oder in einem Rotton gehalten sein. Blechabdeckungen und großformatige Platten sind nicht zulässig.

2.1.1.4 Die Dachneigung ist festgelegt auf 30-45 ° im Bereich MD I und 25-45° im Bereich MD II.

### 2.1.2 Traufenhöhen

Die Traufenhöhe wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden 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

### 2.1.3 Antennenanlagen

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

### 2.1.4 Einfriedungen

2.1.4.1 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.

Als Materialien sind zulässig:

- Hecken oder freie Gehölzpflanzungen, ggfls. mit eingewachsenem Spann oder Maschendraht ohne Betonpfosten und ohne Stäbe aus glänzendem Material
- Holz in Naturtönen

#### 2.1.4.2 Werbeanlagen

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

#### 2.1.4.3 Elektrische Anlagen

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

#### 2.1.5 Historische Funde

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

Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Denkmalschutzgesetz dar.

Hambrücken, den 31.05.1994



(Böser)

Bürgermeister

<p style="text-align: center;"><b>Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes "Friedenstraße" der Gemeinde Hambrücken</b></p>
---

1. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1968 sieht im Bereich entlang der Friedenstraße, sowie Teile der Kriegs- und Schillerstraße ein MD-Gebiet vor. Während die Bauzeile entlang der Frieden-, Kriegs- und Schillerstraße in der vorhandenen Bausubstanz mit überwiegender Wohnnutzung erhalten werden soll, wird jetzt auch im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Wohnnutzung zugelassen. Im Bereich dieser "Scheunenzeile" war bislang eine eingeschossige Bebauung für Nichtwohnzwecke (beispielsweise Nebenerwerbslandwirtschaft, Handwerksbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe) zulässig.

Aufgrund der derzeitigen Bedarfssituation ist festzustellen, daß die Nebenerwerbslandwirtschaft im Planbereich so gut wie keine Rolle mehr spielt und für das örtliche Handwerk und Kleingewerbe bessere Entwicklungsmöglichkeiten in ausgewiesenen Gewerbegebieten außerhalb des Ortskerns gegeben sind.

Andererseits ist der Wohnungsbedarf in Hambrücken so groß, daß die Gemeinde alle Möglichkeiten einer sinnvollen Wohnbauerschließung wahrnehmen muß. Aus diesen Gründen soll die Wohnbebauung in der ursprünglichen Scheunenzeile ermöglicht werden (Hinterhausbebauung).

Dies erfordert ein planungsrechtliches Verfahren unter Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 2-4 BauGB. Dem Rechtsgedanken des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch wird somit voll Rechnung getragen.

2. Einzelne Änderungen

Um in der ursprünglichen Scheunenzeile eine geordnete Bebauung zu ermöglichen, sollen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen Baufenster mittels Baugrenzen festgelegt werden. Durch die Festsetzung der "besonderen Bauweise" wird die Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche geregelt.

### 3. Einfügung in die Bauleitplanung

Auch nach der Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Vorgaben des Flächennutzungsplanes berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem bisherigen Geltungsbereich.

### 5. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

### 6. Umweltverträglichkeit

Die Bebauungsplanänderung umfaßt neben der Ermöglichung einer Hinterhausbebauung nur gestalterische Vorschriften. Sie haben keinen Einfluß auf die Umweltverträglichkeit. Zu der Bebauungsplanänderung wird das Landratsamt - Umweltschutzamt- gehört.

### 7. Erschließung, Bodenordnung, Finanzierung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Frieden-, Kriegs- und Schillerstraße sowie über die bestehenden Grundstücke. Da keine neuen Grundstücke gebildet werden, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nicht notwendig.

## 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.