

Satzung

über die 3. Änderung

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 23.09.2003

- 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 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld“ beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen vom 23.09.2003 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Satzungsänderungen

1. Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2003.
2. Der Inhalt der Änderung der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Textteil in der Fassung vom 23.09.2003.

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 24.09.2003



(Böser)
Bürgermeister

Bebauungsplan „Kleinfeld“
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:

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

Maßgebend ist der Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils.

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

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird bei Einzelhäusern auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Im übrigen ergibt sich das Maß der Ausnutzbarkeit aus der Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen.

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

- 2.1 Im Baugebiet ist die **offene** Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) zulässig. Die Bauweise ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

- 2.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.3. Sofern keine Grenzbebauung vorgeschrieben ist, richten sich die Grenzabstände nach der LBO.
- 2.4 Die Lage der Gebäude, die Orientierung und die Firstrichtung sind im Bebauungsplan festgelegt
- 2.5 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, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 3.1 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen 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 entweder mit Flachdach auszuführen, oder in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- 3.7 Im allgemeinen Wohngebiet sind Kleinstellungen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Größe von 50 m² zulässig. Sie sind auf den im zeichnerischen Teil separat ausgewiesenen Flächen in Massivbauweise zu errichten und müssen je nach Lage mit der Garage einen Baukörper bilden. Nebenanlagen im Dorfgebiet können entsprechend den Bedürfnissen der landwirtschaftlichen Betriebe errichtet werden.
Die Dachneigung bei Nebenanlagen wird auf max. 25° festgesetzt.

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, der die bauliche Anlage durch die Hausnummer zugeordnet ist, als Bezugspunkt anzunehmen.

5. Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Grundstücke, welche von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Höhe der Einfriedigungen an solchen Grundstücken darf im Bereich des Sichtwinkels von Straßen 0,7 m nicht überschreiten.

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

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

6.1 Dächer.

- a) Dachgaupen und Dachaufbauten sind zulässig.
- 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 sein. Blechabdeckungen und großformatige Platten sind nicht zulässig.
- d) Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von
 - 30° bis 45° bei eingeschossiger Bauweise
 - 25° bis 35° bei zweigeschossiger Bauweise.

6.2 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:

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

6.3 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.

6.4 Antennenanlagen

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

6.5 Werbeanlagen

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

7. Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen

7.1 Einfriedungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Als seitliche und hintere Abgrenzung ab vorderer Baugrenze der Grundstücke sind sie bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege.

7.2 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, geschlossene Bretterverschläge, geschlossene Einfriedungen aus Metall) und Stacheldrahtefriedungen sind unzulässig.

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

9. Antennenanlagen

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

10. Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

11. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. 74 Abs. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

- a) bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten auf 2 Stellplätze je Wohnung,
- b) 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.

C: Allgemeine Hinweise

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. Fernmeldeanlagen

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der Fernmeldeanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Zugangsnetz Bruchsal, Draisstr.14, 76646 Bruchsal, Tel. 07251/720-263, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

16. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

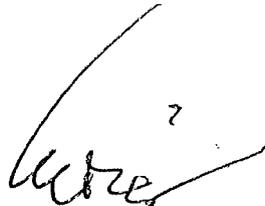
Sofern eine Versickerung von Regenwasser auf privaten Grundstücksflächen gewünscht wird, ist als Planungshilfe für das Anlegen der Versickerungsfläche das Merkblatt des Landratsamtes Karlsruhe – Umweltamt über die „Versickerung von Niederschlagswasser über der belebten Bodenzone“ zu beachten. Dieses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

17. Hinweis aufgrund der wechselnden Grundwasserstände in der Gemeinde Hambrücken:

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 24.09.2003



(Böser)
Bürgermeister

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld“

1. Erfordernis der Planung

Seit der letzten Änderung, die am 20.07.1997 in Kraft getreten ist, hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Kleinfeld“ nicht immer praktikabel sind und der gesamte Planbereich entsprechend den neuesten Vorgaben der Rechtsprechung untersucht werden muss.

Folgende Änderungen wurden in die 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie der 3. 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 als Bezugspunkt anzunehmen ist, welcher die bauliche Anlage durch die Hausnummer zugeordnet 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.

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 als andere Beläge sind.

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.

Auf Anregung des Landratsamtes bei anderen Bebauungsplanänderungen wurde die Bestimmungen zu Altlasten und Schadensfällen sowie zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Aus dem gleichen Grund wurde der Begriff der eineinhalbgeschossigen Bebauung aus der Vorschrift über die maximal zulässige Dachneigung (Nr. 6.1.d) gestrichen, da es in baurechtlicher Hinsicht nur die ein- und die zweigeschossige Bauweise gibt.

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 im bisherigen Bebauungsplanbereich „Kleinfeld“ in Hambrücken. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden neu ausgearbeitet.

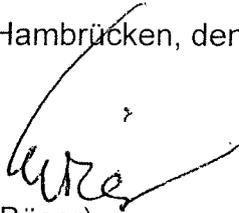
4. Umweltverträglichkeit

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

5. Bodenordnung/Erschließung

Es sind keine bodenordnungsrelevanten Gesichtspunkte gegeben.

Hambrücken, den 24.09.2003


(Böser)
Bürgermeister