

Satzung

über die 5. Änderung

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 25.01.2005

- 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 5. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zur 4. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen vom 23. November 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 23. November 2004.
2. Der Inhalt der Änderung der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Textteil in der Fassung vom 23. November 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 26.01.2005



Thomas Ackermann
Bürgermeister

**5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“
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. 466/479)

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)

- (1) Im Baugebiet werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:
 1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
 2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
 3. Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) SO
- (2) Die im Sondergebiet durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur mit dem Tabakanbau dienenden landwirtschaftlichen Anlagen wie Tabaktrockenschuppen und Gewächshäusern für Tabakpflanzen, sowie landwirtschaftlichen Geräteschuppen und sonstigen dem landwirtschaftlichen Nutzen dienenden Anlagen bebaut werden (§ 11 Abs. 1 BauNVO).
- (3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sollen der Gestalt zulässig sein, dass für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Grundstück eine Wohnung zulässig ist.

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

1.3 Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten aus städtebaulichen Gesichtspunkten im MI-Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) Bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 6,00 ar wird bei Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
- (2) Bei Baugrundstücken mit einer Größe von 6,01 ar bis 12 ar wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf sechs und bei Doppelhäusern auf vier Wohnungen beschränkt.

- (3) Bei Baugrundstücken mit Hausgruppen wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Sollten Grundstücke dieser Größenordnung geteilt werden, so sind für die geteilten Grundstücke nur die Hälfte dieser Wohneinheiten je Gebäude maßgebend.

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

- 1.4 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig.

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

- 2.1 Im Plangebiet ist die offene, geschlossene und besondere Bauweise festgesetzt. Sofern Grenz- und Abstandsflächen einzuhalten sind, gelten die Vorschriften der LBO. Offene Lagerüberdachungen sind zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 3 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten und sind eingeschossig zu halten. Die maximale Einzellänge darf 20 m nicht überschreiten.

Im Geltungsbereich der offenen Bauweise sind offene Lagerüberdachungen als Grenzbebauung nicht zulässig.

- 2.2 Im Geltungsbereich der besonderen Bauweise gelten folgende Regelungen:

- 2.2.1 Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1617/1 soll später einmal der Bauhof der Gemeinde mit Räumen für eine offene Jugendarbeit errichtet werden. Entlang der östlichen Baugrenze ist deshalb ein langgezogenes Gebäude (Firstrichtung s. zeichnerische Festsetzungen) zulässig.

Auf demselben Grundstück ist außerdem die Errichtung eines Nebengebäudes mit Anbau an die westliche Grundstücksgrenze (halboffene Bauweise) zur Unterstellung von Gerätschaften zulässig.

- 2.2.2 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 1656/6 und 1665/5 gilt folgendes:

Die Gebäude sind auf dem Grundstück Flst.-Nr.1656/6 an der südlichen Baugrenze und auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1665/5 an der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Die Gebäude dürfen bis zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist. Sofern Wohnhäuser erstellt werden, sind diese an der westlichen Baugrenze anzubauen

2.2.3 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4109, 4109/2 und 4118 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der östlichen und südlichen Grundstücks-, bzw. Baugrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

2.2.4 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4109/1 (mit Flst.-Nr. 4113 vereinigt) und Flst.-Nr. 4117 gilt folgendes:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 4109/1 ist das Gebäude mit einem Grenzabstand von 2,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze hin zu errichten. Es dürfen auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite bis zur südlichen Grundstücks- bzw. Baugrenze errichtet werden.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 4117 ist das Gebäude an der östlichen Baugrenze und nördlichen Grundstücksgrenze anzubauen.

2.2.5 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4114 und 4115/1 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Es dürfen auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite bzw. bis zur maßgeblichen Baugrenze errichtet werden.

2.2.6 Für die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 4120, 4121, 4122, 4124, 4125 und 4126 gilt folgendes:

a) Flst.-Nr. 4120:

Die gewerblichen Gebäude sind an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Sie dürfen bis zu den maßgeblichen Baugrenzen errichtet werden.

Wohngebäude auf diesem Grundstück sind in der offenen Bauweise zu errichten.

b) Flst.-Nrn. 4121 und 4125

Die Gebäude sind an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Sie dürfen aber auch über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

c) Flst.-Nrn. 4122 und 4126

Die Gebäude sind an der östlichen Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Die Gebäude dürfen auch bis an die westliche Grundstücksgrenze errichtet werden.

d) Flst.-Nr. 4124

Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Sie dürfen bis zur maßgeblichen Baugrenze errichtet werden.

2.2.7 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4127, 4128, 4129, 4130 gilt folgendes:

- Die gewerblichen Gebäude sind auf allen Grundstücken an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 4128 und 4130 sind sie zusätzlich an die östliche Grundstücksseite anzubauen. Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 4127 und 4129 sind Gebäude zusätzlich an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Es dürfen auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite bis zur südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.
- Sofern Wohnhäuser erstellt werden, sind diese bei den Grundstücken Flst.-Nrn. 4128 und 4130 an der westlichen Baugrenze anzubauen. Wohngebäude auf den Grundstücken Flst.-Nr. 4127 und 4129 sind an der östlichen Baugrenze anzubauen. Die Wohngebäude dürfen über die gesamte Grundstücksbreite bis zu südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

2.2.8 Für das Grundstück Flst.-Nr. 4131 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der nördlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

2.2.9 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4135, 4136 und 4137 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

2.2.10 Für das Grundstück Flst.-Nr. 4139 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise) und dürfen bis zu den maßgeblichen Baugrenzen errichtet werden.

2.2.11 Für das Grundstück Flst.-Nr. 4140 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise) und dürfen bis zu den maßgeblichen Baugrenzen errichtet werden.

Wenn auf Gewerbegrundstücken Wohnhäuser errichtet werden, dann sind die o. g. Anbauregelungen auch dadurch erfüllt, daß anstatt des Hauptgebäudes die Garage an die jeweiligen Grundstücksgrenzen, bzw. Baugrenzen angebaut wird.

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

- 3.1 Grundsätzlich ist der ruhende Verkehr auf den Grundstücken unterzubringen. Garagen dürfen nicht vor der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) errichtet werden.
- 3.2 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.
- 3.4 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 Mindesthöhe wird nicht vorgeschrieben. Bei Eckgrundstücken ist die fertige Straßenhöhe der Straße, welche höher liegt, als Bezugspunkt anzunehmen.

Bei den gewerblichen baulichen Anlagen wird eine Sockelhöhe nicht festgesetzt.

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 bedarf im Bereich des Sichtwinkels von Straßen 0,7 m nicht überschreiten. Die übrigen Einfriedigungen dürfen das Maß von 2,0 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

- (1) Die Dächer für die Wohnhäuser im MI-Gebiet sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von
 - a) 25° - 45° bei eingeschossigen Wohngebäuden
 - b) 25° - 35° bei zweigeschossigen Wohngebäudenzulässig.
- (2) Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig. Sattel- und Walmdächer bei Wohnhäusern sind mit einer Dachneigung bis zu
 - a) 45° bei eingeschossiger Bauweise
 - b) 35° bei zweigeschossiger Bauweise
 - c) 25° bei dreigeschossiger Bauweisezulässig.
- (3) Bei den gewerblichen baulichen Anlagen wird eine Dachneigung nicht festgesetzt.

6.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe für Gebäude mit Wohnnutzung wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut bestimmt.

Sie darf maximal betragen:

- | | |
|--|---------|
| a) für Wohngebäude mit einem Vollgeschoß | 3,40 m |
| b) für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen | 5,90 m. |
| c) für Wohngebäude mit drei Vollgeschossen | 8,65 m. |

Bei den gewerblichen Anlagen wird eine Gebäudehöhe nicht festgesetzt.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

- a) bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten auf zwei Stellplätze je Wohnung. Dies gilt auch für Hausgruppen.
- b) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten auf 1,5 Stellplätze je Wohnung. Verbleibt nach der Berechnung ein Bruchteil eines Stellplatzes, wird er auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.

6.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind straßenseits bei den Sichtwinkeln bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Ansonst sind sie bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege.

6.5 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig.
Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

6.6 Trafostationen

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind die hierfür erforderlichen Einrichtungen, z. B. Kabelverteilerschränke und dergleichen, auf dafür geeigneten Grundstücken, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

7. Geländeaufschüttungen

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind, gemessen am natürlichen Gelände, höchstens bis zu 1 m zulässig.

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

8. Bestimmungen des Landratsamtes Karlsruhe, Umweltamt:

- a) Altlasten und Schadensfälle für den Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 1621/4:

Im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ befindet sich der Altlastenstandort HAM 010 – AS Alter Speyerer Weg 4. Das Flurstück 1621/4 wurde

nach der Erhebung als sog. B-Fall (Belassen zur Wiedervorlage, Stand 1996) eingestuft. Dies bedeutet, dass Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Gefahr für die Schutzgüter Boden-Grundwasser, Boden-Pflanze und Boden-Mensch) im Sinne von § 3 Abs. 1 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) gegeben sind, sofern sensibler genutzt (z. B. Wohnnutzung), entsiegelt oder in den Untergrund eingegriffen wird. Dem Landratsamt Karlsruhe keine weitergehenden Informationen oder erste Untersuchungen vor, die den Altlastenverdacht des Grundstückes klären.

Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme ist daher ein unabhängiger Sachverständiger einzuschalten, der die entsprechenden Maßnahmen (evtl. Untersuchung, Bewertung nach BBodSchV, Bauüberwachung) in Absprache mit dem Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt durchführt. Ansprechpartner im Umweltamt ist Herr Sutter, Tel. 0721/936-6522.

Bei Umbau-, Erweiterungs- und/oder Rückbaumaßnahmen im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 1621/4 ist das Landratsamt, Umweltamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens schriftlich zu beteiligen. Bei einem das Grundstück betreffenden Baugenehmigungsverfahren wird von Seiten des Landratsamtes Karlsruhe auf jeden Fall über einen Nebenbestimmung zum Bauantrag ein unabhängiger Sachverständiger gefordert, der die erforderlichen Maßnahmen durchführt.

b) Altlasten und Schadensfälle im sonstigen Bebauungsplangebiet

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.

c) Wasserversorgung/Grundwasserschutz:

Die Änderung von Wasserbenutzungsanlagen ist anzeigepflichtig (§ 23 Wassergesetz Baden-Württemberg). Die Planunterlagen sind dem Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt einen Monat vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19 g – I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Auf den Dachflächen der Produktionshallen von Industrie- u. Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann, aufgestellt werden.

d) Entwässerung:

Wasser, das durch den gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation der öffentlichen Abwasseranlage, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage (ABA), zugeführt werden. Bei derartigen ABA ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht und BimSchG) einzuholen.

9. 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 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.

10. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen dürfen, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, nur durchlässig gestaltet werden.

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.

12. Auflagen und Bedingungen der Gasversorgung Süddeutschland GmbH

Durch das Baugebiet verläuft die Ferngasleitung der Gasversorgung Süddeutschland GmbH. Im Zusammenhang mit dieser Leitung gelten folgende Auflagen und Bedingungen:

- a) Der 6,0 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,0 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut freizuhalten.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und des Fernmeldesteuerkabels vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

Gasversorgung Süddeutschland GmbH
Betriebsstelle Ettlingen
Mörscher Straße 7
76275 Ettlingen

- b) Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.
- c) Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

- d) Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden.

Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung

- e) Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen.

Strauch- und Buschbepflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen.

Hierbei ist zu beachten, daß in bebauten Gebieten ein ca. 1,0 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird.

- g) Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung

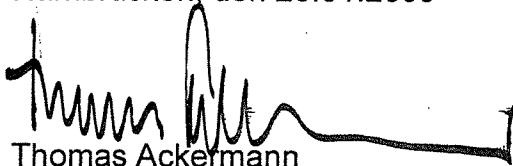
zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muß rechtzeitig vor Baubeginn die GVS-Betriebsstelle verständigt werden.

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 26.01.2005



Thomas Ackermann
Bürgermeister

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“

1. Erfordernis der Planung

Die Eigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 1621/4, Alter Speyerer Weg 4, wollen auf dem 3.108 m² großen Grundstück insgesamt 8 Doppelhäuser errichten. Dazu wird das Grundstück in 16 Grundstücke aufgeteilt. Die Zufahrt zu den innen liegenden Häusern, die nicht vom Alten Speyerer Weg oder von der Keitländerstraße her angefahren werden können, soll über eine neu zu bauende Stichstraße von der Industriestraße her erfolgen. Die Straße wird als Sackgasse ausgeführt.

Für die Bebauung der neuen Grundstücke mit Doppelhaushälften sind die planerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Das sich nördlich an das Grundstück 1621/4 anschließende Gebiet des Bebauungsplanes ist ebenfalls ein Mischgebiet, das zum größten Teil durch Wohnbebauung geprägt ist. Aus diesem Grund fügt sich die künftige Bebauung des Grundstückes 1621/4 in die dort bereits vorhandene MI-Bebauung ein. Eine Ausweisung als WA-Gebiet ist deswegen aus Sichte der Gemeinde Hambrücken nicht erforderlich.

Seit der letzten Änderung, die am 12.03.2004 in Kraft getreten ist, haben sich aus der Rechtsprechung keine weiteren Änderungen ergeben, die in den Bebauungsplan eingearbeitet werden mussten.

Daher wurde auf eine komplette Neufassung des zeichnerischen Teils verzichtet, lediglich das betreffende Grundstück Flst.-Nr. 1621/4 wurde als Beiblatt zum zeichnerischen Teil neu dargestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, es wurden lediglich die neuen Grundstücksgrenzen übernommen und neue Baufenster eingezeichnet.

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 "Gewerbegebiet Ost" in Hambrücken.

4. Umweltverträglichkeit

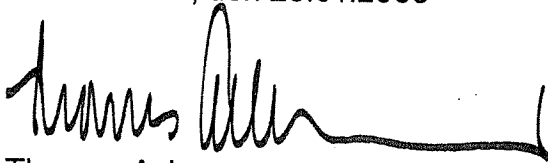
Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich gestalterische Vorschriften. Diese haben keinen Einfluss auf die Umweltverträglichkeit.

Das betreffende Grundstück Flst.-Nr. 1621/4 war bereits mit Lagerhallen bebaut und die übrigen Grundstücksflächen zu 85 Prozent versiegelt. Die Lagerhallen werden abgerissen und der Boden entsiegelt. Durch die Bebauung der Fläche mit 8 Doppelhäusern und der Stichstraße wird der Versiegelungsgrad in Zukunft geringer sein als vorher. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten. Aus diesem Grund wurde auf die Erstellung des Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 BauGB) verzichtet.

5. Bodenordnung/Erschließung

Es sind keine bodenordnungsrelevanten Gesichtspunkte gegeben.

Hambrücken, den 26.01.2005



Thomas Ackermann
Bürgermeister