

# **Satzung**

## **über die 4. Änderung**

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 23.06.2009

- a) aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 i.d.F. der letzten Änderung,
- b) aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995

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

die 4. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Oberer Brühl“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zur 4. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Oberer Brühl“ beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen vom 23.06.2009 maßgebend.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Satzungsänderungen**

1. Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2009.
2. Der Inhalt der Änderung der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Textteil in der Fassung vom 23.06.2009.

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, werden 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 24.06.2009



Thomas Ackermann  
Bürgermeister

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

### **I. Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

vom 23.09.2004 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 wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

- ▶ Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
- ▶ Dorfgebiet (MD § 5 BauNVO)
- ▶ Sondergebiet (SO § 11 BauNVO)

Die im Sondergebiet durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur mit Gebäuden, welche dem altengerechten Wohnen dienen, bebaut werden. In Betracht kommen altenbetreute Wohnanlagen bzw. Kurzzeitpflegeplätze.

(2) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen hinter der vorderen Baugrenze zulässig. Vor den vorderen, zur Straße hin gerichteten Baugrenzen sind keine Nebenanlagen zulässig.

#### 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.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für das Grundstück Flst.Nr. 7603 nicht 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)

Die Gebäude dürfen mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (Ziff. A, D und F), Doppelhäuser (Ziff. B) oder Hausgruppen (Ziff. C) errichtet werden.

Außerdem ist für den Bereich der Ziffer E die **besondere** Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

Sie ist in folgender Weise zulässig:

Das Gebäude ist an der nördlichen Grundstücksgrenze anzubauen.

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 Die Lage der Gebäude, die Orientierung und die Firstrichtung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt

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

- 3.1 Garagen sind vor der zur Erschließungsstraße hin gelegenen Baugrenze nicht zulässig.
- 3.2 Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.
- 3.3 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 sichtbare Sockelhöhe 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.

## **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.

## **6. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die im Bebauungsplan dargestellten Standorte der Bäume gelten als Schema für die Bepflanzung des Straßenraumes. Im Bereich der Grundstückseinfahrten kann der Standort der einzelnen Bäume noch geändert werden.

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

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

#### 7.1 Dächer

- a) Dachgaupen 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) Für die Dachformen und Dachneigungen sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen Ziff. A - F im zeichnerischen Teil maßgebend.
- e) Die Dachformen für Gebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr.7603 (Nutzungsschablone D) werden wie folgt festgesetzt:
  - Die der Straße zugewandten Teile des Gebäudes dürfen mit einem Pultdach mit 20°Grad Dachneigung ausgeführt werden.
  - Innenliegende Gebäudeteile dürfen auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Siehe auch zeichnerische Festsetzungen.

## 7.2 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
- für Gebäude mit drei Vollgeschossen 9,15 m

## 8. Werbeanlagen

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

## 9. Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen

- 9.1 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 1,80 m zulässig. Offene Einfriedungen sind auch straßenseits bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege.
- 9.2 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, geschlossene Bretterverschläge, geschlossene Einfriedungen aus Metall) und Stacheldrahtefriedungen sind unzulässig.
- 9.3 Für Einfahrtsbereiche (Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen) im Vorgartenbereich darf lediglich maximal die Hälfte der Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden.

## 10. Antennenanlagen

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

## 11. Elektrische Anlagen

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

## **12. 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 dieser auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.

## **13. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Nach § 45 b Abs. 3 Wassergesetz i.V.m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser werden deshalb folgende Alternativen festgesetzt:

- a) Das Niederschlagswasser der Gebäudedächer und sonstiger versiegelter Grundstücksflächen ist vor Ort über begrünte Erdmulden zur Versickerung zu bringen. 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.
- b) Alternativ kann Regenwasser als Brauchwasser (Grünflächenbewässerung usw.) in Regenwasser-Sammelanlagen (Zisterne) mit Überlauf zu einer Versickerungsmulde im Garten aufgefangen und genutzt werden.

Die direkte Einleitung in das Kanalnetz ist nicht gestattet.



Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig, wenn diese vollständig von der Trinkwasserversorgung getrennt sind. Eine Genehmigung durch die Gemeinde ist erforderlich. Die Änderung von Wasserbenutzungsanlagen ist anzeigepflichtig (§ 23 Wassergesetz Baden-Württemberg). Die Planunterlagen sind dem Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt einen Monat vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.

## **C: Allgemeine Hinweise**

### **14. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange**

- a) 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.
- b) 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.
- c) Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind gemessen am natürlichen Gelände höchstens bis zu einem Meter zulässig. Aufschüttungen über einem Meter bis zu drei Metern Höhe bewürfen einer Ausnahme nach § 56 LBO. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern.

## 15. 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.

## 16. Fernmeldeanlagen

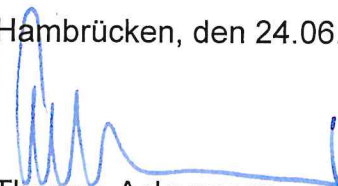
Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Fernmeldeanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Zugangsnetz Bruchsal, Draisstr.14, 76646 Bruchsal,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

### **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, 22 U 203/89). 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, 5 U 249/91). Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per Fax oder per e-mail an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. V, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Str. 61, 72250 Freudenstadt, Tel. 07441/91480-57, Fax 07441/91480-99, e-mail: johannes.ruoff@rpk.bwl.de.

Hambrücken, den 24.06.2009



Thomas Ackermann  
Bürgermeister

# Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Brühl“

## 1. Erfordernis der Planung

Im Zuge der Beratung der Eigentümer des Grundstückes Gartenweg 11, Flst.-Nr. 7613 wurde bemerkt, dass die Festsetzungen des zeichnerischen und schriftlichen Teils des Bebauungsplanes auf diesem Grundstück Garagen lediglich innerhalb der Baugrenzen zulassen, weil das Grundstück an drei Seiten von der Straße Gartenweg umgeben ist. Diese nicht beabsichtigte Härte wurde mit der Änderung der Vorschriften unter Nr. 3.1 beseitigt. Konkret sollten nämlich nur Garagen vor der vorderen Baugrenze nicht erlaubt sein, um ein städtebaulich angenehmes Erscheinungsbild zu schaffen.

Die Vorschrift Nr. 3.4 ist komplett entfallen, da auf diese verzichtet werden kann.

Des Weiteren wurden bei den Grundstücken Flst.-Nr. 56/2, 171/11, 7617 und 7618 die Einträge im zeichnerischen Teil an die Nutzungsarten laut Grundbuch (Gebäude und Freifläche) angepasst und der aktuelle Stand des Liegenschaftskatasters nachgetragen.

Außerdem wurden die Bestimmung zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser (Nr. 13) sowie zum Bodenschutz (Nr. 14) und der Hinweis zu den niedrigen Grundwasserflurabständen in Hambrücken überarbeitet und den aktuellen Hinweisen des Landratsamtes bei anderen Bebauungsplanänderungen angepasst.

Darüber hinaus wurden am schriftlichen oder zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes keine weiteren Änderungen vorgenommen.

Da die vorgenommenen Änderungen den Gebietscharakter des Bebauungsplangebietes nicht betreffen und auch nicht der überwiegende Teil des Baugebietes betroffen ist, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass der Bebauungsplan „Oberer Brühl“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird.

Die vorliegende Änderung ist die vierte des Bebauungsplanes „Oberer Brühl“, zukünftige Änderungen werden weiterhin fortlaufend nummeriert.

## 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 auch weiterhin dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Brühl“.

#### 4. Umweltverträglichkeit

An Art und Maß der baulichen Nutzung werden keine Änderungen zum bisher gültigen Bebauungsplan vorgenommen, da lediglich die Festsetzungen zur Aufstellung von Garagen konkretisiert wurde und ansonsten nur Änderungen bei den Hinweisen vorgenommen wurden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen, die keinen Einfluss auf die Umweltverträglichkeit haben, so dass es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter kommen kann.

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 24.06.2009



Thomas Ackermann  
Bürgermeister