

Satzung

über die 6. Änderung

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 27.11.2007

- 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 6. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Adenauer Süd“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zur 6. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Adenauer Süd“ beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen vom 27.11.2007 maßgebend.

§ 2

Inhalt der Satzungsänderungen

1. Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2007.
2. Der Inhalt der Änderung der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Textteil in der Fassung vom 27.11.2007.

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB), welche nicht Bestandteil dieser Satzung ist.

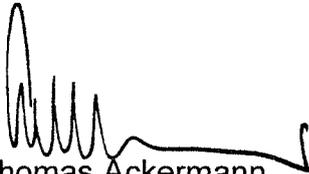
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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 28.11.2007



Thomas Ackermann
Bürgermeister

**6. Änderung des Bebauungsplanes „Adenauer Süd“
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 (Landesnaturchutzgesetz) 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:
 - a) Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
- (2) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

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.

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

- 2.1 Im Baugebiet sind die **offene** Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) und die **geschlossene** Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Außerdem ist die **besondere** Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) für die Grundstücke Flst.Nrn.3767, 3768 und 3769 in folgender Weise zulässig:

Die Gebäude auf den Grundstücken Flst.Nrn. 3768 und 3769 sind über die gesamte Grundstücksbreite wie bei der geschlossenen Bauweise zu errichten.

Das Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 3767 ist ebenfalls an der nördlichen Grundstücksgrenze anzubauen, darf jedoch nur bis zur südlichen Baugrenze wie bei der halboffenen Bauweise errichtet werden.

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

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

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 Geschößfläche 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.

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.

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 sind zulässig.
- b) Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgaupen oder Dachaufbauten zulässig.
- c) Für die Dachformen und Dachneigungen sind folgende Festsetzungen maßgebend:
 - Nutzungsschablone Ziff.1: Satteldach, 25° - 30° Grad
 - Nutzungsschablone Ziff.2: Satteldach oder Walmdach 25° - 30° Grad
 - Nutzungsschablone Ziff.3: Satteldach oder Walmdach 25° - 30° Grad
 - Nutzungsschablone Ziff.4: Satteldach 30° Grad
 - Bei Nutzungsschablone Ziff.5 wird im Bereich zur Straße eine Dachneigung von 30° Grad und im rückwärtigen Bereich von 18° - 30° Grad festgesetzt..
 - Bei ein- oder eineinhalbgeschossiger Bauweise sind asymmetrische Dächer straßenseits bis max. 70° Grad und im rückwärtigen Bereich bis max. 20° Grad zulässig.
 - Pultdächer sind in allen Nutzungsschablonen zulässig. Eine Dachneigung wird nicht festgesetzt.

6.2 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

- 6.3 Im Bereich der Baugrundstücke entlang der L 556 wird der Einbau von Schallschutzfenstern Klasse 2 bis 3 verbindlich vorgeschrieben. In diesem Bereich müssen auch die der L 556 abgewandten Schlafräume so mit Fenstern ausgestattet werden.

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

6.5 Antennenanlagen

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

6.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen 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.

6.7 Werbeanlagen

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

6.8 Elektrische Anlagen

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

7. Geländeaufschüttungen

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.

8. Bestimmungen des Landratsamtes Karlsruhe, Umweltamt:

a) 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.

b) 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.

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.

11. Fernmeldeanlagen

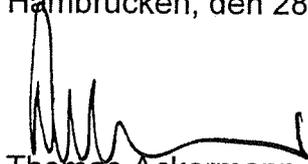
Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der Fernmeldeanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Zugangsnetz Bruchsal, Draisstr.14, 76646 Bruchsal, 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 Grundlagenmittlung 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 über Grundwasserstände können schriftlich oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. V, Referat 53.2 A 2, Dienstsitz Heidelberg, Waldhofer Str. 100, 69123 Heidelberg, Tel. 06221/1375-232 oder -228. Die Aussagen sind gebührenpflichtig.

Hambrücken, den 28.11.2007



Thomas Ackermann
Bürgermeister

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Adenauer Süd“

1. Erfordernis der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 3763 und 3763/1, Adenauerstr. 50 und 50 a haben bei der Gemeinde den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Adenauer Süd“ gestellt. Grund hierfür ist, dass auf dem geteilten Grundstück ein Wohnhaus als Doppelhaus in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden soll, was eine Bebauungsplanänderung erforderlich macht. Ansonsten werden an Art und Maß der baulichen Nutzung keine Änderungen vorgenommen.

Des Weiteren wurde die bisherige Bestimmung Nr. 3.6, dass Garagen entweder mit Flachdach auszuführen oder in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dem Hauptgebäude anzugleichen sind, herausgenommen. Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Sockelhöhe, Nr. 4) wurde von 1,20 m auf 1,40 m erhöht, wie das auch in allen anderen aktuellen Bebauungsplänen der Gemeinde Hambrücken der Fall ist. Außerdem wurde die Bestimmung Nr. 6.1 c, wonach glänzenden Materialien, Blechabdeckungen und großformatige Platten als Dachdeckung nicht zulässig sind und die Materialien ziegelartig sein müssen herausgenommen. Außerdem werden Pultdächer künftig zugelassen. Des Weiteren wurde bei Nr. 6.1 d, 6. Spiegelstrich die Bestimmung der 1 ½-geschossigen Bauweise herausgenommen, da diese nicht zulässig ist. Die Nr. 6.3 (Fassadenverkleidung) wurde ebenfalls entfernt, genauso wie die Bestimmung Nr. 6.6 (Breite der Einfahrtbereiche). Die Bestimmung zu Einfriedigungen (7. Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedigungen) wurde an die aktuellen Bebauungspläne der Gemeinde angepasst.

Außerdem wurden aktuelle Anregungen des Landratsamtes Karlsruhe, Umweltamt bei anderen Bebauungsplanänderungen der Gemeinde Hambrücken zu Altlasten, historischen Funden, zur Bodenversiegelung und zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser in die schriftlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Aufgrund der stark wechselnden Grundwasserstände in der Gemeinde Hambrücken und um Missverständnissen vorzubeugen, wurde bei der Vorschrift über die maximal zulässige Sockelhöhe die Bestimmung eingefügt, dass bei Grundstücken die fertige Straßenhöhe der Straße, welche höher liegt, als Bezugspunkt anzunehmen ist. 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.

Da die vorgenommenen Änderungen den Gebietscharakter des Bebauungsplangebietes nicht betreffen und durch die Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für zwei Grundstücke von ein- auf zweigeschossig nicht der überwiegende Teil des Baugebietes betroffen ist, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass der Bebauungsplan „Adenauer Süd“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird.

Die vorliegende Änderung ist die 6. des Bebauungsplanes „Adenauer Süd“, 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 dem bisherigen Geltungsbereich des Plangebietes „Adenauer Süd“.

4. Umweltverträglichkeit

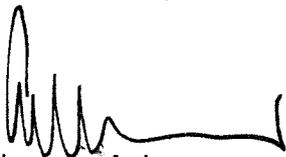
Da der Gebietscharakter des Plangebietes „Adenauer Süd“ nicht geändert wird oder die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht den überwiegenden Teil des Baugebietes betrifft, da nur das Maß der baulichen Nutzung von zwei Grundstücken von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse geändert wird, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert wird.

Aus diesem Grund wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach Abs. 2 Nr. 2 ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Bodenordnung/Erschließung

Es sind keine bodenordnungsrelevanten Gesichtspunkte gegeben.

Hambrücken, den 28.11.2007



Thomas Ackermann
Bürgermeister