

Satzung

über die 1. Änderung

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

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 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Mittleres Brühl“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Mittleres Brühl“ 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 „Mittleres Brühl“
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)

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 Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3424, 3425, 3426, 3431, 3441, 3445, 3447 und 3451 wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf 2 und bei Doppelhäusern auf je eine Wohnung je Wohngebäude festgesetzt.

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.

Sie ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.

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

- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und 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 dürfen auch im Hauptgebäude untergebracht werden, wenn die Steigung der Zufahrtsrampe 10 % nicht übersteigt.
- 3.7 Garagen sind nur ohne Kniestock zulässig. Sie müssen in Firstrichtung und Dachdeckung dem Hauptgebäude entsprechen. Es sind jedoch auch Flachdächer zulässig.

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. Sie dürfen jedoch nicht länger als 50 % der an der jeweiligen Traufe gemessenen Dachlänge sein.
- 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 Sattel-, Walm- oder asymmetrische Dächer. Die Dachneigung beträgt bei ein- und zweigeschossiger Bebauung 30°-40°.

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 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.

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

6.5 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.

6.6 Antennenanlagen

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

6.7 Einfriedungen

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 frei Gehölzpflanzungen, ggf. mit eingewachsenem Spann- oder Maschendraht ohne Betonpfosten oder Stäbe aus glänzendem Material
- Holz in Naturtönen

6.8 Werbeanlagen

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

6.9 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen 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 und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern. Sie sind bei mehr als einem Meter Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.

8. 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.

10. 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.

11. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Sofern eine Versickerung von Regenwasser auf privaten Grundstücksflächen gewünscht wird, ist als Planungshilfe für das Anlegen der Versickerungsfläche

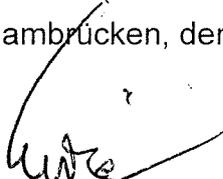
das Merkblatt des Landratsamtes Karlsruhe – Umweltamt über die „Versickerung von Niederschlagswasser über der belebten Bodenzone“ zu beachten. Dieses ist auf Anfrage bei der Gemeinde Hambrücken erhältlich.

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). 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mittleres Brühl“

1. Erfordernis der Planung

Seit der letzten Änderung, die am 26.01.1990 in Kraft getreten ist, hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Mittleres Brühl“ nicht immer praktikabel sind und der gesamte Planbereich entsprechend den neuesten Vorgaben der Rechtsprechung untersucht werden muss.

Folgende Änderungen wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der 1. 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, der 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.

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. Aus dem gleichen Grund wurden auch die vorhandenen Baulinien durch Baugrenzen ersetzt.

In die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden außerdem aus Gründen der Übersichtlichkeit die Festsetzungen des Teilbereiches „Gärtnereregelände“ eingearbeitet, die bisher auf einem separaten Plan vorhanden waren.

In die schriftlichen Festsetzungen wurde die erhöhte Stellplatzverpflichtung gem. §§ 37 Abs. 1 LBO i.V.m. 74 LBO eingefügt.

Zwar geht die LBO bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen von einem notwendigen Stellplatz je Wohnung aus, betrachtet man jedoch die dramatisch angestiegene Pkw-Dichte in Baden-Württemberg, so muss man zum Schluss kommen, dass dieser eine Stellplatz völlig unzureichend ist.

Die Festlegung lediglich eines notwendigen Stellplatzes würde zwangsläufig dazu führen, dass weitere Fahrzeuge der Anwohner auf öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden und den fließenden Verkehr behindern. Und das trotz des allgemein verbreiteten Wunsches und der Forderung nach Verkehrsberuhigung und Eindämmung der Versiegelung von Flächen. Diese Reduzierung der Stellplatzzahl wäre somit auch unter umweltschutzpolitischen Gesichtspunkten kontraproduktiv.

Erfahrungsgemäß sind die öffentlichen Verkehrsräume im Bebauungsplangebiet immer stärker zugeparkt. Es ist deshalb dringend notwendig und im öffentlichen Interesse, dass Bauherren mehr Stellplätze nachweisen müssen, um ihre Kraftfahrzeuge tatsächlich auch auf dem eigenen Grundstück unterbringen zu können.

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 sind als andere Beläge.

Neu geregelt wird auch, dass Einfahrtsbereiche (Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen) im Vorgartenbereich lediglich die Hälfte der Grundstücksbreite in Anspruch nehmen dürfen. Dies wird dadurch begründet, dass am Straßenrand noch genügend Platz für öffentliche Halte- oder Parkflächen vorhanden sein muss.

Bei den bisher unbebauten Grundstücken der Kraichgaustraße (Flst.-Nr. 3424, 3425, 3426, 3431, 3441, 3445, 3447 und 3451) wurde die Zahl der Wohneinheiten aus städtebaulichen Gesichtspunkten bei Einzelhäusern auf 2 und bei Doppelhäusern auf je 1 Wohnung je Wohngebäude festgesetzt. Die Begrenzung ist notwendig, damit die Bebauung in der Kraichgaustraße, die eine Sackgasse ist, durch große Wohngebäude nicht noch weiter verdichtet wird.

Die Bestimmung, dass Garagen nur im Hauptgebäude oder in dessen unmittelbarem Zusammenhang errichtet werden dürfen, wurde gestrichen, da diese sich als nicht praktikabel erwiesen hat.

Die Bestimmung über die maximal zulässige Traufhöhe wurde den anderen Bebauungsplänen der Gemeinde angepasst.

Auf Anregung des Landratsamtes bei anderen Bebauungsplanänderungen der Gemeinde wurden die Bestimmungen zu Altlasten und Schadensfällen sowie zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

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 "Mittleres Brühl" in Hambrücken. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde der bisher in einem gesonderten zeichnerischen Teil erfasste Teilgeltungsbereich „Gärtneigelände“ in die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittleres Brühl“ mit aufgenommen. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden neu ausgearbeitet. Aus Praktikabilitätsgründen wird diese Bebauungsplanänderung als „1. Änderung“ bezeichnet. Weitere Änderungen werden künftig fortlaufend nummeriert.

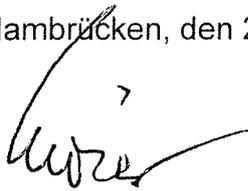
4. Umweltverträglichkeit

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