

# **Satzung**

## **über die 4. Änderung**

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 23.02.2010

- 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 „Hofäcker“ sowie der örtlichen Bauvorschriften zur 4. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Hofäcker“ beschlossen.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen vom 23.02.2010 maßgebend.

### **§ 2**

#### **Inhalt der Satzungsänderungen**

1. Der Inhalt der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.2010.
2. Der Inhalt der Änderung der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Textteil in der Fassung vom 23.02.2010.

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 24.02.2010



Thomas Ackermann  
Bürgermeister

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

## **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)

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet (MI) nach § 6 der BauNVO festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen sind dafür maßgebend.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone.
- 1.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten aus städtebaulichen Gesichtspunkten:
  - a) bei Grundstücken mit einer Größe bis 6,50 Ar wird bei Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
  - b) bei Baugrundstücken mit einer Größe von 6,51 Ar bis 11 Ar wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf sechs und bei Doppelhäusern auf vier Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
  - c) bei dem Grundstück Flst.-Nr. 4087 sind im EG gewerbliche Räume und in dem darüber liegenden Obergeschoss Wohnungen zulässig. Die zulässige Zahl der Nutzung ergibt sich aus der Grund- und Geschossflächenzahl.
  - d) bei dem Grundstück Flst.-Nr. 4106 sind neben gewerblichen Räumen im Erdgeschoss auch Wohnungen im darüber liegenden Obergeschoss des gesamten Gebäudekomplexes zulässig. Die zulässige Nutzung ergibt sich aus der Grund- und Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.4 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten i. S. des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig.
- 1.5 Baugrenzen dürfen von untergeordneten Gebäudeteilen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO um 1,5 m überschritten werden.
- 1.6 Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände wird bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitgerechnet. Ausnahmen hierzu sind nur mit dem Einvernehmen der Gemeinde möglich.

## **2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.1 Im Baugebiet ist die „offene Bauweise“ nur in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausgruppen zulässig. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil.
- 2.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt. Sind für Grundstücke keine zeichnerischen Angaben gemacht, ist die Firstrichtung frei wählbar.

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

- 3.1 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, die nicht der gewerblichen Nutzung dienen, sind im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Wohngebäude zu erstellen.
- 3.2 Carports und überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.

## **4. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)**

- 4.1 Zweckgebundene Wohn- und Betriebsgebäude für die Gärtnerei sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 13 BauGB)**

- 5.1 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

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

- 6.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Standorte der Bäume gelten als Schema für die Bepflanzung. Im Bereich von Grundstückseinfahrten kann der Standort einzelner Bäume noch geändert werden.

## 7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 7.1 Die Sockelhöhe (Oberkante EG-Rohboden) kann bis max. 1,40 m betragen. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege.

## III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

#### 8.1 Dächer

- a) Die Dachneigung von Gebäuden mit Wohnnutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Es sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.
- b) Die Dachformen für Betriebsgebäude sind als Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer auszubilden.

Die zulässige Dachneigung beträgt 0 – 25°.

Zusätzlich gilt für Gebäude mit Wohnnutzung folgendes:

- c) Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgauben zulässig.
- d) Wiederkehrdächer sind zulässig, die Firstlinie muss jedoch mindestens 0,5 m unter der des Hauptdaches liegen.

#### 8.2 Höhe der baulichen Anlagen

- 8.2.1 Die Traufenhöhe 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:

für Gebäude mit einem Vollgeschoss	3,55 m
für Gebäude mit zwei Vollgeschossen	5,90 m

8.2.2 Die maximale Firsthöhe bei Betriebsgebäuden auf den Grundstücken Flst.-Nr. 4087, 4088, 4089, 4103 und 4106 ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Sie wird bezogen auf die Achse der fertigen Straße.

### 8.3 Garagen

- a) Beläge und Unterkonstruktionen der Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
- b) Ansonsten gelten die Vorschriften der Landesbauordnung.

### 8.4 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,
- 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.

8.5 Stellplätze sind im Vorgartenbereich (vor der vorderen Baugrenze) nur über die Hälfte der Grundstücksbreite zulässig. Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4087, 4088, 4106 und für Flst.-Nr. 4103.

### 8.6 Antennenanlagen

Es ist nicht zulässig, mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude anzubringen (Doppelhäuser zählen nicht als ein Gebäude).

### 8.7 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 0,70 m als seitliche und hintere Abgrenzung ab vorderer Baugrenze der Grundstücke bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege.

## 8.8 Elektrische Anlagen

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

## IV. Hinweise

### 9. 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.



## 10. 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.

## 11. 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 unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Denkmalschutzgesetz dar.

## 12. Fernmeldeanlagen

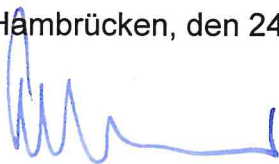
Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Fernmeldeanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Zugangsnetz Bruchsal, Draisstr.14, 76646 Bruchsal, 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 Grundwasserstände 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 24.02.2010



Thomas Ackermann

Bürgermeister

# **Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hofäcker“**

## **1. Erfordernis der Planung**

Der bisherige Bebauungsplan „Hofäcker“ sah für das Grundstück Flst.-Nr. 4087, Hauptstraße 2 b, im rückwärtigen, östwärts gelegenen Teil des Grundstückes eine Baugrenze von zehn Metern vor. In diesem Bereich konnte das Grundstück nicht bebaut werden.

Lediglich im Bereich zur Landesstraße L 556 (Hauptstraße) hin sind in Teilbereichen des Bebauungsplanes Baugrenzen mit 10 m Abstand zur Grundstücksgrenze vorhanden. Im sonstigen Bebauungsplangebiet sind die Baugrenzen im Vorgartenbereich überwiegend auf fünf Meter von der Grundstücksgrenze, im seitlichen und hinteren Grundstücksbereich, wo Baugrundstücke aneinanderstoßen, überwiegend auf drei Meter oder den Mindestabstand von 2,50 m nach LBO festgelegt.

Beim Grundstück Flst.-Nr. 4091, Hofäckerstraße 7 war die Festsetzung ebenfalls sehr uneinheitlich. Hier war bei der westlichen Baugrenze der Mindestabstand nach LBO bei offener Bauweise, bei der nördlichen Baugrenze ein Abstand von drei Meter und bei der südlichen und östlichen Baugrenze einen Abstand von jeweils fünf Metern zur Grundstücksgrenze vor.

Ein spezieller Grund lag bei beiden Grundstücken nicht vor.

Aus städtebaulichen Überlegungen heraus und um die Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 4087 und 4091 nicht unangemessen zu benachteiligen, wurden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, die Bebaubarkeit der Grundstücke maßvoll den Gegebenheiten im übrigen Bebauungsplangebiet anzupassen.

Beim Grundstück Flst.-Nr. 4087 wurde die östliche Baugrenze von zehn Meter auf drei Meter zur Grundstücksgrenze verlegt. Beim Grundstück Flst.-Nr. 4091 wurde die westliche Baugrenze von vorher mindestens 2,5 Meter auf drei Meter konkretisiert. Die südliche und die östliche Baugrenze wurde von vorher fünf auf drei Meter von der Grundstücksgrenze verlegt.

Ansonsten wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes keine Änderungen vorgenommen.

Bei der Bestimmung 7.1 der örtlichen Bauvorschriften wurde die Sockelhöhe entsprechend den aktuellen Bebauungsplänen der Gemeinde Hambrücken wegen des schwankenden Grundwasserstandes von 1,20 m auf 1,40 m erhöht.

Die Bestimmung 8.1.c der örtlichen Bauvorschriften, wonach als Dachdeckung glänzende Materialien unzulässig sind, wurde ersatzlos gestrichen, da auf diese Vorschrift verzichtet werden kann.

Die Bestimmung 8.3 der örtlichen Bauvorschriften, wonach Dächer von Garagen, die nicht nur der gewerblichen Nutzung dienen, mit Sattel- oder Walmdächern wie die

dazugehörigen Wohngebäude auszuführen sind, wurde ersatzlos gestrichen, da auf diese Vorschrift verzichtet werden kann.

Außerdem wurden die Bestimmung zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sowie zum Bodenschutz, zu altlastenrelevanten Belangen, zu historischen Funden 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 Teil des Bebauungsplanes keine weiteren Änderungen vorgenommen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurden keine weiteren Änderungen gegenüber den Fassungen vom 06.09.1996 (2. Änderung Bebauungsplan Hofäcker) und vom 17.02.2006 (3. Änderung Bebauungsplan Hofäcker Teilbereich Gärtnerei) 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 „Hofäcker“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird.

Die vorliegende Änderung ist die vierte des Bebauungsplanes „Hofäcker“, 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 „Hofäcker“.

## **4. Umweltverträglichkeit**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit der vierten Änderung des Bebauungsplanes „Hofäcker“ lediglich bei zwei Baugrundstücken geringfügig erhöht. Diese geringfügigen Erhöhungen und die redaktionellen Änderungen haben keinen Einfluss auf die Umweltverträglichkeit, 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.

Hämbrücken, den 24.02.2010



Thomas Ackermann  
Bürgermeister