

## GEMEINDE HAMBRÜCKEN

---

Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften

### „Hauptstraße Süd“

in der Fassung der 3. Änderung  
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

BDLA

Heinrich-Hertz-Str. 9  
Rheinstraße 99-4

76646 Bruchsal  
64295 Darmstadt

Tel.: 07251-98198-0  
Tel.: 06151-81297-768

Fax: -98198-29  
Fax: -81297-769

e-mail: [info@bhmp.de](mailto:info@bhmp.de)  
[www.bhmp.de](http://www.bhmp.de)

# Gemeinde Hambrücken



## Bebauungsplan

### „Hauptstraße Süd“

### 3. Änderung

## Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 25.09.2012

- a) aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in der Fassung der letzten Änderung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68), in der Fassung der letzten Änderung,

den Bebauungsplan „Hauptstraße Süd“ in der Fassung der 3. Änderung als Satzung beschlossen.

#### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 25.09.2012 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

#### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, Maßstab 1: 500, in der Fassung vom 25.09.2012,
2. den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.09.2012.

Beigefügt ist eine Begründung in der Fassung vom 25.09.2012.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft  
(§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hambrücken, den **26. SEP. 2012**  
.....



DER BÜRGERMEISTER :

.....  
(Thomas Ackermann, Bürgermeister)



## GEMEINDE HAMBRÜCKEN

---

Textliche Festsetzungen,  
örtliche Bauvorschriften und Hinweise  
zum  
Bebauungsplan

# „Hauptstraße Süd“

in der Fassung der 3. Änderung  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Str. 9 76646 Bruchsal Tel.: 07251-98198-0 Fax: -98198-29 e-mail: info@bhmp.de  
Rheinstraße 99-4 64295 Darmstadt Tel 06151-81297-768 Fax: -81297 -769 www.bhmp.de

BDLA

## Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)  
in der derzeit geltenden Fassung.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)  
in der derzeit geltenden Fassung.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)  
in der derzeit geltenden Fassung.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)  
in der derzeit geltenden Fassung.

## Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)  
in der derzeit geltenden Fassung.

## Anlagen

- **Begründung**

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- (1) Im Baugebiet wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:  
Dorfgebiet (MD § 5 BauNVO)
- (2) Im Bebauungsplangebiet sind in 1. Reihe (im Bereich entlang der Erschließungsstraße) Garagen und Nebenanlagen nur in Zusammenhang mit der dazugehörigen Hauptanlage zulässig.

### 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. Bei Grundstücken mit unterschiedlichen Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen (Vorder- und Hinterhausbebauung) ist für die Ermittlung der zulässigen Grund-, bzw. Geschossfläche jeweils die Hälfte der Fläche des Baugrundstückes maßgebend.
- (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.
- (3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche *bleiben* die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.

### 3. Anzahl von Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) wird in 2. Reihe (im rückwärtigen Grundstücksbereich) bei Einzelhäusern auf zwei und bei Doppelhäusern auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

#### **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen,**

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

- (1) Im Baugebiet ist die „besondere Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Bei der „besonderen Bauweise“ ist eine Bebauung der Grundstücke in

- a) offener Bauweise (bei den Grundstücken Flst.-Nr. 10 und 901/1),
  - b) halboffener Bauweise oder
  - c) geschlossener Bauweise
- gemäß Planeinschrieb zulässig.

Bei der halboffenen Bauweise ist der Anbau wahlweise an der nördlichen oder an der südlichen Grundstücksgrenze bzw. an der nördlichen oder südlichen Baugrenze möglich.

Für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 112, 113, 114, 117/1 und 121, der von der Straße an der östlichen Seite her erschlossen wird, wird die besondere Bauweise als geschlossene Bauweise festgesetzt.

- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

#### **5. Bedingtes Baurecht**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- (1) In 2. Reihe darf nur gebaut werden, wenn in 1. Reihe, (im Bereich entlang der Erschließungsstraße) bereits eine Hauptanlage vorhanden ist.
- (2) Garagen und sonstige Nebenanlagen dürfen nur in Zusammenhang mit und nicht eher als die dazugehörigen Hauptanlagen erstellt werden

#### **6. Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 3 BauGB)

- (1) 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.

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

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- (1) Die Firstrichtung ist in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt. Sind für Grundstücke keine zeichnerischen Angaben gemacht, so ist die Firstrichtung frei wählbar.
- (2) Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht länger als 75 % der an der jeweiligen Traufe gemessenen Dachlänge sein.
- (3) Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig.
- (4) Als Dachdeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Die Deckungsmaterialien müssen ziegelartig sein. Blechabdeckungen und großformatige Platten sind nicht zulässig.
- (5) Die Dachneigung im vorderen Grundstücksbereich ist festgelegt auf 28° - 35° (Nutzungsschablonen 1 – 3). Für Gebäude im rückwärtigen Bereich wird eine Dachneigung von 35° bis zu 50° festgelegt (Nutzungsschablone 4).
- (6) Für die Grundstücke Flst.-Nr. 9, 10 und 10/2 ist die Dachneigung in einer eigens dafür bestimmten Nutzungsschablone mit „besonderer Bauweise“ eingetragen.

### **2. Gebäudehöhen**

- (1) 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

- (2) Für den Fall, dass das unterste Geschoss nicht der Wohnnutzung dient (Garagen, Abstellräume, Nebenräume), wird dieses Geschoss bei der Berechnung der Traufhöhe nicht mit angerechnet. Die Traufhöhe wird in diesem Fall durch das Maß zwischen der Oberkante Rohdecke des untersten Geschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterseite der Dachkonstruktion bestimmt.

### **3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

(§§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. 74 LBO)

- (1) Für die 2. Reihe (im rückwärtigen Grundstücksbereich) der Grundstücke Flst.-Nr. 112, 113, 114, 117/1 und 121 wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wie folgt erhöht:
  - bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten auf 2 Stellplätze je Wohnung



#### **4. Grundstücksgestaltung**

- (1) Bodenbefestigungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasser-durchlässige Beläge zulässig.

#### **5. Antennenanlagen**

- (2) Es ist nicht zulässig, mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude anzubringen.

#### **6. Einfriedigungen**

- (1) 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.

#### **7. Werbeanlagen**

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

#### **8. Elektrische Anlagen**

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

#### **9. Geländeaufschüttungen**

- (1) 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 sind bei mehr als einem Meter Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern.

## C Hinweise

### 1. Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen. Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Denkmalschutzgesetz dar.

### 2. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung des vom Versorgungsunternehmen vorgegebenen Abstandes zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger gem. DIN 18920 und RAS-LGL 4 (Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen) zu errichten.

### 3. Unterirdische Gebäudeteile / Baugrund

Aufgrund der schwankenden Grundwasserstände in Hambrücken ist Folgendes zu beachten:

Bei hohen Grundwasserständen kann es für unterirdische Bauteile zu drückendem Grundwasser kommen. Diese sind daher nach den anerkannten Regeln der Bautechnik gegen drückendes Wasser zu schützen.

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, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, Telefon 07441/91480,57, Fax: 07441/91480-99, e-mail: Johannes.Ruoff@rpk.bwl.de.

### 4. Pflanzenschutzmittel

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist außerhalb von Flächen, die landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden, untersagt. Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz-PflSchG, § 6 Abs. 2).

### 5. Altlasten + Bodenschutz

Falls bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. durch Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten

festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG/BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen

## 6. Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingstoffe mit Produktstatus) dürfen nach Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien wie z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

## 7. Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umweltschutz, zu erfragen.

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

## 8. 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.

## 9. Umgang mit Regenwasser

Zur Eingriffsminderung wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass gemäß § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, nicht mit wasserführenden Teilen verbunden werden dürfen, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist. Der Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 2 und/oder Nr. 3 TrinkwV 2001 hat die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist, sind bei der Errichtung dauerhaft als solche mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser!“ zu kennzeichnen.

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.

## 10. Ordnungswidrigkeiten

(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

Gemeinde Hambrücken, den **26. SEP. 2012**

Thomas Ackermann  
Bürgermeister



## GEMEINDE HAMBRÜCKEN

---

Begründung  
zum  
Bebauungsplan

### „Hauptstraße Süd“

in der Fassung der 3. Änderung  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

BDLA

Heinrich-Hertz-Str. 9 76646 Bruchsal Tel.: 07251-98198-0 Fax: -98198-29 e-mail: info@bhmp.de  
Rheinstraße 99-4 64295 Darmstadt Tel.: 06151-81297-768 Fax: -81297-769 www.bhmp.de

---

**Inhalt**

<b>1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes, Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	4
4.2 Flächennutzungsplan.....	5
4.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte, Artenschutz.....	5
<b>5. Erläuterungen zu den Planänderungen.....</b>	<b>5</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen .....	5
5.2 Bedingtes Baurecht .....	5
5.3 Stellplätze und Garagen .....	5
5.4 Grünordnungsplanung .....	6



# 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes, Ziel und Zweck der Planung

Hambrücken hat sich als für die Gegend typisches Straßendorf entwickelt. Seit seinen Siedlungsanfängen, die mindestens bis ins Jahr seit seiner ersten urkundlichen Erwähnung 1161 zurückreichen, ist dieser reine Straßendorfcharakter bis Anfang des 20. Jahrhunderts erhalten geblieben, wie in Abbildung 1 und 2 deutlich zu erkennen ist.

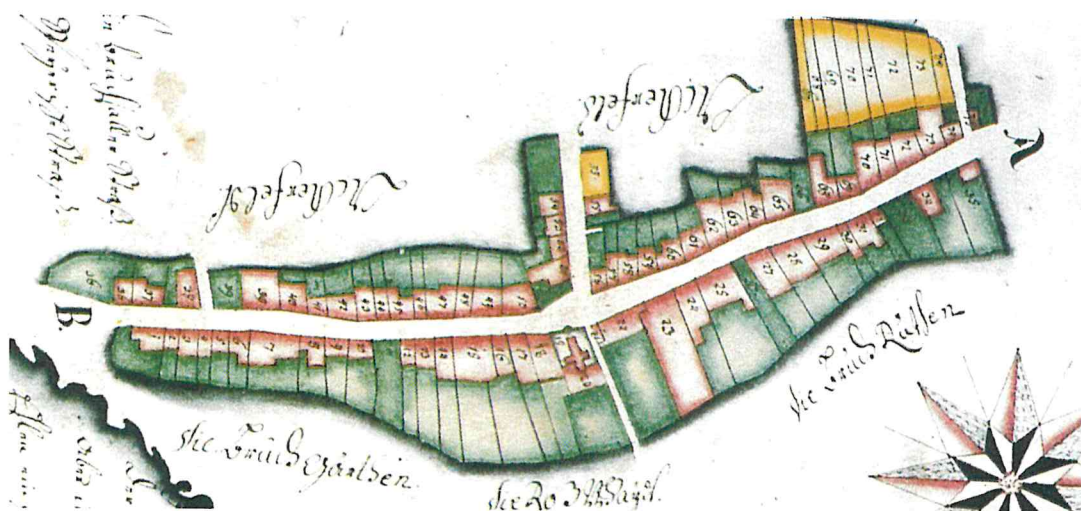


Abb. 1 Hambrücken im Jahr 1757  
 Quelle: Heimatbuch Hambrücken, Original: Gemeindecarchiv Hambrücken

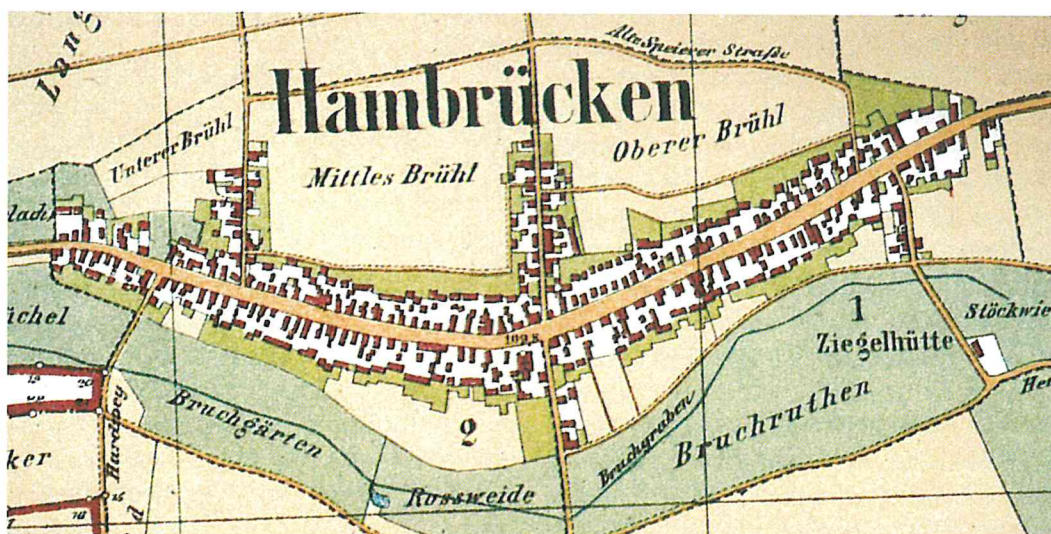


Abb. 2 Hambrücken im Jahr 1879  
 Quelle: Heimatbuch Hambrücken, Original: GLA



Die Wohnhäuser standen entlang der Hauptstraße von Bruchsal nach Philippsburg bzw. Speyer. Nur einige wenige Häuser an der Weiherer Straße rundeten die Bebauung ab. Dieser über Jahrhunderte gewachsene Ortskern ist auch heute noch deutlich ablesbar und bildet das ortstypische Straßenbild für Hambrücken.

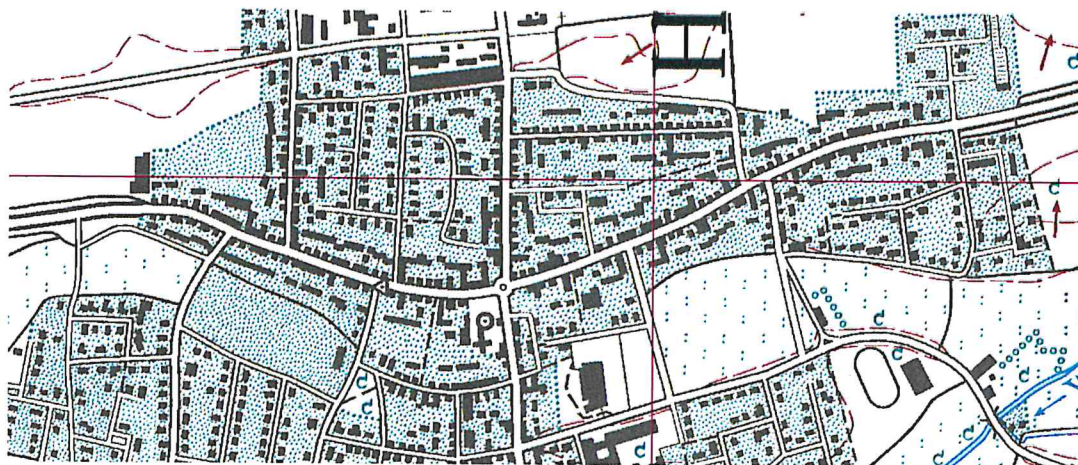


Abb. 3 Hambrücken 2009  
Quelle: Ausschnitt TK 25

Diese auch heute noch ortstypische Bebauung besteht aus einer straßenbegrenzenden Bebauung in geschlossener Bauweise oder einseitiger Grenzbebauung und einem traufständigen rückwärtigen Gebäude (ehemaliges Wirtschaftsgebäude). Die Wirtschaftsgebäude bilden einen überwiegend geschlossenen Scheunenkrans als zweite Bebauungsreihe.



Abb. 4 Oben: neue Bebauung entlang der Hauptstraße





Abb. 5 Rückwärtige Bebauung aus älteren Wirtschaftsgebäuden und neuen Wohngebäuden

Die Anordnung von Wohnen zur Straße und Wirtschaften zum Garten hin, wie sie über Jahrhunderte entstanden ist und für damalige Verhältnisse ihre Berechtigung hatte, entspricht nun nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen und -ansprüchen. Die einstiegen Wirtschaftsgebäude werden in ihrer ursprünglichen Nutzung zur Tierhaltung, Lagerung von Einstreu, Futtermittel und Geräten für die Nebenerwerbslandwirtschaft nicht mehr gebraucht, die heutigen „Wirtschaftsgebäude“ sind Garagen und Abstellräume. Das Wohnen direkt an der Straße ist durch die heutige Verkehrsbelastung an der Hauptstraße nicht mehr attraktiv, Bauherren ziehen sich mit ihrer Wohnnutzung gerne in die zweite Reihe, die zur Gartenzone orientiert ist, zurück. Bestenfalls bleibt ein älteres Wohngebäude zur Erhaltung der Straßenfront stehen. Wird jedoch dieses Gebäude abgerissen, klafft eine Lücke im sonst einheitlichen Straßenbild und es kommt so zu einem nicht gewollten städtebaulichen Missstand.

Zur Bewahrung des ursprünglichen Straßenbildes mit der charakteristischen Haus-Hof-Bauweise ist es notwendig, auf die neuen Bedürfnisse so zu reagieren, dass der ortstypische Straßendorf-Charakter auch langfristig erhalten bleibt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherstellung einer durchgehenden Bebauung an der Hauptstraße, wie sie bereits durch eine Baulinie im bestehenden Bebauungsplan vorgegeben ist. Die Bebauung mit Wohngebäuden in der zweiten Reihe soll eine zusätzliche Möglichkeit darstellen, jedoch erst, wenn eine Bebauung, bestehend aus Wohn- und/oder Geschäftsgebäuden an der Hauptstraße sichergestellt ist.

## 2. Verfahren

Der Gemeinderat hat am 28.02.2012 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße Süd“ einzuleiten. Dieser Beschluss wurde am 02.03.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Die Grundzüge der Planung, also insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen bleiben erhalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Regelung der zeitlichen Abfolge von Bebauung in 1. und 2. Reihe und verleiht hierdurch vielmehr der bereits festgesetzten

Baulinie an der Hauptstraße zur Sicherstellung der durchgehenden straßenseitigen Bebauung mehr Gewicht. Darüber hinaus werden lediglich einige Baugrenzen im Hinblick auf ihre Plausibilität, bedingt durch die bauliche und flurstücksmäßige Entwicklung in den vergangenen Jahren korrigiert.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das vereinfachte Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Dies ist hier nicht der Fall.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren sind somit gegeben. Das Landratsamt Karlsruhe hat dieser Verfahrensart zugestimmt.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 sowie ein Monitoring gem. § 4c kann verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

Zur Wahrung eines reibungslosen Ablaufs des Verfahrens wurden die geplanten Änderungen an den Festsetzungen im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt.

Die bereits bestehenden örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hauptstraße Nord“ sind von der vorliegenden 3. Änderung nicht betroffen, werden somit auch nicht erneut als Satzung beschlossen. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit werden sie jedoch im Textteil zum Bebauungsplan mit aufgenommen und dargestellt.

### **3. Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Hauptstraße Süd“ in der Fassung der 2. Änderung und umfasst eine Fläche von ca. 8,4 ha.

## **4. Übergeordnete Vorgaben**

### **4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

Im Regionalplan „Regionalverband Mittlerer Oberrhein 2003“ in der Fassung vom März 2002, Stand Juli 2006, ist der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt. Raumordnerische Belange stehen der Bebauungsplanänderung somit nicht entgegen.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung „Gemischte Baufläche“ dar. Da in der Planänderung wie auch bereits im bestehenden Bebauungsplan Mischgebiet und Dorfgebiet festgesetzt ist, bleibt auch die Planänderung nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4.3 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte, Artenschutz

Von der Planänderung sind keine Schutzgebiete/ -objekte betroffen.

Die Einführung eines bedingten Baurechtes gem. § 9 Abs. 2 BauGB hat keinerlei Auswirkungen auf das ohnehin bereits bestehende materielle Baurecht, das der bestehende Bebauungsplan schafft. Somit werden keine neuen artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände vorbereitet. Die Prüfung auf artenschutzrechtlich relevante Arten und die entsprechenden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG im Rahmen der Bauantragsstellungen bleibt hiervon unberührt.

# 5. Erläuterungen zu den Planänderungen

## 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben erhalten. Es werden lediglich im zeichnerischen Teil einige bestehende Baugrenzen im Hinblick auf ihre Plausibilität, bedingt durch die bauliche und flurstücksmäßige Entwicklung in den vergangenen Jahren korrigiert.

## 5.2 Bedingtes Baurecht

Um die in Kapitel 1 genannten Planungsziele umzusetzen, wurde zur Sicherung der baustrukturellen Fortschreibung der vorhandenen durchgehenden Straßenfront ein sogenanntes „bedingt aufschiebendes Baurecht“ gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für die 2. Bauungsreihe festgesetzt. Die Festsetzung sieht vor, dass in 2. Reihe nur gebaut werden darf, wenn in 1. Reihe, zur Hauptstraße hin, bereits ein Hauptgebäude vorhanden ist. Die städtebauliche Anforderlichkeit liegt in der Vermeidung städtebaulicher Missstände und in der Erhaltung des historischen, ortstypischen Straßenbildes wie in Kapitel 1 ausführlich beschrieben. Hierbei wird ausdrücklich auf das Bestehen einer Hauptanlage abgehoben. Hierdurch soll vermieden werden, dass in 1. Reihe lediglich Garagen oder sonstige Nebenanlagen errichtet werden, die allein stehend nicht geeignet sind, das gewünschte städtebaulich ortstypische Bild zu erzielen. Darüber hinaus würde durch die Anordnung von Garagen an der Straßenfront die Anzahl der freizuhaltenden Garagen- und Grundstückszufahrten weiter erhöht, so dass die Zahl der vorhandenen öffentlichen Stellplätze entlang der Hauptstraße immer weiter reduziert werden würde.

## 5.3 Stellplätze und Garagen

Im zeichnerischen Teil waren bisher entlang der Hauptstraße zu beiden Seiten durchgehende Parkstreifen für öffentliche Stellplätze dargestellt. Diese Darstellung erweckt den Anschein, dass hier Parkplätze auf voller Länge der jeweiligen Straßenseite vorhanden sind. In der Realität sind diese durch Baumstandorte und Ein- und Ausfahrten

immer wieder unterbrochen. Um zukünftig flexibel auf die Erfordernisse vor Ort besser reagieren zu können, wird auf die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche zukünftig verzichtet und die Gliederung des Straßenraumes der Ausführungsplanung überlassen. Somit kann zukünftig besser auf sich verändernde Erfordernisse, wie z.B. sich verändernde Ein- und Ausfahrten durch Neubauten, Einrichtung von Kurzparkerzonen, evtl. Verlagerung der Bushaltestellen oder sogar Überplanung der kompletten Aufteilung des Straßenquerschnittes im Zuge von Sanierungsmaßnahmen etc. reagiert werden.

Die bisherigen textlichen Regelungen zu Garagen und Stellplätzen wurden entsprechend ihres Regelungscharakters anderen Rechtsgrundlagen zugeordnet bzw. gestrichen, da sie nur auf bestehende Regelungen gemäß LBO hingewiesen haben.

## 5.4 Grünordnungsplanung

Auch wenn im vorliegenden Fall keine Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist, kommt grünordnerischen Belangen bei der Abwägung in einem Bauleitplanverfahren dennoch ganz besondere Bedeutung zu.

Die Einführung eines bedingten Baurechtes gem. § 9 Abs. 2 BauGB hat keinerlei Auswirkungen auf das ohnehin bereits bestehende materielle Baurecht, das der bestehende Bebauungsplan schafft. Umweltbelange sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.