



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

Fassung der

2. Änderung

des Bebauungsplanes und der
Örtlichen Bauvorschriften

„Bastwald II“



Bresch Henne Mühlinghaus
Heinrich-Hertz-Straße 9
76646 Bruchsal

BHM Planungsgesellschaft mbH
Brunnsteige 15
72672 Nürtingen

Rheinstraße 99.4
64295 Darmstadt

BDLA
www.bhmp.de
info@bhmp.de

Gemeinde Hambrücken



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Bastwald II“

in der Fassung der 2. Änderung

Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 22.10.2014

- a) aufgrund § 10 des **Baugesetzbuches (BauGB)** vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414 vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 **der Landesbauordnung für Baden-Württemberg** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)

in Verbindung mit § 4 der **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

- den Bebauungsplan „Bastwald II“ in der Fassung der 2. Änderung
- die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bastwald II“ in der Fassung der 2. Änderung

als Satzungen beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 08.10.2014 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2
Bestandteile der Satzung

- a) Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung, bestehend aus:
1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 08.10.2014,
 2. den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 08.10.2014,
- b) Örtliche Bauvorschriften in der Fassung der 2. Änderung, vom 08.10.2014

Beigefügt ist eine Begründung in der Fassung vom 08.10.2014.

§ 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 öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hambrücken, den 23.10.2014



DER BÜRGERMEISTER :

.....
(Thomas Ackermann, Bürgermeister)



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

Textliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften
in der Fassung der

2. Änderung

des Bebauungsplanes und der
Örtlichen Bauvorschriften

„Bastwald II“



Bresch Henne Mühlinghaus
Heinrich-Hertz-Straße 9
76646 Bruchsal

BHM Planungsgesellschaft mbH
Brunnsteige 15
72672 Nürtingen

Rheinstraße 99.4
64295 Darmstadt

BDLA
www.bhmp.de
info@bhmp.de

Inhalt

1.	Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	1
2.	Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften	1
3.	Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften	1
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
A1	Art der baulichen Nutzung	2
A2	Maß der baulichen Nutzung	2
A3	Bauweise	2
A4	Überbaubare Grundstücksfläche	3
A5	Grundstücksgrößen	3
A6	Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen	3
A7	Anzahl von Wohnungen	3
A8	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
A9	Öffentliche Grünflächen	4
A10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
A10.1	Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen	4
A10.2	Bäume in öffentlichen Grünflächen	4
A10.3	Begrünung von Privatgrundstücken	5
A11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
A11.1	Dachbegrünung	5
A11.2	Niederschlagswasserbehandlung	5
A11.3	Versiegelungsgrad	5
A11.4	Sicherung des Oberbodens	6
A11.5	Außenbeleuchtung	6
A11.6	Dachdeckung	6
A11.7	Externer Ausgleich	6
A12	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
B1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
B1.1	Dachdeckungen	8
B1.2	Dachform, Dachneigung	8
B1.4	Dachüberstände im WA 1	8
B1.5	Grenzwände im WA 1	8
B2	Stellplatzanzahl	8
B3	Aufschüttungen auf Baugrundstücken	8
B4	Einfriedigungen	9
B5	Dachgauben	9
B6	Niederspannungsfreileitungen	9
B7	Ordnungswidrigkeiten	9

C	Hinweise	10
C1	Umsetzung der Maßnahmen	10
C2	Bodenfunde und Denkmalschutz	10
C3	Versorgungsleitungen	10
C4	Zisternen	10
C5	Unterirdische Gebäudeteile / Baugrund	10
C6	Pflanzenschutzmittel	11
C7	Stellung von Garagen und Carports	11
C 8	Altlasten + Bodenschutz	11
C 9	Auffüllungen	12
C 10	Gewässerschutz	12
D	Pflanzliste	13
D1	Straßenbegleitende Bäume	13
D2	Privatflächen	13

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.06.2013 | 1548
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013 | 1548
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 | 1509
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 07.08.2013 | 3154
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)

3. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung Teil I zur Aufstellung in der Fassung vom 26.10.2010
- Begründung Teil II - Umweltbericht mit Anlagen zur Aufstellung zur Aufstellung in der Fassung vom 26.10.2010
- Zusammenfassende Erklärung zur Aufstellung
- Begründung zur 1. Änderung im vereinfachten Verfahren in der Fassung vom 25.10.2011
- Begründung zur 2. Änderung im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom 08.10.2014

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

- (1) gemäß § 4 BauNVO wird für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) als bauliche Nutzung festgelegt.
- (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone dargestellt.

- (1) Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 als Geschossflächenzahl (GFZ) wird 0,8 festgesetzt.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 ist für Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigem Unterbau und Belag (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster, o.ä.) zulässig.
- (3) Im WA 1 gilt: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt gemäß Planeinschrieb 10,50 m bzw. 4 m im rückwärtigen Bereich. Sie wird gemessen an der höchsten Gebäudekante.
- (4) Im WA 2 gilt: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m. Sie wird gemessen an der höchsten Gebäudekante.
- (5) Bei der Ermittlung der höchsten Gebäudekante sind massiv ausgeführte Brüstungen von Dachterrassen zu berücksichtigen.
- (6) Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

A3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen:

- (1) offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und Abstandsregelungen der LBO.

- (2) abweichende Bauweise = einseitige Grenzbebauung. Das Gebäude muss im Bereich der Baulinie mit einer Seite auf der seitlichen nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
Nebenanlagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen an der seitlichen südlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zulässig. Nebenanlagen dürfen ohne Längenbeschränkung auf ganzer Länge der dafür vorgesehenen seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (3) Die festgesetzte Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Planteil mit Hilfe von Baugrenzen, Baulinien und den Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen dargestellt.
- (2) Im WA 1 gilt: An der südlichen Baugrenze ist die Überschreitung durch untergeordnete Bauteile unzulässig.

A5 Grundstücksgrößen

§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 300 qm, die maximal zulässige Größe für Baugrundstücke beträgt 750 qm.

A6 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO

- (1) Im WA 1 gilt: Überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind unterirdische Nebenanlagen (wie z.B. Zisternen) und Einfriedigungen (siehe dazu auch Hinweise Nr. C7 „Stellung von Garagen und Carports“). Garagen und Carports sind mindestens 5,0 m hinter die vordere Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- (2) Im WA 2 gilt: Überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese sind mindestens hinter die vordere Baugrenze zurückzusetzen. Als vordere Baugrenze gilt die im Planteil mit "V" gekennzeichnete.
- (3) Garagen und Carports sind in einer Höhe bis zu 3,0 m zulässig, sonstige Nebenanlagen sind in einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig.

A7 Anzahl von Wohnungen

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.
- (2) Die Einteilung in Fahr- Geh- und Stellplatzbereiche soll ohne höhenmäßige Trennung ausgeführt werden.
- (3) Die Nutzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist dem jeweiligen Planeinschrieb zu entnehmen. Die Bedarfsumfahrten sind der Nutzung durch Ver-, Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge vorbehalten.

A9 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- (1) Die öffentlichen Grünflächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Sie dienen in erster Linie zur Aufnahme von Flächen für die Regenwasserversickerung (siehe dazu auch A11.2).
- (2) Am Rand des Gebietes im Übergang zu der bestehenden Bebauung und zur Landschaft werden gemäß Planzeichnung öffentliche Spielbereiche ausgewiesen.

A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

A10.1 Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen

- (1) Im öffentlichen Straßenraum (Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) innerhalb des Gebietes sind gem. zeichnerischer Festsetzung Laubbäume zu pflanzen. Dabei gilt:

Die offene Pflanzfläche ist mindestens in einer Größe von 8 m² anzulegen. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen (siehe dazu Pflanzenliste Kap. D).

- (2) Der jeweilige Baumstandort darf von der zeichnerischen Darstellung abweichen, die Anzahl der Bäume ist mindestens einzuhalten.

A10.2 Bäume in öffentlichen Grünflächen

- (1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen (siehe dazu Pflanzenliste Kap. D).
- (2) Der jeweilige Baumstandort darf von der zeichnerischen Darstellung abweichen, die Anzahl der Bäume ist mindestens einzuhalten.

A10.3 Begrünung von Privatgrundstücken

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (siehe dazu Pflanzenliste Kap. D).

A11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.1 Dachbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- (1) Die Dachflächen von Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit Flachdächern sind mit einer Substratschicht von mind. 5 cm zu begrünen.
- (2) Die Dachflächen von Wohnhäusern mit Flachdächern sind mit einer Substratschicht von mind. 5 cm zu begrünen.

A11.2 Niederschlagswasserbehandlung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 20

- (1) Soweit Niederschlagswasser nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden kann, ist die Einleitung über offene Rinnen oder Mulden in die dafür vorgesehenen Ableitungsrinnen, Gräben und Mulden in den öffentlichen Flächen vorzunehmen. Höhenlage und entsprechende Gefälle der Grundstücke sind so zu wählen, dass die Einleitung des unbelasteten Regenwassers in die Entwässerungsrinnen in den öffentlichen Flächen gewährleistet ist.
- (2) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten.
- (3) Die Anlage von Dränagen ist unzulässig.
- (4) Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mind. 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Als Planungshilfe ist für den Architekten das Merkblatt des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz „Versickerung über die belebte Bodenzone“ zu beachten.
- (5) Versickerungsmulden sind mit geringen Böschungsneigungen (max. 1:2) naturnah auszubilden, jedoch so zu bemessen, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe und somit Belüftung und Versickerungsfähigkeit des Bodens zerstört.
- (6) Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen ist unzulässig.

Siehe dazu auch den Hinweis C5.

A11.3 Versiegelungsgrad

Die Bedarfsumfahrten, Parkplätze sowie befestigte Flächen in den öffentlichen Grünflächen und auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Unterbau und Belag zu versehen (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster, o.ä.).

A11.4 Sicherung des Oberbodens

- (1) Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden (Wiedereinbau in Grünflächen).
- (2) Es dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden. Bei längerer Lagerung ist eine Zwischenbegrünung empfehlenswert.

A11.5 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Lampen (z.B. Natriumdampflampen) zulässig.

A11.6 Dachdeckung

Dachdeckungen und Dachinstallationen (wie z. B. Dachrinnen, Fallrohre, Blechabdeckungen etc.) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

Als Alternative können z.B. Aluminium, Edelstahl oder Kunststoffe verwendet werden.

A11.7 Externer Ausgleich

Die Gemeinde verpflichtet sich folgende den Eingriffen im Geltungsbereich zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Für die Schutzgüter Boden, sowie Arten und Lebensräume verbleibt trotz der Minderungsmaßnahmen ein Kompensationsbedarf, der durch folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets ausgeglichen wird:

Für das Schutzgut Boden

Entsiegelung von gepflasterten oder asphaltierten Bereichen, um ein Versickern des Regenwassers vor Ort und das Wachstum von Pflanzen zu ermöglichen. Im Umweltbericht sind mehrere Maßnahmenflächen für Teil- und Vollentsiegelungen vorgeschlagen. Die Gemeinde wird für den in der Bilanzierung festgesetzten Geldbetrag einen Teil dieser oder gleichwertiger Maßnahmen umsetzen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Folgende im Umweltbericht näher beschriebene Maßnahmen werden als Ausgleich auf mehreren Maßnahmenflächen auf Gemarkung Hambrücken umgesetzt:

- E 2 Entwicklung von Sandrasen kalkfreier Standorte
- E 3 Extensiv bewirtschaftete Äcker und junge Ackerbrachen
- E 4 Verpflanzung von Gebüschten trockenwarmer Standorte
- E 5 Nistkästen für Höhlenbrüter
- E 6 Anlage von Holzstapeln entlang von blütenreichen Biotopen
- E 7 Anlage von Totholzstapeln und Reisigbündeln

Die Erschließung des Baugebiets darf erst beginnen, wenn nachgewiesen ist, dass die Funktionen der Vorhabensfläche für die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten von den Kompensationflächen übernommen worden ist.

Entwicklungspflege

Die Maßnahmenfläche E 2 ist zweimal im Jahr zu mähen. Anfallendes Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Alle weiteren im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen sowie zeitweiliges und anteiliges Aussetzen der Pflege sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Zur Erhaltung der Ginstergebüsche auf Maßnahmenfläche E 4 sowie der Reisigstrukturen (Zauneidechsen-Teilhabitate; Maßnahme E 7) sind die Gebüsche in zweijährigem Turnus jeweils zur Hälfte zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren bzw. zu Zauneidechsenversteckplätzen aufzuschichten. Größere Pflegeabstände sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Entwicklungspflege ist für 25 Jahre nach Fertigstellung der Maßnahmen zu gewährleisten.

Monitoring

Beginnend zwei Jahre nach Anlage der Flächen sind die Populationen der wertgebenden Tierarten auf den Ausgleichsflächen zu untersuchen. Die wertgebenden Tierarten sind die auf der Vorhabensfläche nachgewiesenen Arten der Roten Liste. Aufgrund des üblichen Arten-Turnovers können bis zu 25% der nachgewiesenen Arten der Roten Liste von anderen, in den Roten Listen ebenso oder höher eingestuft Arten der untersuchten Tiergruppen ersetzt werden.

Nach Beginn der Erschließung ist die weitere Funktionserfüllung der Kompensationsflächen im fünfjährigen Turnus zu überprüfen. Im Falle von Verschlechterungen der Funktionserfüllung, die nicht durch überregionale Wirkungen erklärt werden können, sind im Folgejahr Maßnahmen umzusetzen, die die Funktionserfüllung wieder herstellen.

Der Boden der Sickermulden im Baugebiet ist im Turnus von 5 Jahren auf seinen pH-Wert zu überprüfen.

A12

Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Anlagen zur erschließungstechnischen Ver- und Entsorgung (Wasser, Schmutzwasser, Strom, Telekommunikation etc.) sind zur Schonung des Ortsbildes nur unterirdisch zulässig. Regenwasser ist von dieser Regelung ausgenommen (siehe Kap. A 11.2)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 74 LBO

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachdeckungen

Zur Eindeckung von geneigten nicht begrüntem Gebäudedächern sind Ziegel-, Ziegelähnliche- oder Betondachsteine in gedeckten Farbtönungen zu verwenden. Reflektierende oder blendende Materialien sowie Faserzement sind als Dachdeckung unzulässig.

B1.2 Dachform, Dachneigung

Im WA 1 gilt: Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist in der Nutzungsschablone dargestellt.

Im WA 2 ist die Dachform und -neigung freigestellt.

B1.4 Dachüberstände im WA 1

Dachüberstände (Ortgang und Traufe) auf dem Nachbargrundstück dürfen max. 0,50 m (inkl. Regenrinne) betragen. Die Duldung dieser Dachüberstände ist in Form einer Grunddienstbarkeit abzusichern.

B1.5 Grenzwände im WA 1

In Gebäudeabschlusswänden im WA 1, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind Wandöffnungen (wie z.B. Lichtöffnungen, öffnenbare Fenster, Zu- und Abluftanlagen) erst ab einer Höhe von 3,0 m zulässig. Bezugspunkt ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

In Gebäudeabschlusswänden, die an eine öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche grenzen, sind Wandöffnungen auch unterhalb einer Höhe von 3,0 m zulässig.

B2 Stellplatzanzahl

WA 1: Für Wohnungen sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche darf für die Stellplatzermittlung herangezogen werden.

WA 2: Für Wohnungen sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Der Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche darf für die Stellplatzermittlung herangezogen werden.

Für andere Nutzungen richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der VwV Stellplätze vom 16. April 1996 (GBl. S. 289) in der derzeit geltenden Fassung.

B3 Aufschüttungen auf Baugrundstücken

Direkt an den Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen über Straßenniveau nicht zulässig. Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen nur bis max. 0,50 cm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen an Terrassen.

Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante).

B4 Einfriedigungen

- (1) Die Höhe der Einfriedigungen darf folgende Höhen nicht überschreiten:
- Im Bereich der Sichtdreiecke : 0,70 m
 - Im Vorgarten: 1,00 m
 - an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen: 1,80 m

Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante).

- (2) Einfriedigungen sind zu begrünen oder mit Hecken zu kombinieren.

B5 Dachgauben

- (1) An einem Wohngebäude dürfen auf jeder Dachseite Dachgauben oder Zwerchgiebel erstellt werden.
- (2) Von den Giebelseiten ist ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten.
- (3) Die Länge der Dachgauben darf auf jeder Dachseite nicht mehr als 70% der Dachseite betragen.

B6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74b Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig. (s. auch A12)

B7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

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

C Hinweise

C1 Umsetzung der Maßnahmen

Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen sowie die eingetragenen Wegeverbindungen und Park-/ Stellplatzaufteilungen sind als Prinziplösungen aufzufassen, die den Mindestumfang angeben, der Lage nach aber nicht verbindlich festgesetzt werden. Details sind in der Freiflächen- bzw. Entwurfsplanung festzulegen.

C2 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.

C3 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.

C4 Zisternen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Der Überlauf der Zisternen muss in die oberflächige Regenwasserableitung eingeleitet werden.

C5 Unterirdische Gebäudeteile / Baugrund

Das gesamte Gelände wird aufgeschüttet und ist aufgrund seiner geologischen und hydrogeologischen Situation grundsätzlich bebaubar.

Die Landesanstalt für Umweltschutz, Karlsruhe unterhält im Umfeld langjährig beobachtete Grundwasserpegel. Für das Plangebiet ließen sich Grundwasserstände zwischen 104,10 m ü. NN und 105,34 m ü. NN ermitteln.

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 Grundwasser- verhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten be- kannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990, 22 U 203/89). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die ge- naue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersu- chungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu ver- schaffen. (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 Karls- ruhe, 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.

Bei an die öffentlichen Versickerungsmulden angrenzenden Gebäuden sind die im DWA-Regelwerk Arbeitsblatt A 138, Stand April 2005 festgelegten Kriterien für den Abstand zu Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Daher sind bei Gebäuden ohne wasserdruckhaltende Abdichtung des Kellers die vorgesehenen Mindestab- stände aus dem Arbeitsblatt A 138 einzuhalten. Bei Gebäuden, die direkt an die öf- fentlichen Versickerungsmulden angebaut werden, sind Keller druckwasserdicht auszubilden.

Bei der Anlage der Außen- und Gartenbereiche ist zu beachten, dass die an die Privatgrundstücke angrenzenden öffentlichen Versickerungsmulden wasserführende Flächen sind.

C6 Pflanzenschutzmittel

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist außerhalb von Flächen, die landwirt- schaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden, untersagt, Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz-PflSchG, § 6 Abs. 2). Dies gilt insbesondere für Außenanlagen, wie z.B. Einfahrten, Wege, Terrassen usw., von denen Oberflächenwasser in die Versickerungsmulden abgeleitet wird.

C7 Stellung von Garagen und Carports

Es wird empfohlen, Garagengebäude soweit wie möglich nach hinten ins Grund- stück zu setzen, um eine ortstypische Eingangshofsituation sowie abgeschirmte pri- vate Gartenräume zu erreichen.

Die Fläche vor der zurückgesetzten Garage kann als zusätzliche Stellplatzfläche oder z.B. zur Errichtung eines Carports oder einer Pergola genutzt werden.

C 8 Altlasten + Bodenschutz

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. 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 wer- den, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu informieren. Weitere Maß- nahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG/BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustim- men

C 9 Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zu 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.

C 10 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Pfriemenfeld/Mühlfeld“ der Stadt Philippsburg. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 30.07.1998 (VO) sind zu beachten.

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

D Pflanzliste

D1 Straßenbegleitende Bäume

Für die Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraßen werden folgende stand-
ortheimische Arten empfohlen:

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)
Sommerlinde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petrea</i>)
Waldkiefer	(<i>Pinus sylvestris</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)

D2 Privatflächen

Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:

Liste große Bäume:

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Sommerlinde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petrea</i>)
Waldkiefer	(<i>Pinus sylvestris</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)

Liste mittlere und kleine Bäume:

Eberesche = Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)
Zitterpappel	(<i>Populus tremula</i>)

Liste Sträucher:

Besenginster	(<i>Sarothamnus scoparius</i>)	
Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)	essbare Früchte
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	essbare Früchte
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)	essbare Früchte
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)	

Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europea</i>)	giftig
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)	
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)	
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	gekocht essbare Früchte
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)	

Liste Schnitthecke

Zur Verwendung als geschnittene Hecke (z.B. als Einfriedung) werden folgende heimischen Arten empfohlen:

Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)	
Eibe	(<i>Taxus baccata</i>)	giftig (außer roter Beerenteil) immergrün
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)	
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)	
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)	giftig!

Liste Zwergsträucher

Färber-Ginster	(<i>Genista tinctoria</i>)	
Flügel-Ginster	(<i>Chamaespartium saggitale</i>)	
Heidekraut	(<i>Calluna vulgaris</i>)	
Kreuzblümchen	(<i>Polygala vulgaris</i>)	
Salbei-Gamander	(<i>Teucrium scorodonia</i>)	

Liste Fassade

Selbstklimmer:

Efeu	(<i>Hedera helix</i>)	giftig!
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus tricuspidata</i>)	


Pflanzen die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer)

Berg-Waldrebe	(<i>Clematis montana</i>)	schwach giftig!
Kletterrosen	(<i>Rosa-Arten</i>)	

Pflanzen die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen (Schlinger):

Geißblatt	(<i>Lonicera-Arten</i>)	Beeren giftig!
-----------	---------------------------	----------------

Gemeinde Hambrücken, den 23.10.2014



Thomas Ackermann
Bürgermeister



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

Begründung zur

2. Änderung

des Bebauungsplanes

„Bastwald II“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Bresch Henne Mühlinghaus

Heinrich-Hertz-Straße 9
76646 Bruchsal

BHM Planungsgesellschaft mbH

Brunnsteige 15
72672 Nürtingen

Rheinstraße 99.4
64295 Darmstadt

BDLA

www.bhmp.de
info@bhmp.de

Inhalt

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung.....	1
2. Verfahren.....	2
3. Geltungsbereich, übergeordnete Vorgaben.....	2
4. Erläuterung der Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	3
4.1 Überbaubare Grundstückfläche/ Höhe baulicher Anlagen	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Grundflächenzahl	4

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan „Bastwald II“ samt örtlicher Bauvorschriften wurde vom Gemeinderat am 26.10.2010 als Satzung beschlossen und ist am 08.04.2011 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften, in der eine Regelungslücke geschlossen und die Ausnutzung der Grundstücke durch Nebenanlagen verbessert werden konnte, wurde am 25.10.2011 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan in der Fassung dieser 1. Änderung ist Grundlage für die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben.

Gemäß § 1 Abs. 1 ff. BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Mit beginnender Bebauung der Baugrundstücke im Baugebiet „Bastwald II“ hat sich gezeigt, dass eine flexiblere und bessere Ausnutzung der Grundstücke im WA1 möglich und gewünscht ist. Da hier die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung der Grundstücke weiter verbessert und dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden kann, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan zu ändern.

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festlegungen wurden getroffen, um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine gute Ausnutzung für die Bauflächen zu gewährleisten und somit den Besiedelungsdruck auf bisher unbebaute Gebiete zu verringern.

Für die Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Bauteile wurden keine weiteren Regelungen getroffen, so dass hier laut BauNVO gilt, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 die GRZ durch diese Anlagen um bis zu 50%, also bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden darf. Gerade im Hinblick auf eine noch bessere Ausnutzung der Grundstücke und insbesondere vor dem Hintergrund des hoch anstehenden Grundwassers, soll durch die Änderung dieser Festsetzung die Möglichkeit zur Errichtung von überirdischen Abstellräumen weiter verbessert werden.

In den Bauflächen mit einseitiger Grenzbebauung muss durch Festsetzung einer Baulinie auf die nördliche Grundstücksgrenzen gebaut werden, ebenfalls eine Baulinie ist zur Straße hin vorgegeben, um das ortstypische Straßenbild zu erhalten.

Da von der südlichen Baugrenze bis zur Grundstücksgrenze der Brandschutzabstand gewährleistet sein muss, wird das Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile auf dieser Seite untersagt. Die festgesetzte max. Bautiefe von 12,50 m wurde anhand wirtschaftlicher Gebäudegrundrisse festgesetzt.

Ein Überschreiten der hinteren Baugrenze ist prinzipiell in gewissem Ausmaß möglich. Da jedoch keine genaueren Regelungen getroffen wurden, ist derzeit lediglich ein Übertreten von untergeordneten Bauteilen bis zu max. 1,50 m Tiefe und 5 m Breite genehmigungsfähig.

Im Bebauungsplan sind derzeit keine weiteren nach Art und Umfang bestimmten Ausnahmen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO vorgesehen. Im Hinblick auf eine noch bessere Ausnutzung der Grundstücke, soll eine Änderung die Bebaubarkeit der Grundstücke im WA 1 verbessern.

2. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes eine bessere Ausnutzbarkeit der vorhandenen Baugrundstücke erreicht werden soll, handelt es sich um eine Nachverdichtung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,27 ha (42.700 qm). Davon entfallen auf das Nettobauland (WA) 29.700 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 kann im Geltungsbereich der Planänderung maximal eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 11.880 qm erreicht werden. Diese liegt somit unter der Grenze von 20.000 qm.

Das beschleunigte Verfahren ist 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 § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. 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 Aufstellung 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.

Die 2. Änderung umfasst nur Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen. Die örtlichen Bauvorschriften werden jedoch in die Fassung der 2. Änderung nachrichtlich übernommen und im Satzungsentwurf neu gefasst.

3. Geltungsbereich, übergeordnete Vorgaben

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bastwald II“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des derzeit geltenden Bebauungsplanes „Bastwald II“ in der Fassung der 1. Änderung und hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Der bestehende Bebauungsplan „Bastwald II“ ist aus den übergeordneten Vorgaben des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes entwickelt, die geplanten Änderungen entfalten keine Auswirkungen, die dem Entwicklungsgebot widersprechen.

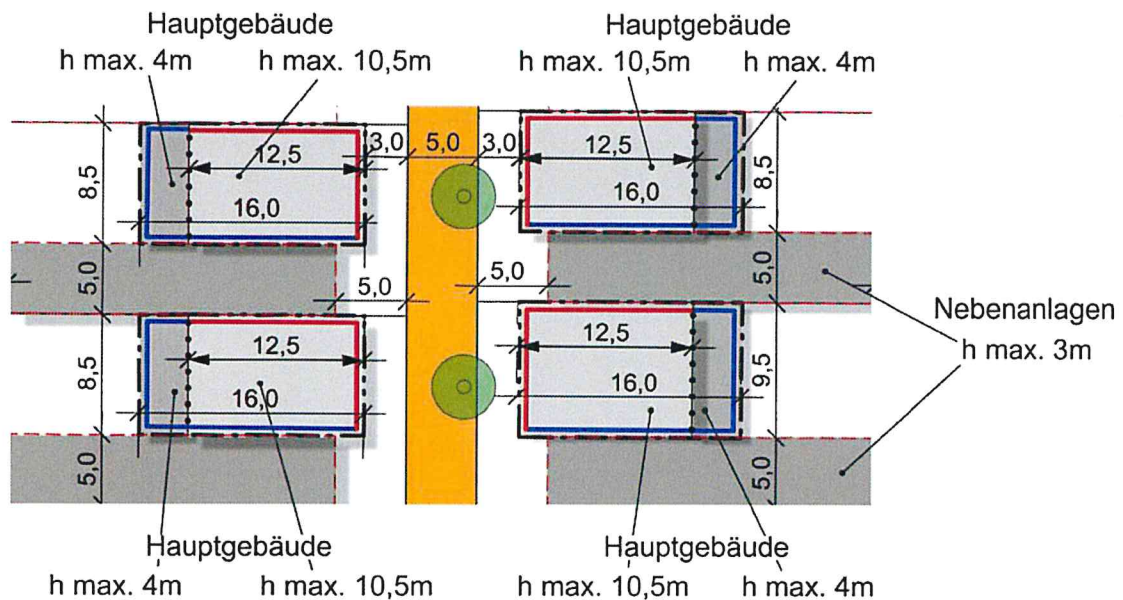
4. Erläuterung der Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Überbaubare Grundstückfläche/ Höhe baulicher Anlagen

Durch die Änderung der oben genannten Festsetzungen soll zukünftig eine flexiblere bauliche Nutzung möglich werden.

Im WA 1 wird eine Flexibilisierung der Bebauungstiefe von derzeit 12,50 m durch Erweiterung der Baugrenze nach hinten auf insgesamt 16,0 m unter Wahrung nachbarschützender Belange vorgeschlagen. In diesem hinteren Bereich darf, muss aber nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Baufenster im WA 1 weisen derzeit überbaubare Flächen aus, die eine Ausnutzung der GRZ um die 0,3 durch das Hauptgebäude ermöglichen. Hier zeigt sich, dass eine Ausweitung der Baugrenze durch die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke gedeckt ist.

Da im WA 1 einseitige Grenzbebauung festgesetzt ist, ergibt sich durch die Ausweitung des Baufensters eine um 3,50 m verlängerte Gebäudefront jeweils zum nördlich angrenzenden Nachbarn hin. Um die Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks zu verbessern, dabei jedoch die Wirkung auf das Nachbargrundstück zu minimieren, wird für diesen hinteren Gebäudeteil eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m festgesetzt. Da laut Planzeichnung an dieser Grundstücksgrenze Garagen und Nebenanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig sind, überragt ein nun neu zulässiger angrenzender Gebäudeteil diese Höhe um lediglich 1,0 m.



4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Grundflächenzahl

Das WA 1 ist ein Bereich mit sehr verdichteter flächensparender Bebauung in ortstypischer Bauweise. Hierzu gehört insbesondere auch die Gestaltung der Grundstücke mit Nebenanlagen und Hofflächen. Auch vor dem Hintergrund des hoch anstehenden Grundwassers soll durch die Änderung dieser Festsetzung die Möglichkeit zur Errichtung von überirdischen Abstellräumen weiter verbessert werden.

Eine Regelung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sieht eine stufenweise Überschreitung der GRZ vor: Mit Garagen, Nebenanlagen und vollständig versiegelten Flächenbefestigungen ist die Überschreitung bis zu 50% bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung, jedoch nur mit wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster, o.ä.) bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.