



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften

„West II“

5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „West II“

Projekt-Nr.

1353-2

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

06.02.2020



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_zeichnerischer Teil
- 03_textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- 04_Begründung

Anlagen

- artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Vorprüfung des Einzelfalls (VPE)

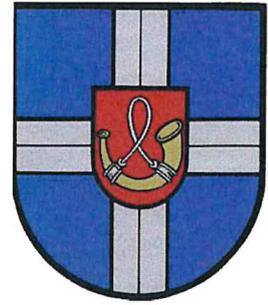
RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2019 (GBl. S. 25)

- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. Nr. 19, S. 439)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

01

Satzungen

zum

**5. Änderung des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„West II“

SATZUNG

Gemeinde Hambrücken



5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „West II“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 18.02.2020

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186),

- die 5. Änderung des Bebauungsplanes „West II“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „West II“
- als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich sowohl für die Satzung über den Bebauungsplan, als auch für die örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 06.02.2020 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit zeichnerischen Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften, insgesamt bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 06.02.2020,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den örtlichen Bauvorschriften (9 Seiten) in der Fassung vom 06.02.2020.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom 06.02.2020 und Anlagen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Hambrücken, den 21.02.2020

DER BÜRGERMEISTER



(Thomas Ackermann, Bürgermeister)

§ 5 Inkrafttreten

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

Gemeinde Hambrücken, den 21.02.2020

DER BÜRGERMEISTER



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Th Ackermann", is written over a horizontal dotted line.

(Thomas Ackermann, Bürgermeister)



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

03

Textlicher Teil

zum

**5. Änderung des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„West II“

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	1
1.2 Fremdkörperfestsetzung	1
1.3 Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten (KiGa)	2
2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	3
5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	3
6. Zahl der Wohnungen.....	3
7. Verkehrsflächen	4
8. Grünflächen	4
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
9.1 Außenbeleuchtung	4
9.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	4
9.3 Gebäudebestandteile aus Metall	4
9.4 Versiegelungsgrad	5
9.5 Aufschüttungen	5
9.6 Sicherung des Oberbodens.....	5
HINWEISE	6
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	6
2. Baustellennebenflächen	6
3. Gerätenutzung.....	6
4. Beseitigung von Gehölzstrukturen	6
5. Versickerung von Niederschlagswasser	6
6. Bodenfunde	7

7. Schottergärten.....	7
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	8
1.1. Dachgestaltung.....	8
2. Werbeanlagen.....	8
3. Führung von Leitungen	8
3.1. Einfriedungen.....	9
3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen.....	9
4. Stellplatzverpflichtung.....	9

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

1.2 Fremdkörperfestsetzung

§ 1 Abs. 10 BauGB

Die bei Bebauungsplanaufstellung bestehende Brennerei auf den Flurstück Nr. 3133 ist weiterhin zulässig.

Ergänzend zu den vorstehend aufgeführten Nutzungsfestsetzungen für o.g. WA gilt:

Betriebsbedingte, der Brennerei dienende Erweiterungen, Änderungen und Modernisierungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es hierdurch zu keiner Erhöhung der betriebsbedingten Emissionen kommt.

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten (KiGa)

§ 9 Abs. 1 Nr. 5

Allgemein zulässig sind:

- Kindergarten

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitgerechnet.

In Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.

Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

Die maximalen Traufhöhe wird mit 7,5 m festgesetzt.

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Oberkante der Dachziegel bzw. Dachdeckung).

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der fertigen Straßenhöhe. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege. Bei Eckgrundstücken ist die fertige Straßenhöhe der Straße, welche höher liegt, als Bezugspunkt anzunehmen.

3. Bauweise

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

Im Baugebiet sind entsprechend der den jeweiligen Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil die "offene Bauweise" in Form von „Doppelhäusern“ und „Einzel- und Doppelhäusern“ sowie von die "geschlossene Bauweise" in Form von Hausgruppen zulässig.

- o offene Bauweise: offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO
- g geschlossene Bauweise: Errichtung der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (3) Für Einfahrtsbereiche (Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen) im Vorgartenbereich darf maximal die Hälfte der Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Garagen sind allgemein zulässig innerhalb der Fläche für Nebenanlage: Garagen
- (2) Stellplätze sind innerhalb der Bauflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Garagen und Carports sind innerhalb der Bauflächen auch außerhalb der Baufenster, jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze / Baulinie zulässig.
- (4) Darüber hinaus dürfen Carports ohne Seitenwände mit Dachbegrünung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze / Baulinie errichtet werden. Die Breite der Carports darf hierbei maximal 6 m betragen. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) muss mindestens 1 m betragen.

6. Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Die privaten Grünflächen sind mit ihrer Zweckbestimmung im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) In der private Grünfläche :Grünnutzung sind Gartennutzung und sonstige kleinteiligen Grünnutzungen zulässig.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen aus-zurichten.

9.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

9.3 Gebäudebestandteile aus Metall

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

9.4 Versiegelungsgrad

Bodenbefestigungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.) zulässig.

9.5 Aufschüttungen

Für Aufschüttungen sind autochthone Materialien (Boden aus der Umgebung) zu verwenden.

9.6 Sicherung des Oberbodens

Auf Abgrabungsflächen ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Aushub abzuschleppen und zu lagern. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

3. Gerätenutzung

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuster Stand) ist erforderlich.

4. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Die für die Fortpflanzung von Vögeln wichtigen Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, also von Ende September bis Anfang März, entfernt werden.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf

mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Sollen andere Versickerungsvarianten zur Ausführung kommen, ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

6. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

7. Schottergärten

Gemäß § 9 Abs 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind somit unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Zulässig sind Sattel-, Walm-, oder versetzte Pultdächer.
- (2) Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz max. 1,5 m betragen. Der Abstand des Firstes zur Traufe muss mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe betragen.
- (3) Dachneigungen sind entsprechend der Eintragungen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zulässig.
- (4) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen.
- (5) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.
- (6) Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

3. Führung von Leitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- (1) Freileitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind unzulässig.

3.1. Einfriedungen

- (1) Einfriedigungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von 0,7 m als seitliche und hintere Abgrenzung der Grundstücke bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- (2) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind gemessen am natürlichen Gelände höchstens bis zu einem Meter zulässig.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern. Sie sind bei mehr als einem Meter Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.

4. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten sind 2 Stellplätze je Wohnung zu errichten.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohnung zu errichten.

Verbleibt nach der Berechnung ein Bruchteil eines Stellplatzes, so wird er auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

04

Begründung

zum

**5. Änderung des Bebauungsplanes
mit örtlichen Bauvorschriften**

„West II“

5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „West II“

Projekt-Nr.

1353-2

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

06.02.2020



**Bresch Henne Mühlिंगhaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2. Geltungsbereich	2
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs	2
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
3. Übergeordnete Vorgaben	3
3.1 Regionalplanung.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	5
4. Verfahren	5
5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	6
6. Beschreibung der Änderungen	7
6.1 Digitalisierung des Planes samt neuer Bemaßung und Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Rechtsprechung.....	7
6.2 Anpassung der Baufenster	7
6.3 Anpassung der Geschossigkeit und der GFZ.....	8
6.4 Anpassung der Dorfgebietes	9
6.5 Vereinheitlichung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	9
6.6 Anpassung der Festsetzung zu Garagen und Carports	10
6.7 Anpassung der Festsetzung zu Dachformen und Dachneigungen	10
6.8 Redaktionelle Anpassung der Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten	11
6.9 Ergänzung einer Fremdkörperfestsetzung	11
 Abbildungsverzeichnis	 Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	3
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan.....	4
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal.	4
Abb. 4: Anpassung der Baufenster (oben vorher, unten nachher).....	8
Abb. 4: Anpassung der Geschossigkeit und der GFZ (links vorher, rechts nachher).....	9
Abb. 4: Anpassung des Dorfgebietes (links vorher, rechts nachher).....	9
Abb. 4: Anpassung der Fläche für den Gemeinbedarf (links vorher, rechts nachher).....	11

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde, den Bebauungsplan entsprechend bereits erfolgter Änderungen der umliegenden Bebauungspläne auf den Stand der Zeit zu bringen, die Geschossigkeit einheitlich auf 2 Geschosse festzulegen, neue Dachformen zuzulassen und die Errichtung von Carports im Vorgartenbereich zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden Planung soll in den Bereichen, in welchen derzeit eine maximale Geschossigkeit von einem Vollgeschoss vorgegeben ist, die maximale Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse erhöht werden. So soll in Hinsicht auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden die Schaffung von benötigtem Wohnraum auf bereits bebauten Flächen ermöglicht werden, ohne hierzu neue Flächen zu versiegeln.

Weiterhin sollen im gesamten Geltungsbereich versetzte Pultdächer den zulässigen Dachformen hinzugefügt und die Errichtung von Carports unter bestimmten Voraussetzungen auch vor der vorderen Baugrenze / Baulinie ermöglicht werden.

Bereiche, welche bereits von der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Hardtweg-Nord“ überlagert werden, werden nicht überplant.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden neben den oben beschriebenen Änderungen auch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes samt seiner bisherigen Änderungen auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung, sowie den Bestand hin überprüft und redaktionell vereinheitlicht.

Weiterhin wird der Zeichnerische Teil, welcher bisher nur in Papierform vorliegt, digitalisiert und ebenfalls redaktionell an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

Insgesamt sollen die redaktionellen Anpassungen dazu dienen, die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Planunterlagen zu verbessern.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral in der westlichen Hälfte der Gemeinde Hambrücken zwischen Hardtweg und Rheinstraße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung weist eine Fläche von ca. 12,8 ha auf.

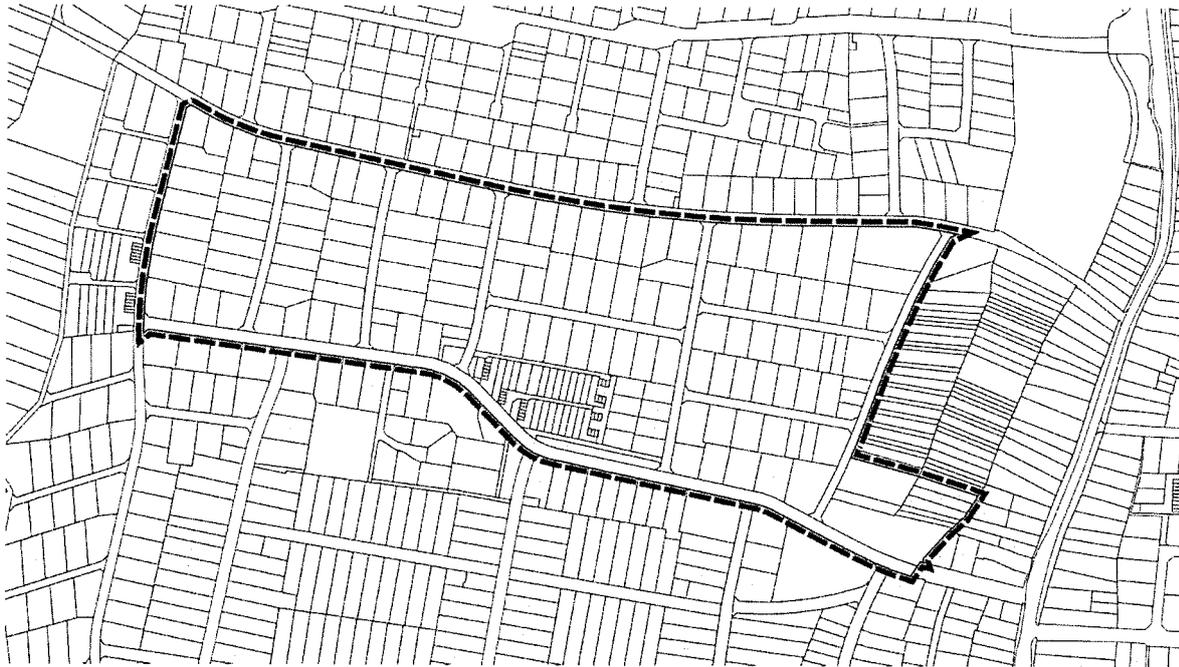


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: Gemeinde Hambrücken)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Wohnbauflächen im Gebiet sind mit Wohnhäusern und die Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten mit einem Kindergarten bebaut, die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist verkehrlich vollständig in den Ort integriert.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

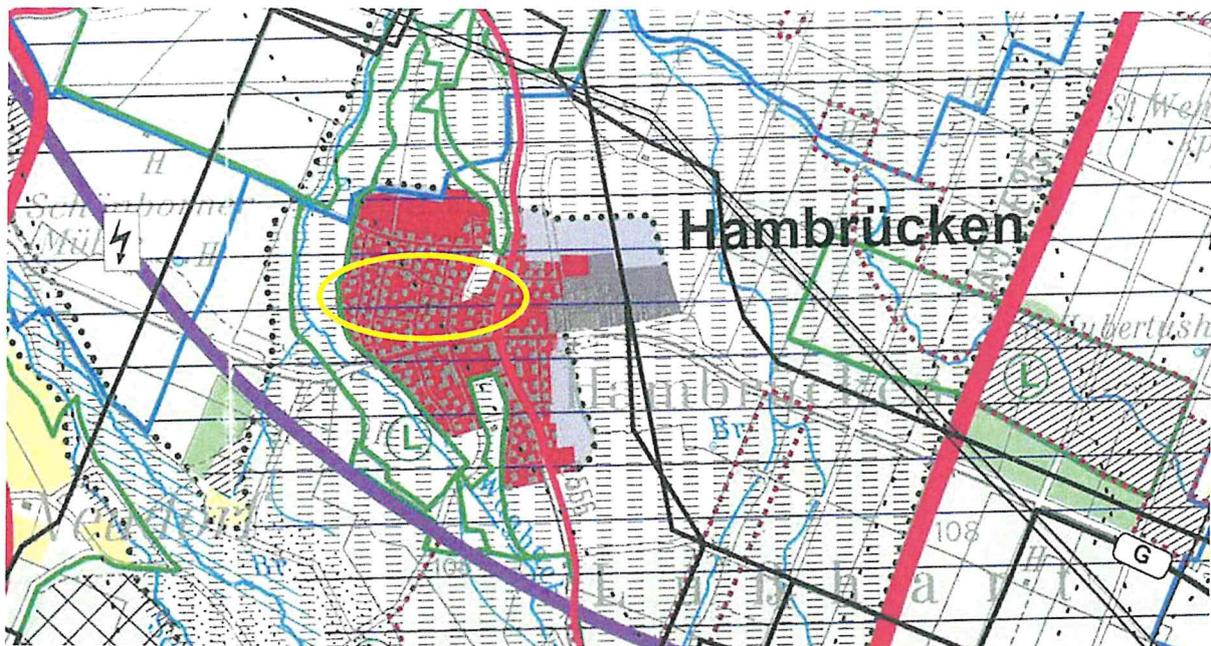


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2018)

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt der Geltungsbereich der Änderung in einem Gebiet, das als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen ist.

Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal.
(Quelle: VVG Bruchsal, 2009)

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Änderung als Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche ausgewiesen. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Flächenabgrenzungen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften „West II“ in der Fassung der 4. Änderung und ist mit dessen Abgrenzungen, mit Ausnahme der Fläche des Hardtweges welcher ausgespart wird, identisch.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich keine rechtliche geschützten Gebiet oder Objekte.

4. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 m², oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „West II“ sollen die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes verbessert werden und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet Wohngebiets- und Gemeinbedarfsflächen von insgesamt 103.105 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 41.242 m². Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Im Rahmen einer durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr.2 konnten voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgeschlossen werden. Das Dokument der Vorprüfung des Einzelfalls ist Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen (Dokument 07).

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen gemäß Natura 2000 Vorprüfung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum rechtlichen Bestand der 4. Änderung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, es erfolgen keine Eingriffe, für die eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum Bestand als auch zum bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit gegeben, Gebäude in den Bereichen, in denen bisher die eingeschossige Bauweise galt, in zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Weiterhin dürfen Carports nun auch vor den Gebäuden errichtet werden. Durch die Änderungen ändert sich die versiegelbare Fläche jedoch nicht. Aus der artenschutzrechtlichen geht hervor, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „West II“ soll in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden die Schaffung von benötigtem Wohnraum auf bereits bebauten Flächen sowie eine flexiblere Bebaubarkeit der Grundstücke mit Carports ermöglicht werden. Hierbei soll die versiegelbare Fläche nicht erhöht werden.

Weiterhin soll der bestehende Bebauungsplan digitalisiert und redaktionell an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.

6. Beschreibung der Änderungen

Im Folgenden werden die Änderungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „West II“ beschrieben und begründet.

6.1 Digitalisierung des Planes samt neuer Bemaßung und Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Rechtsprechung

Der bestehende Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung lag bisher nur in Papierform vor. Im Zuge der 5. Änderung wurde der zeichnerische Teil digitalisiert und neu bemaßt. Die bestehenden Festsetzungen wurden auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung sowie der Lesbarkeit überprüft und entsprechend redaktionell angepasst.

6.2 Anpassung der Baufenster

Der bestehende Bebauungsplan beinhaltet Baufenster, welche im bestehenden Plan an eine oder mehreren Seiten offen dargestellt sind. Diese werden geschlossen. Weiterhin werden Baufenster, welche sehr eng beieinander liegen, zu größeren Baufenstern zusammengefasst.



Abb. 4: Anpassung der Baufenster (oben vorher, unten nachher).
(Quelle: bhm)

6.3 Anpassung der Geschossigkeit und der GFZ

Der bestehende Bebauungsplan weist für einen Teilbereich im Nordosten des Geltungsgebietes eine 1-geschossige Bauweise aus. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird dies hin zu einer 2-geschossigen Bauweise geändert. Parallel wird für den angesprochenen Bereich die zulässige GFZ von vorher 0,7 auf nun 0,8 erhöht.

Mit dieser Änderung soll die Schaffung von benötigtem Wohnraum auf bereits bebauten Flächen ermöglicht werden, ohne dass es hierdurch zu einer Erhöhung der versiegelbaren Fläche kommt. Somit wird die mögliche Ausnutzung der Grundstücke durch die Möglichkeit zum Bau 2-geschossiger Wohngebäude bzw. durch die Möglichkeit zur Aufstockung bestehender

Wohngebäude wesentlich erhöht und gleichzeitig das bestehende Ortsbild überwiegend gewahrt.

Der von der Änderung betroffene Bereich ist in der nachfolgenden Abbildung mit roter Umrandung gekennzeichnet.

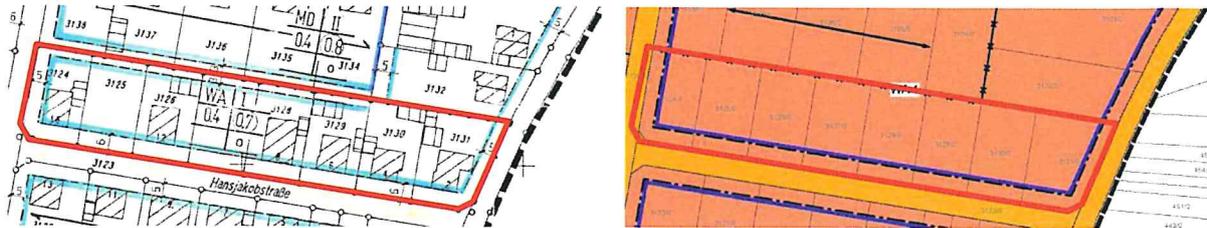


Abb. 5: Anpassung der Geschossigkeit und der GFZ (links vorher, rechts nachher).
(Quelle: bhm)

Darüber hinaus war in einigen Baufenstern zwingend eine 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Dies geht auf einen redaktionellen Darstellungsfehler bei einer vergangenen Änderung des Bebauungsplanes zurück und war so nie gewollt. Daher wird die Festsetzung einer zwingenden 2-geschossigen Bauweise zurückgenommen.

6.4 Anpassung der Dorfgebietes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war ein Bereich im Nordosten des Geltungsbereiches als Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht weder der tatsächlichen oder gewünschten Nutzung noch der Ausweisung im FNP, in der die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Daher wird der Bereich entsprechend in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.



Abb. 6: Anpassung des Dorfgebietes (links vorher, rechts nachher).
(Quelle: bhm)

6.5 Vereinheitlichung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Bisher war das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzungen der Sockelhöhe und der Traufhöhe mit der Oberkante Rohfußboden als unterem und dem Schnittpunkt der Außen-

wand des Gebäudes mit der Unterseite der Dachkonstruktion als oberem Bezugspunkt festgesetzt.

Mit der 5. Änderung wird eine allgemein geltende maximale Traufhöhe festgesetzt, welche als unteren Bezugspunkt die Höhe der Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege und als oberen Bezugspunkt den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut festsetzt. So wird die horizontale Unterteilung der Gebäude, mit Ausnahme der maximalen Sockelhöhe, dem Bauherren überlassen. So soll eine freiere Bebaubarkeit ermöglicht werden.

6.6 Anpassung der Festsetzung zu Garagen und Carports

Die Festsetzungen zu Garagen und Carports werden dahingehend angepasst, dass Garagen und Carports auf dem gesamten Baugrundstück mit Ausnahme der Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze / Baulinie zulässig sind. Dies entspricht auch dem Bestand.

Um jedoch bei der Platzierung benötigter Carports, auch in Hinsicht auf die kommende Elektromobilität, flexibler agieren zu können, dürfen Carports ohne Seitenwände und mit Dachbegrünung auch in den Vorgartenbereichen errichtet werden. Mit den Bedingungen der Errichtung ohne Seitenwände und mit Dachbegrünung soll eine Freihaltung von Sichtbeziehungen, eine optische Offenhaltung des Straßenraumes und auch eine für das Kleinklima positive Durchgrünung gesichert und forciert werden.

6.7 Anpassung der Festsetzung zu Dachformen und Dachneigungen

Bisher waren im Geltungsbereich ausschließlich Walm- und Satteldächer zulässig. Im Zuge der 5. Änderung werden die zulässigen Dachformen um versetzte Pultdächer ergänzt. Mit dieser Änderung soll es ermöglicht werden, dass insbesondere bei einer Aufstockung bestehender Wohngebäude eine größere Auswahl an möglichen Dachformen zu haben. Versetzte Pultdächer sind auch in Hinsicht auf energieeffizientes Bauen eine begehrte Dachform.

Um eine optische Verträglichkeit dieser neuen Dachform mit der bestehenden Bebauung zu garantieren, sind Pultdächer ausschließlich als gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Höhenversatz darf max. 1,5 m betragen. Der Abstand des Firstes zur Traufe muss mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe betragen.

Die zulässige Dachneigung im Geltungsbereich wird unter Berücksichtigung der realen Bebauung in WA 1 und WA 3 einheitlich auf 25°-40° und im WA 2 (Reihenhäuser) auf 30° festgesetzt. So wurden die bisher geltenden, teilweise missverständlichen Festsetzungen ersetzt. Die festgesetzte Dachneigung von 15°-35° in der Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten bleibt bestehen.

6.8 Redaktionelle Anpassung der Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten

Die im bestehenden Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten im Südosten des Geltungsbereiches umfasst lediglich das Gebäude des Kindergartens und dessen näheres Umfeld, nicht jedoch den zum Kindergarten zugehörigen Spielplatz. Dass dies so nicht gewollt ist, zeigt auch die Ausweisung im geltenden FNP, in welchem die Fläche des Kindergartens samt Spielplatz als entsprechende Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Daher wird zur Klarstellung die Spielplatzfläche in die Fläche für den Gemeinbedarf mit einbezogen. Das Baufenster des Kindergartens bleibt dabei unverändert.

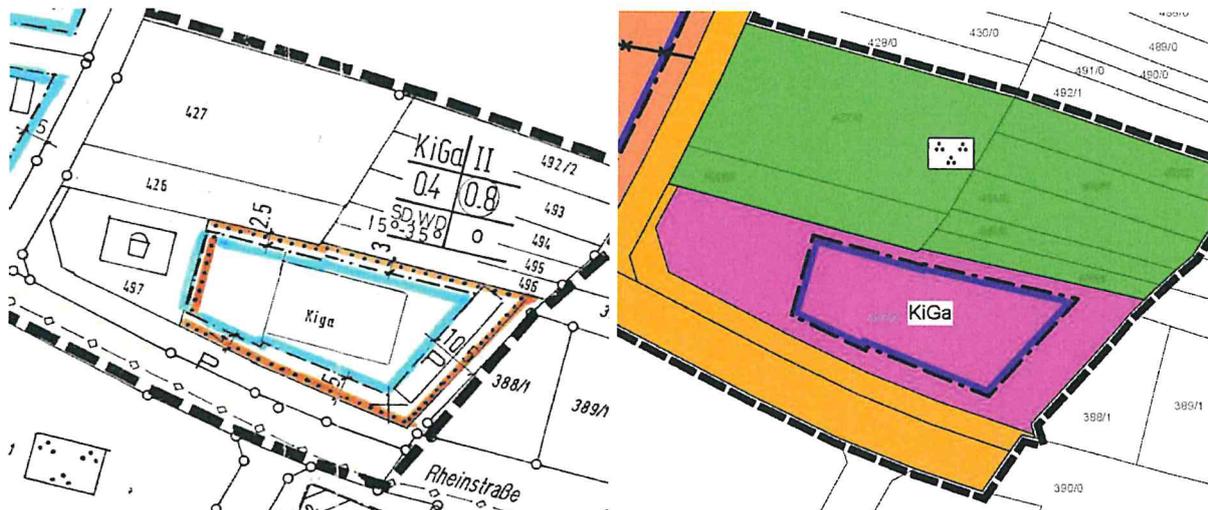


Abb. 7: Anpassung der Fläche für den Gemeinbedarf (links vorher, rechts nachher).
(Quelle: bhm)

6.9 Ergänzung einer Fremdkörperfestsetzung

Für die im Geltungsbereich auf dem Flurstück 3133 bestehende Brennerei wird eine Fremdkörperfestsetzung aufgenommen. Diese soll den bestehenden Betrieb sichern und maßvolle betriebsbedingte, der Brennerei dienende Erweiterungen, Änderungen und Modernisierungen ausnahmsweise ermöglichen.