



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften

„Hardtweg-Nord“

5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Hardtweg-Nord“

Projekt-Nr.

1968

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

08.11.2019



**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)

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

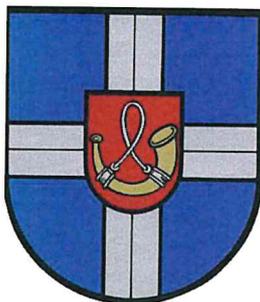
zum

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

„Hardtweg-Nord“

SATZUNG

Gemeinde Hambrücken



5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Hardtweg-Nord“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 26.11.2019

- 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 „Hardtweg-Nord“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hardtweg-Nord“
- 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 08.11.2019 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 08.11.2019.
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den örtlichen Bauvorschriften (Seiten 1 bis 8) in der Fassung vom 08.11.2019.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom 08.11.2019 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 27.11.2019

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 28.11.2019

DER BÜRGERMEISTER



.....
(Thomas Ackermann, Bürgermeister)



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

03

Textlicher Teil

zum

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

„Hardtweg-Nord“

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
1.1 Allgemeines Wohngebiet	1
2. Maß der baulichen Nutzung	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	2
5. Stellplätze, Garagen und Carports	2
6. Zahl der Wohnungen	3
7. Verkehrsflächen	3
8. Versorgungsflächen	3
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	3
9.1 Außenbeleuchtung.....	3
9.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	4
9.3 Gebäudebestandteile aus Metall	4
9.4 Versiegelungsgrad	4
9.5 Aufschüttungen.....	4
9.6 Sicherung des Oberbodens	4
10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
HINWEISE.....	5
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen	5
2. Baustellennebenflächen.....	5
3. Gerätenutzung.....	5
4. Beseitigung von Gehölzstrukturen	5
5. Versickerung von Niederschlagswasser	5
6. Bodenfunde	6

7. Schottergärten	6
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	7
1.1. Dachgestaltung	7
2. Werbeanlagen	7
2.1. Einfriedungen	7
2.2. Aufschüttungen und Abgrabungen	8
3. Stellplatzverpflichtung.....	8

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 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.

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.

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 Einzel- und Doppelhäusern sowie von die "geschlossene Bauweise" in Form von Hausgruppen zulässig.

Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinander gebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil.

- 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 und Baulinien festgesetzt.
- (2) Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (3) Bei Eckgrundstücken ist wahlweise Giebel-oder Traufstellung zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- (2) Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baufenster, jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze / Baulinie zulässig.
- (3) 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.
- (4) An der Einfahrtseite von Garagen ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten

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 beschränkt.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

8. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die Versorgungsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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 auszurichten.

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 aus-zurichten.

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

Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen, ebenerdige PKW- Stellplätze so-wie deren Fahrgassen sind wasserdurchlässig herzustellen. (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.).

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 Aus-hub abzuschieben und zu lagern. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) In jedem Vorgarten ist mindestens 1 größerer Strauch oder ein kleiner Baum anzupflanzen

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 mit einer Dachneigung von 25° – 40°.
- (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) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen.
- (4) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

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

2.1. Einfriedungen

- (1) Einfriedigungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von 1,0 m als seitliche und hintere Abgrenzung der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- (2) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

2.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern und sind bei mehr als 1 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.

3. 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.

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hambrücken vom 24.04.1996 wird hingewiesen.



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

04

Begründung

zum

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

„Hardtweg-Nord“

5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Hardtweg-Nord“

Projekt-Nr.

1968

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

08.11.2019



**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

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes sind mehrere Anfragen zur Erhöhung der Geschossigkeit sowie zur Zulassung anderer Dachformen und der Errichtung von Carports im Vorgartenbereich.

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 6. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Bastwald“ 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 im nördlichen Bereich der Gemeinde Hambrücken zwischen Bastwaldstraße und Hardtweg.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung weist eine Fläche von ca. 4,3 ha auf.

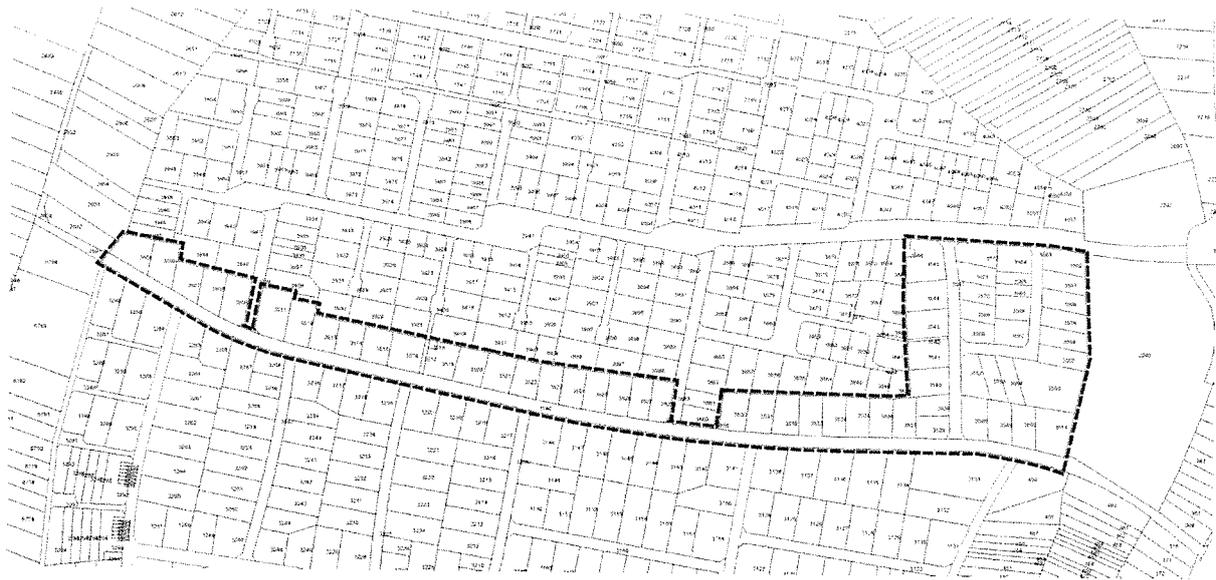


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: Gemeinde Hambrücken)

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Bauflächen im Gebiet sind mit Wohnhäusern 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.

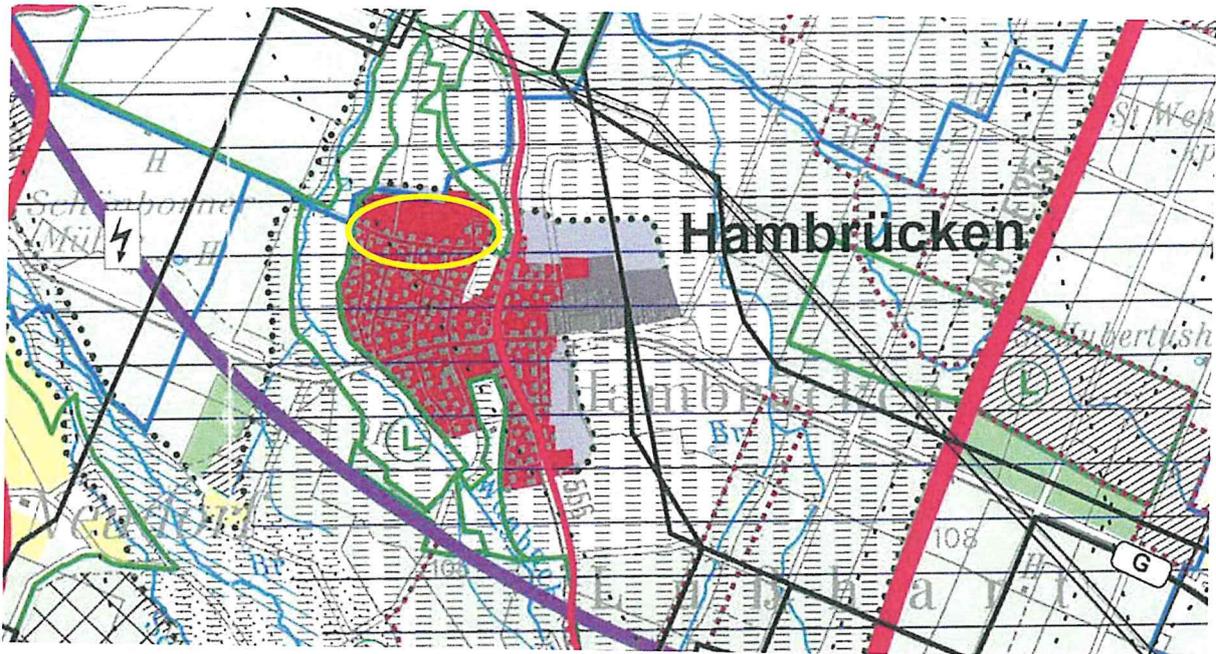


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2018)

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

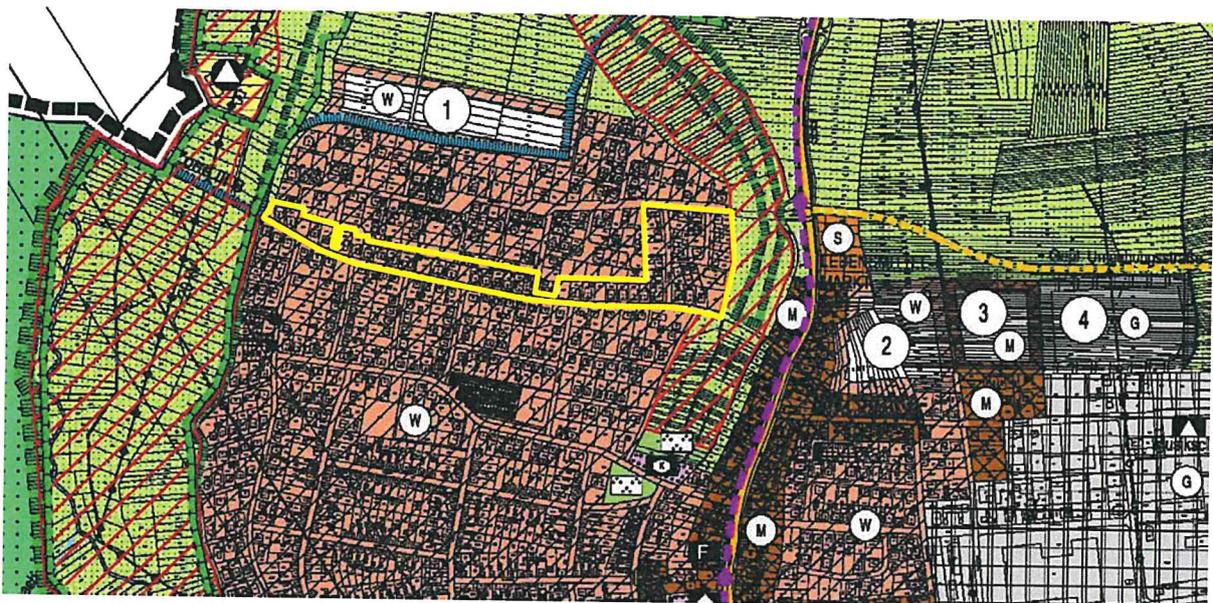


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal.
(Quelle: VVG Bruchsal, 2009)

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Änderung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften „Hardtweg-Nord“ in der Fassung der 4. Änderung.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete 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 „Hardtweg-Nord“ 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 Wohngebietsflächen von insgesamt 33.477 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 13.391 m². Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² und weniger als 70.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

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.

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 Umweltprü-

fung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

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 „Hardtweg-Nord“ soll in Hinsicht 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 „Hardtweg-Nord“ 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 in der Fassung der 1. Änderungen sowie mit ergänzenden folgenden Änderungen, ebenfalls in Papierform, vor. Im Zuge der 5. Änderung wurde der zeichnerische Teil digitalisiert und neu bemaßt sowie die Änderungen integriert. Die bestehenden Festsetzungen wurden auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung sowie der Lesbarkeit überprüft und entsprechend redaktionell angepasst.

6.2 Anpassung Eckgrundstücke

Im Zuge der 2. Änderung wurde für die Flurstücke 3538 und 3539 eine separate Festsetzung getroffen, welche hier nur Doppelhäuser zulässt. Im Zuge der Anpassung der Wohngebietsfestsetzungen wurde dieser Bereich in die umliegende Wohngebietsfestsetzung integriert und die Festsetzung dahin angeglichen, dass hier neben Doppelhäusern auch Einzelhäuser zulässig sind.

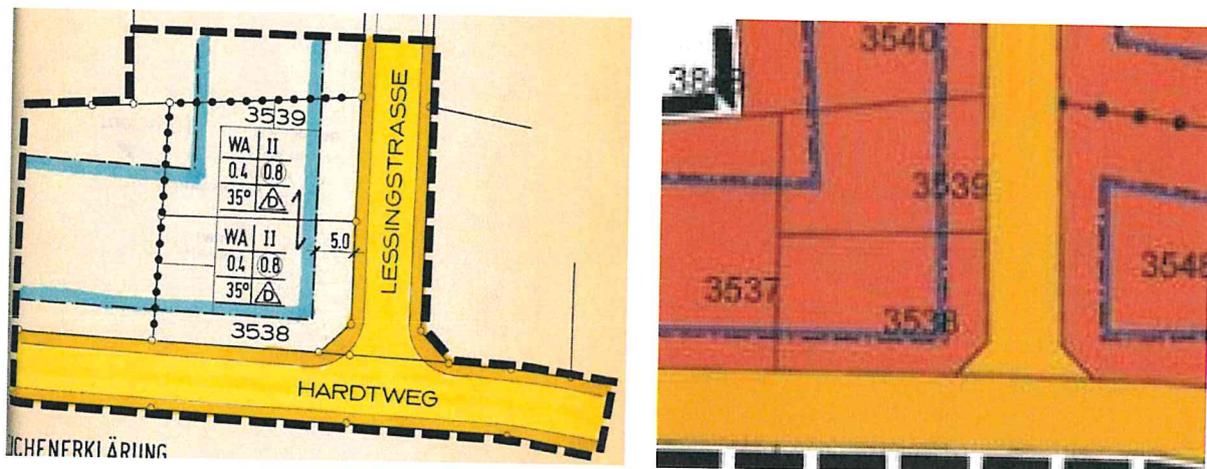


Abb. 4: Anpassung der Eckgrundstücke (links vorher, rechts nachher).
(Quelle: bhm)

6.3 Anpassung Baugrenze an Bestand

Auf Flurstück 3556 wurde die nördliche Baugrenze von vorher 4,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze auf 3,5 m reduziert. Dies entspricht der hier bestehenden Bebauung.

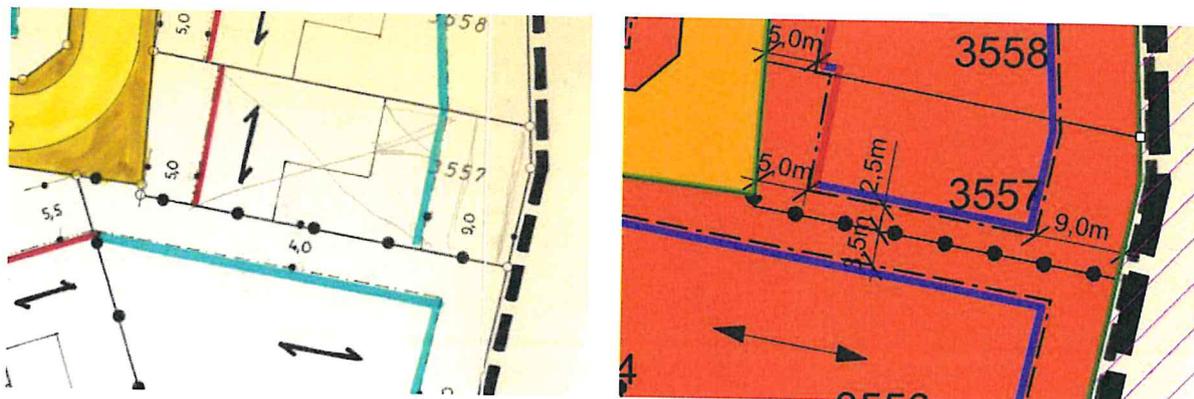


Abb. 5: Anpassung der Baugrenze an Bestand (links vorher, rechts nachher).
(Quelle: bhm)

6.4 Anpassung der reinen Wohngebietes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren einige Wohngebietsflächen als reine Wohngebiete ausgewiesen. Hier galt eine maximale Geschossigkeit von einem Vollgeschoss. Das reine Wohngebiet wird entsprechend der umgebenden Nutzungsausweisungen ebenfalls in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Dies entspricht einerseits der realen Nutzung, andererseits sind kleinteilige reine Wohngebiete inmitten von allgemeinen Wohngebieten u.a. hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte nicht sinnvoll zu begründen. Weiterhin wird in diesen Bereichen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Schaffung von benötigtem Wohnraum auf bereits bebauten Flächen die zulässige Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse erhöht. Diese Änderung betrifft die Wohngebiete, welche im zeichnerischen Teil als WA 2 gekennzeichnet sind.

6.5 Erhöhung der maximalen Sockelhöhe

Die maximale Sockelhöhe wurde von vorher 1,20 m auf jetzt 1,4 m erhöht. Dies entspricht der in Hambrücken üblichen maximalen Sockelhöhe. Entsprechende Anträge werden derzeit auch bereits in als Ausnahme zugelassen und werden nun über die 5. Änderung allgemein zugelassen.

6.6 Vereinheitlichung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Bisher war das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzungen der Sockelhöhe, der Vollgeschosse und der Kniestöcke festgesetzt. Dabei galten unterschiedliche Werte in Abhängigkeit von Bauweise und real gebauter Geschossigkeit.

Mit der 5. Änderung wurde eine allgemein geltende maximale Traufhöhe festgesetzt, die horizontale Unterteilung der Gebäude wird, mit Ausnahme der maximalen Sockelhöhe, dem Bauherren überlassen. So soll eine freiere Bebauung ermöglicht werden.

6.7 Anpassung der Festsetzung zu Garagen und Carports

Die Festsetzung zu Garagen und Carports wurden 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.

6.8 Anpassung der Festsetzung zu Dachformen und Dachneigungen

Bisher waren im Geltungsbereich ausschließlich Walm- und Satteldächer zulässig. Im Zuge der 5. Änderung wurden 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 einheitlich auf 25°-40° festgesetzt. So wurden die bisher geltenden, teilweise missverständlichen Festsetzungen ersetzt.

6.9 Ergänzung der Stellplatzverpflichtung

Die Ergänzung der Festsetzung zur Stellplatzverpflichtung soll gewährleisten, dass auch bei künftigen Aufstockungen oder bei der Erhöhung der Wohneinheiten ausreichend Stellplätze für die Bewohner vorgehalten werden.