

Bebauungsplan "Wiesenstraße 6-14"

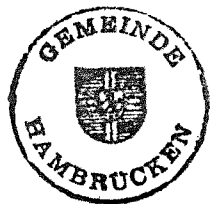
Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Gemeinde Hambrücken vom 05. Juli 1994 überein.

Hambrücken, den 28.10.1994



(Böser)
Bürgermeister



Satzung

über den Bebauungsplan "Wiesenstraße 6 - 14"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Dezember 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken am 05. Juli 1994 den Bebauungsplan "Wiesenstraße 6 - 14" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 10.09.1993 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus einem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 10.09.1993.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

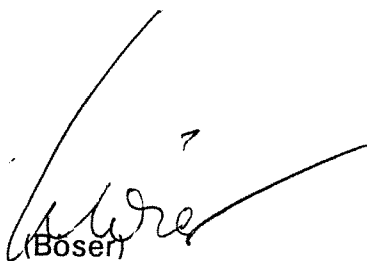
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

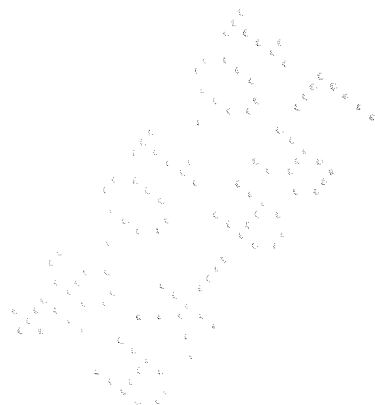
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGb in Kraft.

Hambrücken, den 05. Juli 1994



(Boser)
Bürgermeister



<p style="text-align: center;">Bebauungsplan "Wiesenstraße 6 - 14" Schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB</p>
--

Rechtsgrundlagen

§ 10 Baugesetzbuch i.d.F.v. 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

§ 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F.v. 28. November 1983 (GBl. 1983 S. 770 ber. GBl. 1984, S. 519) zuletzt geändert am 08. Januar 1990 (GBl. S. 1)

Baunutzungsverordnung i.d.F.v. 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert am 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

§ 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Ges.Bl. 3577 ff.)

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB / BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

(1) Im Baugebiet wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt (§ 17 BauNVO).

(2) Das Bebauungsplangebiet umfaßt den rückwärtigen Grundstücksbereich. Es sind Wohnhäuser und Nebengebäude zulässig (siehe zeichnerische Festsetzungen)

2. Bauweise

- (1) Im Baugebiet wird die "besondere Bauweise" mit folgenden Regelungen festgesetzt:
 - a) Auf dem Grundstück Flst-Nr. 413/26 ist im westlichen Bereich die Errichtung von Nebengebäuden (s. Bebauungsvorschlag) grenzbündig zulässig.
 - b) Auf den Grundstücken Flst-Nrn. 413/22 - 413/26 ist die halboffene Bauweise zulässig. Baukörper sind an die nördlichen Grundstücksgrenzen anzubauen (s. Bebauungsvorschlag). Auf der südlichen Grundstücksgrenze sind Grenzabstände nach der LBO einzuhalten.
- (2) Die Lage der Gebäude, die Orientierung und die Firstrichtung sind im Bebauungsplan festgelegt
- (3) Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt. Sind für Grundstücke keine zeichnerischen Angaben gemacht, so ist die Firstrichtung frei wählbar.

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

- (1) Die Garagen sind im Hauptgebäude oder in diesem unmittelbaren Zusammenhang zu erstellen.
- (2) Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Grundstücksseiten richtet sich nach den Bestimmungen der LBO.
- (3) Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.
- (4) Garagen dürfen nicht eher als die dazugehörigen Hauptgebäude erstellt werden.
- (5) Gemäß § 21 a Abs. 4 der BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.
- (6) Garagen dürfen erst ab der vorderen (östlichen) Baugrenze errichtet werden. Hierbei beträgt der Mindestabstand zur vorderen (östlichen) Grundstücksgrenze 5,0 Meter.

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

- (1) Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) kann bis zu maximal 1,20 m betragen. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

(1) Dächer

- a) Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht länger als 50 % der an der jeweiligen Traufe gemessenen Dachlänge sein.
- b) Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig
- c) Als Dachdeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Die Deckungsmaterialien müssen ziegelartig und in einem Rotton gehalten sein. Blechabdeckungen und großformatige Platten sind nicht zulässig.
- d) Die Dachneigung ist festgelegt auf 25° - 45°.

(2) Traufenhöhen

Die Traufenhöhe wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterseite der Dachkonstruktion bestimmt. (Das oberste Geschoß darf als weiteres Vollgeschoß ausgebaut werden).

Die maximale Traufhöhe beträgt:

- für Gebäude mit einem Vollgeschoß 3,55 m

(3) Garagen

- a) Garagen sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung zu errichten.
- b) Beläge und Unterkonstruktionen der Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

- c) Garagen sind nur mit geneigten Dachflächen von 30 bis 35 ° zulässig oder in die Dachfläche des Hauptbaukörpers zu integrieren.

(4) Antennenanlagen

Es ist nicht zulässig, mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude anzubringen.

(5) Einfriedungen

- a) Einfriedungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Als seitliche und hintere Abgrenzung ab vorderer Baugrenze der Grundstücke sind sie bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege.

Als Materialien sind zulässig:

- Hecken oder freie Gehölzpflanzungen, gegebenenfalls mit eingewachsenem Spann- oder Maschendraht ohne Betonpfosten ohne Stäbe aus glänzendem Material
- Holz in Naturtönen

(6) Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(7) Elektrische Anlagen

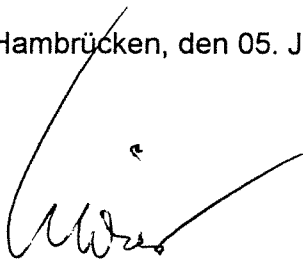
Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

6. Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung im unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Denkmalschutzgesetz dar.

Hambrücken, den 05. Juli 1994



(Böser)

Bürgermeister

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Begründung zum Bebauungsplan "Wiesenstraße 6 - 14" der Gemeinde Hambrücken, Landkreis Karlsruhe nach § 9 Abs. 8 BauGB

In der Sitzung vom 21. September 1993 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken beschlossen, daß für das Gebiet "Wiesenstraße 6 - 14" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 413/22, 413/23, 414/24, 413/25, 413/26 und 413/28. Die Grundstücke lagen bisher im unverplanten Innerortsbereich gemäß § 34 BauGB.

1. Erfordernis der Aufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung wird begründet durch den erhöhten Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde. Die im Bereich des Neubaugebietes "Bastwald" liegenden Baugrundstücke sind weitestgehend veräußert und das Baulandangebot in Hambrücken ist im Großen und Ganzen erschöpft. Weitere Umlegungen, welche auf die Schaffung von Bauland ausgerichtet sind, werden auf lange Sicht hinaus nicht zur Debatte stehen. Dennoch muß der anhaltenden Nachfrage - und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung - schon jetzt Rechnung getragen werden. Die Nachfrage richtet sich besonders auf Bauplätze auf denen ein freistehendes Einfamilienheim errichtet werden kann. Gewünscht wird demnach eine Wohnform die in dieser Gemeinde durchaus üblich und zweckmäßig ist. Den städtebaulichen Gesichtspunkten ist mit dieser Planung Rechnung getragen.

Wie bereits schon in den laufenden Bebauungsplanänderungen "Weiherer Straße", "Hauptstraße-Süd" und "Hauptstraße-Nord" versucht die Gemeinde die rückwärtigen Grundstückbereiche, welche im vorderen Bereich bereits bebaut sind, einer sinnvollen Bebauung zuzuführen. Dies ist auch im vorliegenden Bebauungsplan der Fall.

2. Verkehr und Versorgung

Die HAUPTerschließung erfolgt von der im Norden des Plangebietes gelegenen Waldstraße über eine Wohnstraße entlang der rückwärtigen Grundstücksteile. Die Wohnstraße läuft stumpf auf das Grundstück Wiesenstraße 6 zu.

3. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) in besonderer Bauweise geplant. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und die Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, wurden so gewählt, daß sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

4. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan umfaßt neben der Ermöglichung einer Hinterhausbebauung nur gestalterische Vorschriften. Sie haben keinen Einfluß auf die Umweltverträglichkeit. Zum Bebauungsplan wird das Landratsamt -Umweltschutzamt- gehört.

Hinweis:

Aufgrund der schwankenden Grundwasserstände in Hambrücken ist folgendes zu beachten:

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992). Anfragen über Grundwasserstände können schriftlich an das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt gerichtet werden. Die Aussagen sind gebührenpflichtig.