



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

03

Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

zur

5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften

„West I“

Entwurf

5. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „West I“

Projekt-Nr.

1353-1

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

15. Mai 2018



**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
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
1.1 Reines Wohngebiet	1
1.2 Allgemeines Wohngebiet	1
1.3 Dorfgebiet	2
2. Maß der baulichen Nutzung	2
3. Bauweise	3
4. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	3
5. Stellplätze, Garagen und Carports	4
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	4
7. Zahl der Wohnungen	5
8. Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie	5
9. Versorgungsflächen	5
10. Öffentliche Grünflächen	6
11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
11.1 Aufschüttungen.....	6
11.2 Außenbeleuchtung.....	6
11.3 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	6
11.4 Sicherung des Oberbodens	6
11.5 Gebäudebestandteile aus Metall	7
11.6 Umgang mit Niederschlagswasser	7
11.7 Versiegelungsgrad.....	7
11.8 Anlage von Grünflächen	7
11.9 Dachbegrünung	8
HINWEISE	9
1. Bodenfunde	9
2. Beleuchtung und Elektrische Anlagen	9
3. Beseitigung von Gehölzstrukturen	9

4. Bauarbeiten an Hausdächern9

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 der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1 Reines Wohngebiet

§ 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

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

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Dorfgebiet

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

Allgemein zulässig sind:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

sonstige Wohngebäude,

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige Gewerbebetriebe,

Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ), sowie der Geschossigkeit in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

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

Gemäß § 21 a Abs. 4 der BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschößfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.

Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) der baulichen Anlagen wird mit 1,40 m über der fertigen Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege. Eine Mindesthöhe wird nicht vorgeschrieben. Bei Eckgrundstücken ist die fertige Straßenhöhe der Straße, welche höher liegt, als Bezugspunkt anzunehmen.

3. Bauweise

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

o offene Bauweise

offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen der BauNVO und den Abstandsregelungen der LBO-BW.

b 1 Besondere Bauweise 1

Für die besondere Bauweise 1 im Bereich des Fichten- und Kiefernweges gilt, dass die Gebäude in halboffener Bauweise mit Anbau an die westliche Grundstücksgrenze, bzw. Baugrenze auf den Grundstücken Flst. Nr. 3292 und 3294, errichtet werden dürfen. Die Grundstücke dürfen allerdings auch wie bei der geschlossenen Bauweise über ihre gesamte Breite bebaut werden. Die dazugehörigen Garagen sind auf den hierfür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen zu errichten.

b 2 Besondere Bauweise 2

Für das Grundstück Flst. Nr. 784 gilt, dass an der nördlichen Seite zum Grundstück Flst. Nr. 783/2 hin angebaut werden muss. Es gilt die „halboffene Bauweise“.

b 3 Besondere Bauweise 3

Gebäude sind in halboffener Bauweise mit Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze (halboffene Bauweise) zu errichten sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2,50 m auf einer Länge von insgesamt bis zu einem Drittel der auf dem Baugrundstück gelegenen Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden. Hierbei ist ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,0m einzuhalten. Die Abstandsflächen laut Landesbauordnung sind hierbei zu beachten.

Sofern keine Grenzbebauung vorgeschrieben ist, richten sich die Grenzabstände nach der LBO.

Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und entspricht der Richtung des Doppelpfeils. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sind für Baufenster keine zeichnerischen Angaben hinsichtlich der Firstrichtung gemacht, so ist diese frei wählbar.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Es gelten die folgenden Festsetzungen für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports:

- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen sind nur innerhalb der Baufenster und im rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksbereich zulässig.
- Carports sind innerhalb der Baufenster und im rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksbereich zulässig.

Weiterhin dürfen Carports ohne Seitenwände mit Dachbegrünung vor der vorderen, zur Erschließungsstraße hin gerichteten Baugrenze errichtet werden. Die Breite der Carports darf hierbei maximal 6 m betragen. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) muss mindestens 1 m betragen.

- Bei den Grundstücken Flst.-Nr. 3354, 3353, 3352 und 3351 dürfen Garagen und Carports auch vor der vorderen, zur Erschließungsstraße hin gerichteten Baugrenze errichtet werden. Beim Grundstück Flst.-Nr. 3350, Ahornweg 1 dürfen Garagen und Carports auch vor der seitlichen Baugrenze zur Wagbachstraße hin errichtet werden. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) muss mindestens 1 m betragen.
- Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Grundstücksseiten richtet sich nach den Bestimmungen der LBO.
- Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Garagen“ sind Garagen für die Bebauung im Bereich des Fichten- und Kiefernweges (siehe Punkt 3: besondere Bauweise b 1) zulässig.

~~Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.~~

~~Garagen dürfen nicht eher als die dazugehörigen Hauptgebäude erstellt werden.~~

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- Bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 7,50 ar wird bei Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf drei und bei **Doppelhaushälften** auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
- Bei Baugrundstücken mit einer Größe von 7,51 ar bis 12 ar wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf fünf und bei **Doppelhaushälften** auf drei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Es gilt der Grundstücksbestand zum Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung. Sollten Grundstücke dieser Größenordnung geteilt werden, so ist für die geteilten Grundstücke die folgende Anzahl an Wohneinheiten als höchstzulässige Zahl je Gebäude maßgeblich.

- Bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 7,50 ar: 1 Wohneinheit bei Einzelhäusern; 2 Wohneinheiten je **Doppelhaushälfte**, wobei auf den geteilten Grundstücken nur eine Doppelhaushälfte zulässig ist.
- Bei Baugrundstücken mit einer Größe von 7,51 ar bis 12 ar: 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern; 3 Wohneinheiten je **Doppelhaushälfte**, wobei auf den geteilten Grundstücken nur eine Doppelhaushälfte zulässig ist.

Im Übrigen ergibt sich das Maß der Ausnutzbarkeit aus der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen.

8. Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliches Parken“ und die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen im Vorgartenbereich darf lediglich maximal die Hälfte der Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden.

9. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Versorgungsflächen für Trafostationen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

10. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil dargestellt:

Spielplatz

Zulässig ist ein Spielplatz mit den entsprechenden Geräten inklusive Pflanzungen

Parkanlage

Zulässig sind die Errichtung von Fuß- und Radwegen, Pflanzungen und Einrichtungen für eine Parkanlage.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Aufschüttungen

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

11.2 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.

11.3 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist kleintier- und vogelsicher zu gestalten. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

11.4 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.

11.5 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.

11.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswassersoll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser werden deshalb folgende Alternativen festgesetzt:

- Das Niederschlagswasser der Gebäudedächer und sonstiger versiegelter Grundstücksflächen ist vor Ort über begrünte Erdmulden zur Versickerung zu bringen. Sofern eine Versickerung von Regenwasser auf privaten Grundstücksflächen gewünscht wird, ist als Planungshilfe für das Anlegen der Versickerungsfläche das Merkblatt des Landratsamtes Karlsruhe – Umweltamt über die „Versickerung von Niederschlagswasser über der belebten Bodenzone“ zu beachten. Dieses ist auf Anfrage bei der Gemeinde Hambrücken erhältlich.
- Alternativ kann Regenwasser als Brauchwasser (Grünflächenbewässerung usw.) in Regenwasser-Sammelanlagen (Zisterne) mit Überlauf zu einer Versickerungsmulde im Garten aufgefangen und genutzt werden.

Die direkte Einleitung in das Kanalnetz ist nicht zulässig.

Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig, wenn diese vollständig von der Trinkwasserversorgung getrennt sind. Eine Genehmigung durch die Gemeinde ist erforderlich. Die Änderung von Wasserbenutzungsanlagen ist anzeigepflichtig (§ 23 Wasser-gesetz Baden-Württemberg). Die Planunterlagen sind dem Landratsamt Karlsruhe, Um-weltamt einen Monat vor Beginn der Maßnahme vorzulegen.

11.7 Versiegelungsgrad

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

11.8 Anlage von Grünflächen

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

11.9 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Carports im Bereich vor der vorderen, zur Erschließungsstraße hin gerichteten Baugrenze sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen.

HINWEISE

1. 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.

2. Beleuchtung und Elektrische Anlagen

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

3. 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.

4. Bauarbeiten an Hausdächern

Vor dem Beginn von Bauarbeiten an Hausdächern, muss eine Begehung stattfinden, um eventuelle Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln ausschließen zu können.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Hambrücken,

.....

Thomas Ackermann

Bürgermeister