Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes "Weiherer Straße" in Hambrücken

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGbl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. S. 3486), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBL. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBL. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.1995 (GBl. S. 761), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken in seiner Sitzung am 17.12.1996 die Änderung des Bebauungsplanes "Weiherer Straße" als Satzung beschlossen.

§ 1
Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind:
a) der Lageplan vom 18.12.1996
b) die zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:500
c) die schriftlichen Festsetzungen

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Übersichtsplan zum Bebauungsplan vom 23.07.1996 maßgebend.

§ 3
Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.1996.

Die Bauweise wird im gesamten Planbereich den baulichen Strukturen angepaßt. Da in großen Teilen des Bebauungsplangebietes Gebäude in einer einseitigen Grenzbebauung errrichtet wurden, wird eine „besondere Bauweise" definiert.

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl werden Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen künftig mitangerechnet.

Der Satzung ist eine Begründung beigegeben, die nicht Bestandteil der Satzung wird.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 5
Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Hambrücken, den 18.12.1996

GEMEINDE HAMBRÜCKEN

(Böser)
Bürgermeister

Ausfertigung

Der schriftliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Gemeinde Hambrücken vom 17.12.1996 überein.

Hambrücken, den 18.12.1996

(Böser)
Bürgermeister

GEMEINDE HAMBRÜCKEN

Gemeinde Hambrücken

weiher2.doc

Bebauungsplanänderung
"Weiherer Straße"
Schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

vom 08. August 1995 (GBl. S. 617)

Naturschutzgesetz

Gesetz zum Schutze der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 29.03.1995 (GBl. S. 385)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBL I S. 1458)

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Bauliche Nutzung

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

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

Dorfgebiet (MD § 5 BauNVO)

Aus dem zeichnerischen Teil ergibt sich, für welche Bereiche die jeweilige Nutzungsart festgesetzt ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

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

b) Im Bebauungsplangebiet sind im rückwärtigen Grundstücksbereich und in den separat ausgewiesenen Baufenstern Wohnhäuser und Nebengebäude zulässig.

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

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.1 Im Baugebiet wird die "offene Bauweise" festgesetzt.

2.2 Im Baugebiet wird außerdem die "besondere Bauweise" festgesetzt.
Bei der "besonderen Bauweise" ist eine Bebauung der Grundstücke in
- halboffener Bauweise und
- geschlossener Bauweise

zulässig.

Bei der halboffenen Bauweise ist an der östlichen Grundstücks-, bzw. Baugrenze anzubauen.
Auf dem Grundstück Flst.Nr. 59 ist an der nördlichen Grundstücksgrenze anzubauen.

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

2.4 Die Lage der Gebäude, die Orientierung und die Firstrichtung sind im Bebauungsplan festgelegt.

2.5 Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt. Sind für Grundstücke keine zeichnerischen Angaben gemacht, so ist die Firstrichtung frei wählbar.

2.6 Der Bereich zwischen den beiden Baufenstern im südlichen Planbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Lediglich der Bau von Garagen ist in diesem Bereich zulässig.

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

3.1. Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Grundstücksseiten richtet sich nach den Bestimmungen der LBO.

3.2 Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.

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

Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) der baulichen Anlagen wird mit 1,20 m über der fertigen Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege. Eine Mindestgrenze wird nicht vorgeschrieben.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

5.1 Dächer

a) Dachgaupen dürfen insgesamt nicht länger als 75 % der an der jeweiligen Traufe gemessenen Dachlänge sein.

b) Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgaupen oder Dachaufbauten zulässig.

c) Als Dachdeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Die Deckungsmaterialien müssen ziegelartig gehalten sein. Blechabdeckungen und großformatige Platten sind nicht zulässig.

d) Die Dachneigung im vorderen Grundstücksbereich ist festgelegt auf 28° - 35 °.
Für Gebäuden im rückwärtigen Bereich wird bei einer eineinhalbgeschossigen Bauweise eine Dachneigung von 35° bis 50° und bei einer zweigeschossigen Bauweise eine Dachneigung von 28° bis 35° festgelegt.

5.2 Traufhöhen

Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden (Kellergeschoßdecke) des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterseite der Dachkonstruktion bestimmt.

Sie wird wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

- für Gebäude mit einem Vollgeschoß 3,55 m
- für Gebäude mit zwei Vollgeschoßen 5,90 m

5.3 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 bis zu 35 ° zulässig oder in die Dachfläche des Hauptbaukörpers zu integrieren. Ausnahmsweise können auch Flachdächer zugelassen werden.

5.4 Antennenanlagen

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

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind als seitliche und hintere Abgrenzung ab vorderer Baugrenze der Grundstücke bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen.

5.6 Werbeanlagen

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

5.7 Elektrische Anlagen

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

IV. Hinweise:

6. Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Denkmalschutzgesetz dar.

7. Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit der Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der "Unteren Bodenschutzbehörde" zu melden.

8. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

9. Fermeldeanlagen

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der Fernmeldeanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Zugangsnetz Bruchsal, Draisstr.14, 76646 Bruchsal, Tel. 07251/720-263, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

10. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Im Bebauungsplangebiet wurden im Rahmen der historischen Erhebung altlastenverdächtige Flächen auf den Grundstücken Haus-Nr. 7, 37 und 39 der Weiherer Straße erfaßt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht bei den o. g. Altlastenstandorten derzeit kein Handlungsbedarf. Sollte jedoch auf den genannten Grundstücken ein Umbau oder eine Neubebauung erfolgen, wird darum gebeten, das Umweltamt im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemmissionen, z. B. Mineralöle, Teer, oder ähnliches) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen

Hambrücken, den 18.12.1996

GEMEINDE HAMBRÜCKEN

(Böser)
Bürgermeister

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.

Begründung zur Bebauungsplanänderung "Weiherer Straße "

eingeleitet durch Gemeinderatsbeschluß vom 23.07.1996
Satzungsbeschluß vom 17.12.1996

1. Erfordernis der Planung

Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, daß die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Weiherer Straße" nicht immer praktikabel sind und der gesamte Planbereich entsprechend den neuesten Änderungen der baurechtlichen Vorschriften untersucht werden muß.

Im Einzelnen umfaßt die Bebauungsplanänderung folgende Punkte:

- Mitanrechnung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl

  Aufgrund der allgemeinen Entwicklung im Wohnungsbau der letzten Jahre geht der Trend dahin, daß im gesamten Gemeindegebiet immer stärker verdichtet gebaut wird. Im Bebauungsplangebiet "Weiherer Straße" ist die Besiedelung inzwischen schon so dicht, daß eine weitere verdichtete Bauweise für die dortigen Anwohner zu Belästigungen führen würde, die über das erträgliche Maß hinausgehen.

  Der Gemeinderat gelangte deshalb zur Auffassung, daß eine Mitanrechnung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl notwendig ist um bei weiteren Bauvorhaben die Struktur der bisher gewachsenen Bebauung in diesem Gebiet berücksichtigen zu können und die dörfliche Bebauungsstruktur zu erhalten. Gleichzeitig soll die Verkehrsbelastung im Bebauungsplangebiet eingeschränkt und die Infrastruktur entlastet werden.

- Bauweise

  Die Bauweise wird im gesamten Planbereich den vorhandenen Strukturen angepaßt. Bislang war in großen Teilen des Bebauungsplangebietes die „offene Bauweise" festgesetzt, obwohl zahlreiche Gebäude in einer einseitigen Genzbebauung, also nach der „besonderen Bauweise", errichtet sind.

Für diese Wohnbereiche wird deshalb eine „besondere Bauweise“ festgeschrieben, welche auch künftig eine einseitige Grenzbebauung ermöglicht.

- Zweites Baufenster im südlichen Planbereich

Im südlichen Planbereich wird aus städtebaulichen Gründen ein zweites Baufenster ausgewiesen. Dadurch soll der ursprüngliche Scheunencharakter im Plangebiet erhalten bleiben. Der Bereich zwischen dem vorderen und dem hinteren Baufenster ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Lediglich der Bau von Garagen ist in diesem Bereich zulässig.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Auch nach der Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Vorgaben des Flächennutzungsplanes berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem bisherigen Bebauungsplanes "Weiherer Straße" in Hambrücken.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet reicht von der Ortsmitte aus gesehen östlich der L 556 entlang der K 3525 in Richtung Weiher auf der südlichen Seite bis zum Friedhof und auf der nördlichen Seite bis zur Einmündung „Alter Speyerer Weg“.

Das Grundstück Flst.Nr. 57 zählt zum Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Oberes Brühl“, welcher unmittelbar an den Bebauungsplanbereich „Weiherer Straße“ angrenzt. Dieser Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Aufstellung und das Grundstück Flst.Nr 57 wird als öffentliche Verkehrsfläche/Parkfläche ausgewiesen. Die ehemalige Bebauung wurde bereits abgerissen.

Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 23.07.1996.

5. Umweltverträglichkeit

Die Bebauungsplanänderung umfaßt lediglich gestalterische Vorschriften. Diese haben keinen Einfluß auf die Umweltverträglichkeit. Bei der Bebauungsplanänderung werden die Umweltverbände gehört und können Anregungen und Bedenken geltend machen.

6. Erschließung, Bodenordnung, Finanzierung

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt und der Großteil der bereits vorhandenen Baugrundstücke schon bebaut ist, sind Erschließungs- und Bodenordnungsfragen nicht relevant. Es fallen lediglich die Planungskosten an.

Hambrücken, den 18.12.1996

GEMEINDE HAMBRÜCKEN

(Böser)
Bürgermeister