



Gemeinde Hambrücken

Bebauungsplan "Im Brühl"

Vorentwurf
11.04.2018

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07HAM17010
Gemeinde Hambrücken
Bebauungsplan „Im Brühl“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt allgemein 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In WA 1 und WA 2 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen, in WA 3 mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.

1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe bemisst sich von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie beträgt in WA 1 6,50 m.

Hinweis: In WA 2 und WA 3 ist keine maximale Wandhöhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (OK Randstein) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika). Sie beträgt in WA 1 bis WA 3 10,50 m.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

1.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist allgemein eine offene Bauweise. In WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser sowie Doppelhäuser zulässig. In WA 2 sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäude-richtung ist zu beachten. Abweichungen bis 5 Grad sind zulässig.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Bei parallel öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellten Garagen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Der Abstandstreifen ist zu begrünen.

Mit Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

1.7 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Gehölzrodung

Die Fällung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Ist eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, so ist der Nachweis zu erbringen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

1.8.2 M 1: Lärmschutzwall

Die straßenzugewandte Seite des Walles ist mit einer kräuterreichen, standortgerechten Saatgutmischung (Magerwiese) anzusäen. Die straßenabgewandte Seite ist überwiegend mit gebietsheimischen Laubsträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

1.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der im Plan eingetragenen Fläche ist entlang der Umgehungsstraße sowie in westlicher Angrenzung zum bestehenden Einkaufsmarkt ein Lärmschutzwall anzulegen. Alternativ kann eine Lärmschutzwand oder eine Kombination von Lärmschutzwall und -wand vorgesehen werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag mittel- bis großkronige Laub-Hochstämme anzupflanzen. Von den Standorten kann im begründeten Einzelfall abgewichen werden. Die Bäume sind gemäß Pflanzenliste auszuwählen und dauerhaft zu unterhalten. Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 4 m² nicht unterschreiten und sind ebenfalls zu bepflanzen.

1.11 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig.

2.1.2 Dächer

In WA 1 sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit maximal 40 Grad Dachneigung, Walmdächer mit maximal 30 Grad Dachneigung, Pultdächer mit maximal 15 Grad sowie Flachdächer zulässig. In WA 2 sind Pultdächer mit maximal 15 Grad Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. In WA 3 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (max. 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden bis 5 Grad Dachneigung sind zwingend zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht als Terrasse oder zur Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Doppelhäuser sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 35 Grad zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen.

2.1.3 Dachaufbauten, Zwerrhbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung 30 Grad
- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppgaube
- Einzelne Dachgauben bis 1/3, Summe aller Dachgauben nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
- Mindestabstand vom Ortgang 2,0 m
- Mindestabstand zum First 1,0 m
- Mindestens zwei durchgehende Ziegelreihen zwischen Traufe und Unterkante Dachgaube

Dacherker, Zwerrchhäuser und Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches

Insgesamt muss die Dachfläche auf mind. 1/3 der Gebäudelänge von Dachaufbauten, Zwerrchbauten, Nebengiebel o.ä. freigehalten werden.

2.2 Einfriedungen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Vorgaben zulässig:

- Zäune aus Metall oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung bis 1,20 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,20 m Höhe
- Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis 1,50 m Höhe

Das Lichtraumprofil von Straßen und Gehwegen ist von Bewuchs freizuhalten.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind allgemein unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anlage von Kiesgärten ist unzulässig.

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.4 Zahl der Stellplätze **(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohnung mit mindestens 50 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Sofern einer Wohnung zugehörig sind hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene Stellplätze“) zulässig.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen **(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des Geländeverlaufs auf den Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser **(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern oder in die Regenwasserkanalisation zu leiten. Eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell- Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Büschel-Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos spec.</i>
Gartenweigelie	<i>Weigela japonica</i>

Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grünerle	<i>Alnus incana</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Baugrund

Die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken sowie die Möglichkeiten einer Versickerung von Oberflächenwasser ist durch individuelle Bodengutachten abzuklären. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Karlsruhe eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.