



**GEMEINDE HAMBRÜCKEN**

**04**

# **Begründung**

**zum**

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

**„West II“**

## 5. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „West II“

**Projekt-Nr.**

1353-2

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

**Datum**

29.11.2019



**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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs .....	2
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme .....	3
<b>3. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>3</b>
3.1 Regionalplanung.....	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	5
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Beschreibung der Änderungen</b> .....	<b>7</b>
6.1 Digitalisierung des Planes samt neuer Bemaßung und Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Rechtsprechung.....	7
6.2 Anpassung der Baufenster .....	7
6.3 Anpassung der Geschossigkeit und der GFZ.....	8
6.4 Anpassung der Dorfgebietes .....	9
6.5 Vereinheitlichung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.6 Anpassung der Festsetzung zu Garagen und Carports .....	10
6.7 Anpassung der Festsetzung zu Dachformen und Dachneigungen .....	10
6.8 Redaktionelle Anpassung der Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten .....	11
 <b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	 <b>Seite</b>
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. ....	3
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan.....	4
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal. ....	4
Abb. 4: Anpassung der Baufenster (oben vorher, unten nachher).....	8
Abb. 4: Anpassung der Geschossigkeit und der GFZ (links vorher, rechts nachher).....	9
Abb. 4: Anpassung des Dorfgebietes (links vorher, rechts nachher). ....	9
Abb. 4: Anpassung der Fläche für den Gemeinbedarf (links vorher, rechts nachher). ....	11

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde, den Bebauungsplan entsprechend bereits erfolgter Änderungen der umliegenden Bebauungspläne auf den Stand der Zeit zu bringen, die Geschossigkeit einheitlich auf 2 Geschosse festzulegen, neue Dachformen zuzulassen und die Errichtung von Carports im Vorgartenbereich zu ermöglichen.

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

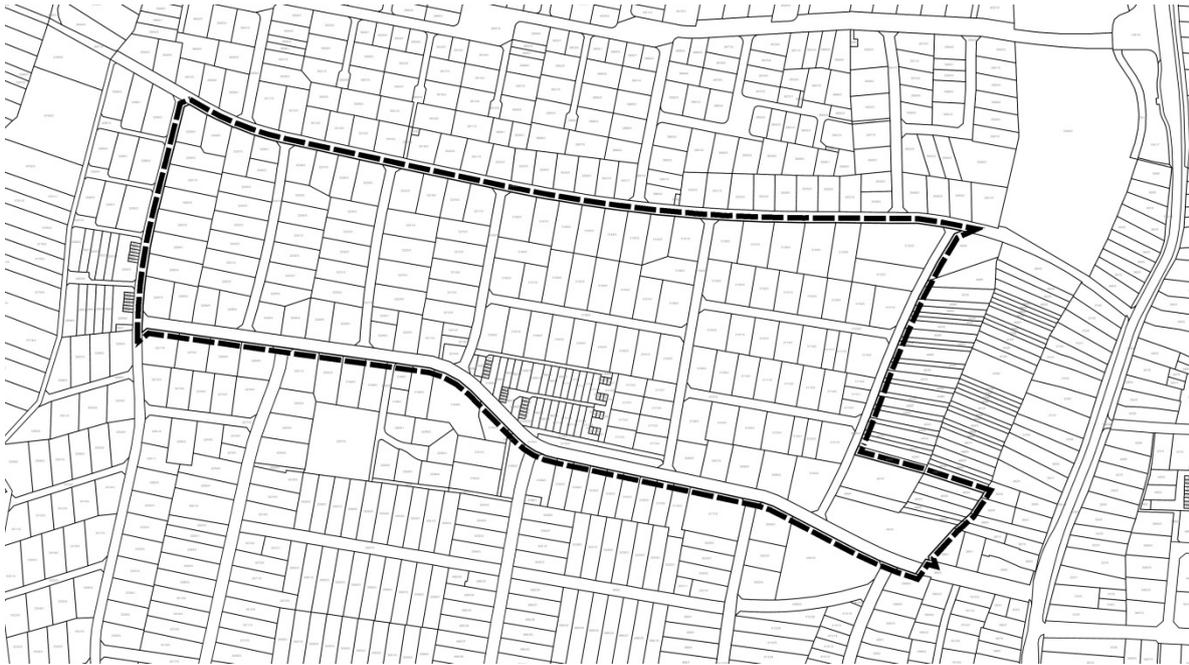
Insgesamt sollen die redaktionellen Anpassungen dazu dienen, die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Planunterlagen zu verbessern.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral in der westlichen Hälfte der Gemeinde Hambrücken zwischen Hardtweg und Rheinstraße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung weist eine Fläche von ca. 12,8 ha auf.



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

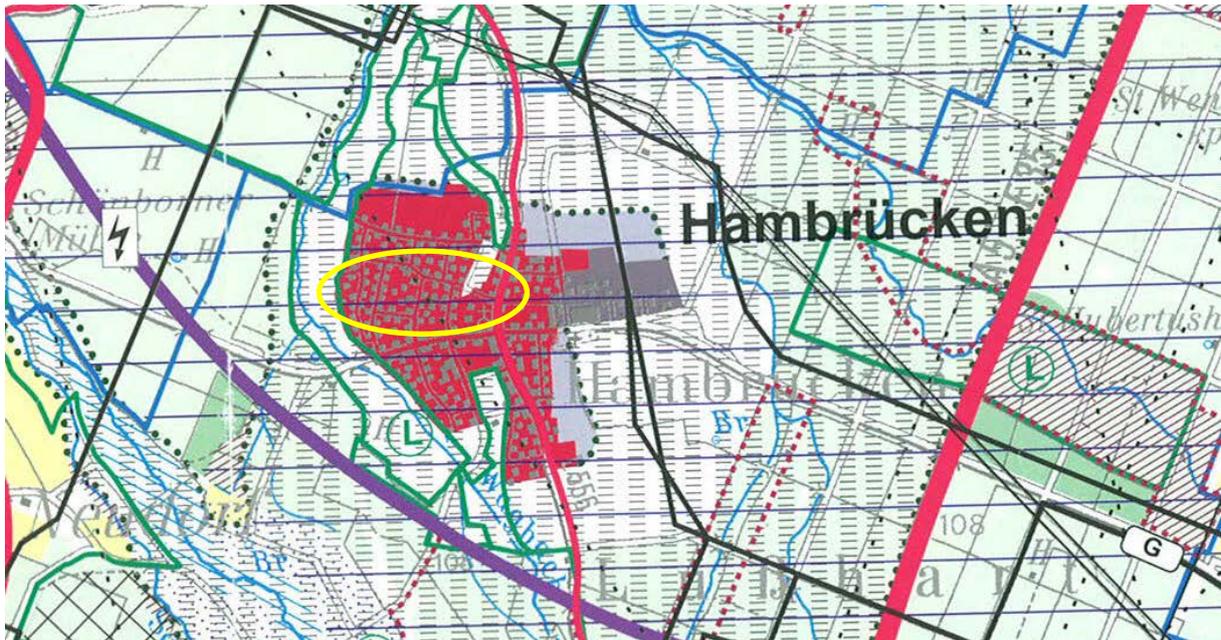
## 2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Wohnbauflächen im Gebiet sind mit Wohnhäusern und die Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten mit einem Kindergarten 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.

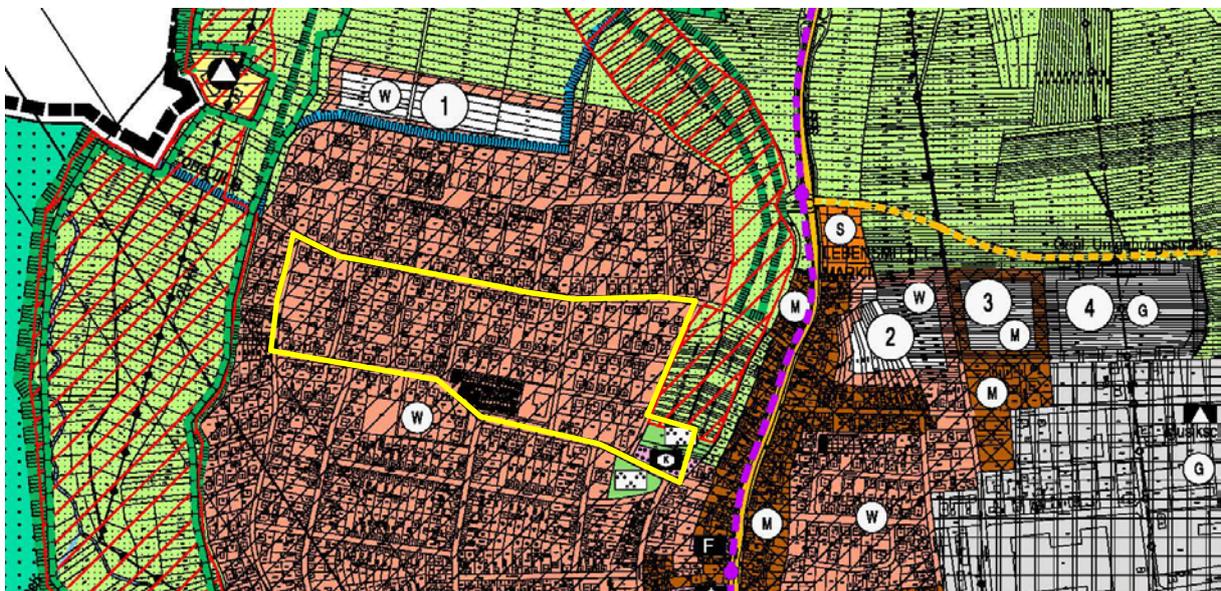


**Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan.**  
(Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2018)

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, Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche ausgewiesen. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Flächenabgrenzungen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Bestehende Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften „West II“ in der Fassung der 4. Änderung und ist mit dessen Abgrenzungen, mit Ausnahme der Fläche des Hardtweges welcher ausgespart wird, identisch.

### **3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich keine rechtliche geschützten Gebiet 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 m<sup>2</sup>, oder von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> 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 „West II“ 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 Wohngebiets- und Gemeinbedarfsflächen von insgesamt 103.105 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 41.242 m<sup>2</sup>. Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Im Rahmen einer durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr.2 konnten voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgeschlossen werden. Das Dokument der Vorprüfung des Einzelfalls ist Bestandteil der Bebauungsplan-Unterlagen (Dokument 07).

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 Umweltprüfung 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 „West II“ soll in Hinblick 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 „West II“ 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 vor. Im Zuge der 5. Änderung wurde der zeichnerische Teil digitalisiert und neu bemaßt. Die bestehenden Festsetzungen wurden auf ihre Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtsprechung sowie der Lesbarkeit überprüft und entsprechend redaktionell angepasst.

### **6.2 Anpassung der Baufenster**

Der bestehende Bebauungsplan beinhaltet Baufenster, welche im bestehenden Plan an eine oder mehreren Seiten offen dargestellt sind. Diese werden geschlossen. Weiterhin werden Baufenster, welche sehr eng beieinander liegen, zu größeren Baufenstern zusammengefasst.



Abb. 4: Anpassung der Baufenster (oben vorher, unten nachher).  
(Quelle: bhm)

### 6.3 Anpassung der Geschossigkeit und der GFZ

Der bestehende Bebauungsplan weist für einen Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereiches eine 1-geschossige Bauweise aus. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird dies hin zu einer 2-geschossigen Bauweise geändert. Parallel wird für den angesprochenen Bereich die zulässige GFZ von vorher 0,7 auf nun 0,8 erhöht.

Mit dieser Änderung soll die Schaffung von benötigtem Wohnraum auf bereits bebauten Flächen ermöglicht werden, ohne dass es hierdurch zu einer Erhöhung der versiegelbaren Fläche kommt. Somit wird die mögliche Ausnutzung der Grundstücke durch die Möglichkeit zum Bau 2-geschossiger Wohngebäude bzw. durch die Möglichkeit zur Aufstockung bestehender

Wohngebäude wesentlich erhöht und gleichzeitig das bestehende Ortsbild überwiegend gewahrt.

Der von der Änderung betroffene Bereich ist in der nachfolgenden Abbildung mit roter Umrandung gekennzeichnet.

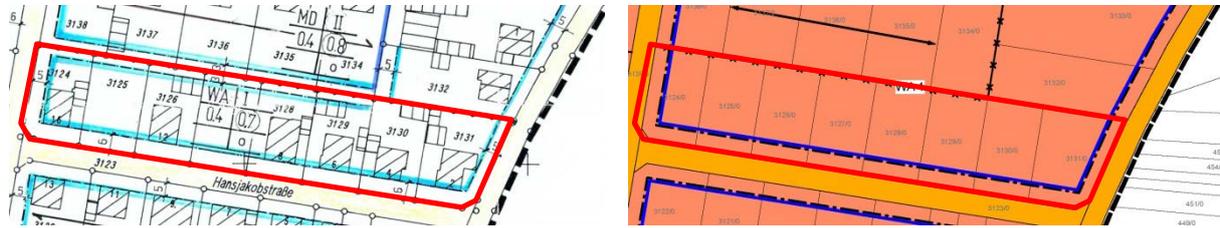


Abb. 5: Anpassung der Geschossigkeit und der GFZ (links vorher, rechts nachher).  
(Quelle: bhm)

Darüber hinaus war in einigen Baufenstern zwingend eine 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Dies geht auf einen redaktionellen Darstellungsfehler bei einer vergangenen Änderung des Bebauungsplanes zurück und war so nie gewollt. Daher wird die Festsetzung einer zwingenden 2-geschossigen Bauweise zurückgenommen.

## 6.4 Anpassung der Dorfgebietes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war ein Bereich im Nordosten des Geltungsbereiches als Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht weder der tatsächlichen oder gewünschten Nutzung noch der Ausweisung im FNP, in der die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Daher wird der Bereich entsprechend in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.



Abb. 6: Anpassung des Dorfgebietes (links vorher, rechts nachher).  
(Quelle: bhm)

## 6.5 Vereinheitlichung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Bisher war das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzungen der Sockelhöhe und der Traufhöhe mit der Oberkante Rohfußboden als unterem und dem Schnittpunkt der Außen-

wand des Gebäudes mit der Unterseite der Dachkonstruktion als oberem Bezugspunkt festgesetzt.

Mit der 5. Änderung wird eine allgemein geltende maximale Traufhöhe festgesetzt, welche als unteren Bezugspunkt die Höhe der Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege und als oberen Bezugspunkt den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut festsetzt. So wird die horizontale Unterteilung der Gebäude, mit Ausnahme der maximalen Sockelhöhe, dem Bauherren überlassen. So soll eine freiere Bebaubarkeit ermöglicht werden.

## **6.6 Anpassung der Festsetzung zu Garagen und Carports**

Die Festsetzungen zu Garagen und Carports werden 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.

## **6.7 Anpassung der Festsetzung zu Dachformen und Dachneigungen**

Bisher waren im Geltungsbereich ausschließlich Walm- und Satteldächer zulässig. Im Zuge der 5. Änderung werden 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 in WA 1 und WA 3 einheitlich auf 25°-40° und im WA 2 (Reihenhäuser) auf 30° festgesetzt. So wurden die bisher geltenden, teilweise missverständlichen Festsetzungen ersetzt. Die festgesetzte Dachneigung von 15°-35° in der Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten bleibt bestehen.

## 6.8 Redaktionelle Anpassung der Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten

Die im bestehenden Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten im Südosten des Geltungsbereiches umfasst lediglich das Gebäude des Kindergartens und dessen näheres Umfeld, nicht jedoch den zum Kindergarten zugehörigen Spielplatz. Dass dies so nicht gewollt ist, zeigt auch die Ausweisung im geltenden FNP, in welchem die Fläche des Kindergartens samt Spielplatz als entsprechende Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Daher wird zur Klarstellung die Spielplatzfläche in die Fläche für den Gemeinbedarf mit einbezogen. Das Baufenster des Kindergartens bleibt dabei unverändert.



Abb. 7: Anpassung der Fläche für den Gemeinbedarf (links vorher, rechts nachher).  
(Quelle: bhm)

## 6.9 Ergänzung einer Fremdkörperfestsetzung

Für die im Geltungsbereich auf dem Flurstück 3133 bestehende Brennerei wird eine Fremdkörperfestsetzung aufgenommen. Diese soll den bestehenden Betrieb sichern und maßvolle betriebsbedingte, der Brennerei dienende Erweiterungen, Änderungen und Modernisierungen ausnahmsweise ermöglichen.