

**Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes
„Keitländer/Allmend“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB**

Aufgrund der §§ 10 BauGB, 74 LBO und 4 GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken in öffentlicher Sitzung am 15.09.1998 die Änderung des Bebauungsplanes „Keitländer/Allmend“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind die zeichnerischen Festsetzungen vom 15.09.1998 maßgebend.

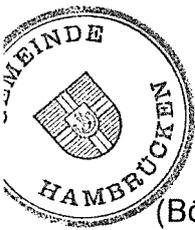
**§ 2
Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 15.09.1998.

**§ 3
Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Hambrücken, den 15.09.1998



Klöser

(Böser)
Bürgermeister

Schriftliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB
ZUR
7. Bebauungsplanänderung
"Gewerbegebiet Keitländer/Allmend"
der Gemeinde Hambrücken, Landkreis Karlsruhe.

Diese Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch

vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137)

- 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 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081/2110)

A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

(1) Im Baugebiet werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

1. Mischgebiet (MI § 6 BauNVO)
2. Gewerbegebiet (GE § 8 BauNVO)
3. Sondergebiet (SO § 11 BauNVO)

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

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

(3) Die im Sondergebiet durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur mit dem Tabakanbau dienenden landwirtschaftlichen Anlagen wie Tabaktrockenschuppen und Gewächshäusern für Tabakpflanzen, sowie landwirtschaftlichen Geräteschuppen und sonstigen dem landwirtschaftlichen Nutzen dienenden Anlagen bebaut werden (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

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

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

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

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten aus städtebaulichen Gesichtspunkten im MI-Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

a) bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 6,00 ar wird bei Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

- b) bei Baugrundstücken mit einer Größe von 6,01 ar bis 12 ar wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf sechs und bei Doppelhäusern auf vier Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Sollten Grundstücke dieser Größenordnung geteilt werden, so sind für die geteilten Grundstücke nur die Hälfte dieser Wohneinheiten je Gebäude maßgeblich.

Im übrigen ergibt sich das Maß der Ausnutzbarkeit aus der Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen.

- 1.4 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten i.S. des § 6 Abs. 2 Nr.8 und 3 der BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Im Baugebiet ist die

- a) **offene Bauweise** (§22 Abs. 1 BauNVO) zulässig.
Sie ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.
Im MI-Gebiet sind bei der offenen Bauweise Einzel-und Doppelhäuser zulässig.
- b) **besondere Bauweise** (§22 Abs. 4 BauNVO) zulässig.
Für die besondere Bauweise im Bereich der Nutzungsschablone Ziffer A werden folgende Regelungen festgesetzt:
Auf den Grundstücken, Flst.Nrn. 3831 bis 3835 und auf den gegenüberliegenden Grundstücken Flst.Nrn. 4080 und 4081 sind die Gebäude an der östlichen Grundstücksseite anzubauen (halboffene Bauweise).
Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite, bzw. bis zur Baugrenze bei Flst.Nr. 4080, errichtet werden, wie dies bei der "geschlossenen Bauweise" der Fall ist.

Für die besondere Bauweise im Bereich der Nutzungsschablone Ziffer B werden folgende Regelungen festgesetzt:

Auf den betroffenen Grundstücken sind die Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze, bzw. Baugrenze bei den Grundstücken Flst.Nrn. 3836, 3838 und 4082 anzubauen (halboffene Bauweise).

Die Bebauung ist aber auch über die gesamte Grundstücksbreite, im Falle der Grundstücke Flst.Nrn.3837/1,3840, 4083 und 4086 bis zur Baugrenze, möglich, wie dies bei der "geschlossenen Bauweise" der Fall ist.

Für das Grundstück Flst.Nr. 4085 gilt:

Anbau der Gebäude an der nördlichen Baugrenze, oder 1,00 m Abstand von der Baugrenze (4,00 m von der Grundstücksgrenze) in der halboffenen oder geschlossenen Bauweise bis zur südlichen Grundstücksgrenze.

- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- 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; sofern keine Eintragungen vorhanden sind, ist die Firstrichtung frei wählbar.

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

- 3.1 Garagen dürfen nicht vor der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) errichtet werden.
- 3.2 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Grundstücksseiten richtet sich nach den Bestimmungen der LBO.
- 3.3 Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.
- 3.4 Garagen dürfen nicht eher als die dazugehörigen Hauptgebäude erstellt werden.
- 3.5 Gemäß § 21 a Abs. 4 der BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.
- 3.6 Garagen sind höchstens bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig, oder in die Dachfläche des Hauptkörpers zu integrieren.

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 Mindesthöhe wird nicht vorgeschrieben.

Bei den gewerblichen baulichen Anlagen wird eine Sockelhöhe nicht festgesetzt.

5. Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Grundstücke, welche von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Höhe der Einfriedigungen an solchen Grundstücken darf im Bereich des Sichtwinkels von Straßen 0,7 m nicht überschreiten. Die übrigen Einfriedigungen dürfen das Maß von 2,00 m nicht überschreiten.

Mauern und geschlossene Brettereinfriedigungen sind als Einfriedigungsart im MI-Gebiet nicht zugelassen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

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

6.1. Dächer

Die Dächer für die Wohnhäuser im *MI-Gebiet* sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von

- a) 25 -45 Grad bei ein- bis eineinhalbgeschossigen Wohngebäuden
- b) 25 -35 Grad bei zweigeschossigen Wohngebäuden

zulässig.

Im *Gewerbegebiet* sind Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig. Sattel- und Walmdächer bei Wohnhäusern sind mit einer Dachneigung bis zu

- a) 45 Grad bei eingeschossiger Bauweise
- b) 35 Grad bei zweigeschossiger Bauweise

zulässig.

Bei den gewerblichen baulichen Anlagen wird eine Dachneigung nicht festgesetzt.

6.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufenhöhe für Gebäude mit Wohnnutzung wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut bestimmt.

Sie darf max. betragen:

- für Wohngebäude mit einem Vollgeschoß 3,55 m
- für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen 5,90 m

Bei den gewerblichen baulichen Anlagen wird eine Gebäudehöhe nicht festgesetzt.

6.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§§ 37 Abs.1 i.V.m. 74 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

- a) bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten auf 2 Stellplätze je Wohnung,
- b) bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten auf 1,5 Stellplätze je Wohnung. Verbleibt nach der Berechnung ein Bruchteil eines Stellplatzes, wird er auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.

6.4. Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasser-durchlässige Beläge zulässig.

In jedem Vorgarten ist mindestens ein größerer Strauch oder ein kleiner Baum anzupflanzen.

6.5 Antennenanlagen

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

6.6 Einfriedungen

- a) Im MI-Gebiet sind Einfriedungen 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.

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

6.7 Werbeanlagen

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

6.8 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

7. Geländeaufschüttungen

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind gemessen am natürlichen Gelände höchstens bis zu einem Meter zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern. Sie sind bei mehr als einem Meter Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.

8. 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.

9. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

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

10. 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.

Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

11. Auflagen und Bedingungen der Gasversorgung Süddeutschland GmbH

Durch das Baugebiet verläuft die Ferngasleitung der Gasversorgung Süddeutschland GmbH. Im Zusammenhang mit dieser Leitung gelten folgende Auflagen und Bedingungen:

- a) Der 6,0 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,0 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut freizuhalten.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und des Fernmeldesteuerkabels vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

Gasversorgung Süddeutschland GmbH
Betriebsstelle Ettlingen
Mörscher Straße 7
76275 Ettlingen

- b) Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.
- c) Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

- d) Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden.

Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung

- e) Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen.

Strauch- und Buschbepflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen.

Hierbei ist zu beachten, daß in bebauten Gebieten ein ca. 1,0 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird.

- g) Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muß rechtzeitig vor Baubeginn die GVS-Betriebsstelle verständigt werden.

Hambrücken, den 15.09.1998


Möser
(Böser)
Bürgermeister

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Keitländer/Allmend“ der Gemeinde Hambrücken

1. Erfordernis der Planänderung

Die letzte Änderung des Bebauungsplanes „Keitländer/Allmend“ trat am 04.10.1996 in Kraft. Inzwischen wurde das angrenzende Baugebiet „Wittum Ost“ umgelegt. Durch diese Umlegung sind Teile von Grundstücken aus dem Bebauungsplangebiet „Keitländer/Allmend“ vergrößert worden. Diese Bereiche sind in den Bebauungsplan miteinzubeziehen und die Baugrenzen neu festzusetzen.

Die östliche Baugrenze ist in dem Bereich der Wittumstraße im hinteren Bereich noch auf 5 m festgesetzt, während sie in allen anderen Bereichen bereits auf 3 m zugelassen ist. Auch dieser Bereich wird mit einer Baugrenze in einem 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Weitere Änderungen in den schriftlichen Festsetzungen:

- Punkt 2.2: Das Wort „Baulinien“ wird herausgenommen, da inzwischen solche nicht mehr im Bebauungsplangebiet festgesetzt sind.
- Punkt 6.2: Die maximale Traufhöhe für eingeschossige Wohngebäude wird auf 3,55 m festgesetzt, wie dies in den anderen Baugebieten in Hambrücken geregelt ist.
- Punkt 6.6: Die Regelungen für Einfriedigungen werden für Mischgebiete und Gewerbegebiete getrennt festgesetzt.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und der Wesensgehalt des Bebauungsplanes nicht angetastet wird, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

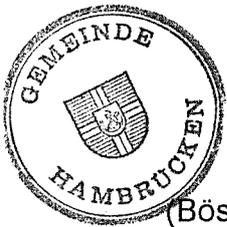
2. Einfügung in die Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet/Mischgebiet dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

3. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil i.d.F.v. 15.09.1998 des Bebauungsplanes maßgebend.

Hambrücken, den 15.09.1998



Böser

(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.