



## GEMEINDE HAMBRÜCKEN

**03**

### Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise

zur

#### 6. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften

**„Bastwald“**

Entwurf

## 6. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „Bastwald“

**Projekt-Nr.**

0722-6

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

**Datum**

05.12.2018



**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

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Allgemeines Wohngebiet</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Bauweise</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>3</b>
<b>5. Garagen, Stellplätze und Carports</b> .....	<b>3</b>
<b>6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>7. Wohneinheiten</b> .....	<b>4</b>
<b>8. Schutzflächen</b> .....	<b>4</b>
<b>9. Verkehrsflächen</b> .....	<b>4</b>
<b>10. Öffentliche Grünflächen</b> .....	<b>4</b>
<b>11. Anpflanzung von Bäumen</b> .....	<b>5</b>
<b>Hinweise</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Bodenfunde</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Beleuchtung und Elektrische Anlagen</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Beseitigung von Gehölzstrukturen</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Bauarbeiten an Hausdächern</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Versickerung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>6</b>

# 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.

~~Im Baugebiet wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet (WA)~~

~~Störende Handwerksbetriebe sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.~~

~~Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 und Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.~~

### 1.1 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

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind

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

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden (Kellergeschossdecke) des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut (Oberkante der Dachziegel bzw. Dachdeckung) bestimmt.

Sie darf maximal betragen:

- |  |         |
|--|---------|
| a) für Wohngebäude mit einem Vollgeschoß   | 3,55 m  |
| b) für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen | 5,90 m. |

### 3. Bauweise

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

Im Baugebiet ist die "offene Bauweise" und in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausgruppen zulässig.

Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinander gebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge, deren äußere Kopfhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten müssen. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Für den Bereich des Wohngebietes WA 3 wird die "besondere Bauweise" mit folgenden Regelungen festgesetzt:

- Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3868 - 3871 sind die Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Auf der östlichen Grundstücksgrenze sind Grenzabstände nach der LBO einzuhalten.
- Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3873, 3874, 3875, 3878 und 3879 muss an der nördlichen Grundstücksgrenze angebaut werden. Zur südlichen Grundstücksgrenze hin sind Grenzabstände nach der LBO einzuhalten (bei den Grundstücken Flst.nm. 3873 und 3879 kann ein Gebäude nur bis zu den maßgeblichen Baugrenzen errichtet werden).
- Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 3876 und 3877 ist ein Anbau an der südlichen Grundstücksgrenze oder ein Anbau an der nördlichen Baugrenze zulässig. Es

darf aber auch eine Überbauung des gesamten überbaubaren Bereiches erfolgen.

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

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

~~Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Garagen zulässig. Andere bauliche Anlagen sind unzulässig.~~

Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von untergeordneten Gebäudeteilen um 1,5 m überschritten werden.

## 5. Garagen, Stellplätze und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21 a Abs. 4 BauNVO

Grundsätzlich ist der ruhende Verkehr auf den Grundstücken unterzubringen. ~~Garagen dürfen nicht vor der Baugrenze zur Straße hin (Vorgartenbereich) errichtet werden.~~

Mit der Garageneinfahrtsseite ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße einzuhalten.

Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.

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

Bei der Ermittlung der Geschosßfläche bleiben in Vollgeschossen die Flächen von Garagen und Stellplätzen unberücksichtigt.

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

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

Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig.

## 7. Wohneinheiten

§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Bei Einzelhäusern wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei je Wohngebäude beschränkt.

## 8. 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 1,70 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege.~~

## 9. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Darstellung der Parkplätze ist rein informell.

## 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.

### Verkehrsgrün

Zulässig sind mit den Verkehrsflächen vereinbare Pflanzungen sowie die Errichtung von Verkehrszeichen.

## 11. Anpflanzung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan dargestellten Standorte der Bäume gelten als Schema für die Bepflanzung des Straßenraumes. Im Bereich der Grundstückseinfahrten kann der Standort der einzelnen Bäume noch geändert werden.

Auf jedem Baugrundstück soll je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum aus dem vorhandenen Baumbestand erhalten oder neu angepflanzt werden. Nicht zugelassen sind Nadelbäume.

Bei der Berechnung der Grundstücke ist die bebaute Fläche mit einzubeziehen. Die Pflanzgebote sind spätestens zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme vorzunehmen.

ENTWURF



# 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.

## 5. Versickerung von Niederschlagswasser

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Sollen andere Versickerungsvarianten zur Ausführung kommen, ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

## 6. Schottergärten

Gemäß § 9 Abs 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind somit unzulässig.

ENTWURF