

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „West I“

1. Erfordernis der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 3020 und 3019, Saumstraße 25 und 27, wollen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ein Doppelhaus errichten. Aus diesem Grund ging bei der Gemeindeverwaltung am 03. April 2006 der Antrag der Eheleute Freidel auf Änderung des Bebauungsplanes ein. Diese sind Eigentümer des Grundstückes Saumstraße 27.

Für die Bebauung der Grundstücke mit Doppelhaushälften waren die planerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Hierzu wurden die schriftlichen Festsetzungen der besonderen Bauweise unter Punkt 2.1.b ergänzt. In die zeichnerischen Festsetzungen wurde das entsprechende Baufenster eingefügt. Da Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wurden, gilt die Nutzungsschablone des bisherigen Bereichs weiterhin und musste nicht geändert werden.

Das neue Baufenster und die geänderte besondere Bauweise ist sowohl nach Abwägung der städtebaulichen Gesichtspunkte als auch nach Abwägung der nachbarschützenden Vorschriften der bisher geltenden besonderen Bauweise vorzuziehen. Danach hätten die Gebäude auf den beiden Grundstücken jeweils an der nördlichen Grundstücksgrenze angebaut werden müssen. Dies hätte speziell für die Eigentümerin des Grundstückes 3018/1 zu einer erheblichen Beeinträchtigung geführt, da deren Wohnhaus nur 2,5 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt steht und diese Grenze auf 9 m Länge hätte überbaut werden dürfen.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3020 musste sowieso schon an die nördliche Grundstücksgrenze, mit Mindestabstand nach LBO zur südlichen Grundstücksgrenze, angebaut werden, so dass sich hier durch die neue Bestimmung nichts ändert.

Da die zeichnerischen Festsetzungen lediglich durch das neue Baufenster auf den Grundstücken Saumstraße 25/27 geändert worden sind, wurde auf eine komplette Neufassung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes „West I“ verzichtet und ein Beiblatt mit Legende und Verfahrensvermerken erarbeitet.

Die Bestimmungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen (Nr. 4) wurden von 1,20 m auf 1,40 m geändert, wie dies bei allen aktuellen Bebauungsplänen der Gemeinde Hambrücken der Fall ist. Außerdem wurde die Bestimmung dahingehend konkretisiert, dass bei Eckgrundstücken die fertige Straßenhöhe der Straße, die höher liegt, als Bezugspunkt anzunehmen ist. Diese Bestimmung ist ebenfalls in allen aktuellen Bebauungsplänen der Gemeinde enthalten.

Außerdem wurden aktuelle Anregungen des Landratsamtes Karlsruhe, Umweltamt bei anderen Bebauungsplanänderungen der Gemeinde Hambrücken zu Altlasten, historischen Funden, zur Bodenversiegelung und zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser in die schriftlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Des Weiteren wurden die schriftlichen Festsetzungen um den Hinweis ergänzt, dass die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse Aufgabe des Bauherrn und seines Architekten ist.

Die vorliegende Änderung ist die zweite des Bebauungsplanes „West I“, zukünftige Änderungen werden weiterhin fortlaufend nummeriert.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Auch nach der Änderung des Bebauungsplanes bleiben die Vorgaben des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem bisherigen Bebauungsplanbereich „Gewerbegebiet Ost“ in Hambrücken.

4. Umweltverträglichkeit

Durch die Bebauungsplanänderung werden zum einen lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen, die keinen Einfluss auf die Umweltverträglichkeit haben (Höhenlage der baulichen Anlagen, Anregungen Landratsamt-Umweltamt, Beachtung Grundwasserstand).

Die Änderung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen, die das neue Baufenster im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Saumstraße 25/27 betreffen, haben ebenfalls keinen Einfluss auf die Umweltverträglichkeit im Bebauungsplangebiet oder darüber hinaus. Der betreffende Bereich auf den beiden Grundstücken ist mit Scheunen bebaut und durch Bodenbefestigungen versiegelt, so dass es durch die geplante Bebauung zu keiner Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzzgüter kommen kann.

Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf die Schutzzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten. Aus diesem Grund wurde auf die Erstellung des Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 BauGB) verzichtet.

5. Bodenordnung/Erschließung

Es sind keine bodenordnungsrelevanten Gesichtspunkte gegeben.

Hambrücken, den 27.09.2006



Thomas Ackermann
Bürgermeister