

5. Änderung des Bebauungsplanes „Bastwald“ Schriftliche Festsetzungen (§ 9 Abs 1 BauGB) Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i.d.F. der letzten Änderung.

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 (Landesnatschutzgesetz) vom 29.03.1995 (GBl. S. 385)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- (1) Im Baugebiet wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet (WA)
- (2) 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.
- (3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Garagen zulässig.
Andere baulichen Anlagen sind unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

- (1) Die Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitgerechnet.
- (3) Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von untergeordneten Gebäudeteilen um 1,5, m überschritten werden.

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

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

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

- 2.1 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.
- 2.2 Für den Bereich der Nutzungsschablonen Ziffer 4,5 und 6 wird die "besondere

Bauweise" mit folgenden Regelungen festgesetzt:

- a) 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.
 - b) 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.nrn. 3873 und 3879 kann ein Gebäude nur bis zu den maßgeblichen Baugrenzen errichtet werden).
 - c) 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.
- 2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt. Sind für Grundstücke keine zeichnerischen Angaben gemacht, ist die Firstrichtung frei wählbar.

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

- 3.1 Grundsätzlich ist der ruhende Verkehr auf den Grundstücken unterzubringen. Garagen dürfen nicht vor der Baugrenze zur Straße hin (Vorgartenbereich) errichtet werden.
- 3.2 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.
- 3.4 Garagen dürfen nicht eher als die dazugehörigen Hauptgebäude erstellt werden.
- 3.5 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben in Vollgeschossen die Flächen von Garagen und Stellplätzen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 BauBVO).

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

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.

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 bedarf 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.

6. Begrünung (§ 9 Abs. Nr. 25 BauGB)

6.1 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.

6.2 Auf jedem Baugrundstück soll je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mind. 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.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

7.1 Dächer

- a) Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht länger als 50 % der an der jeweiligen Traufe gemessenen Dachlänge sein.
- b) Zulässig sind Dachaufbauten, die nicht über den First hinausragen.
- c) Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgauben oder Dachaufbauten zulässig.
- d) Als Dachdeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Die Deckungsmaterialien sollen ziegelartig gehalten sein. Blechabdeckungen und großformatige Platten sind nicht zulässig.
- e) Wiederkehrdächer sind zulässig.

7.2. 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 maximal betragen:

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

7.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 0,70 m, als seitliche und hintere Abgrenzung ab vorderer Baugrenze der Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege.

Als Materialien sind zulässig:

- Hecken oder freie Gehölzpflanzungen, ggf. mit eingewachsenem Spann- oder Maschendraht ohne Betonpfosten oder Stäbe aus glänzendem Material.
- Holz in Naturtönen.

7.4 Stellplatzpflicht für Wohnungen

Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten sind 2 Stellplätze je Wohnung zu errichten.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohnung zu errichten.

Verbleibt nach der Berechnung ein Bruchteil eines Stellplatzes, so wird er auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hambrücken vom 24.04.1996 wird hingewiesen.

7.5 Elektrische Anlagen

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

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

7.6. Antennenanlagen

Es ist nicht zulässig mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude anzubringen (Doppelhäuser zählen nicht als ein Gebäude).

7.7 Trafostationen

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind die hierfür erforderlichen Einrichtungen, z. B. Kabelverteilerschränke und dergleichen, auf dafür geeigneten Grundstücken, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

7.8 Werbeanlagen

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

IV. Hinweise

9. 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.

10. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

- a) 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 beim Landratsamt Karlsruhe zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen.
- b) Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humose Oberboden (Mutterboden) ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.
- c) Anfallende Bodenmassen sollten grundsätzlich vor Ort (z. B. durch Höherlegung der Erschließung, Erdmassenausgleich auf dem Grundstück) verwertet werden.
- d) Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, daß nur soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches

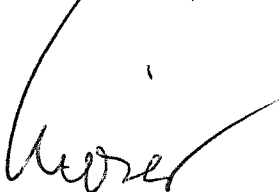
notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

- e) Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigem Unterboden zu achten.
- f) Der Mutterboden darf zu Lagerzwecken höchstens 2 m hoch geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.
- g) Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- h) Bei Geländeaufschüttung innerhalb des überbauten Bereiches, z. B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
- i) Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- j) Eine Abdeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

11. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen dürfen, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, nur durchlässig gestaltet werden.

Hambrücken, den 20.07.1999



(Böser)
Bürgermeister