

GEMEINDE HAMBRÜCKEN

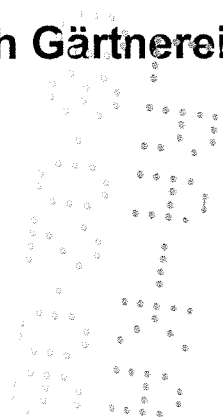
Begründung

zum

Bebauungsplan

„Hofäcker“ 3. Änderung

Teilbereich Gärtnerei



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Hambrücken:



BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Sofienstraße 23 • 68794 Oberhausen-Rheinl. • Tel 07254-92434 Fax-92433 • e-mail: bfi.oh@t-online.de
Bahnhofstr. 13 • 64625 Bensheim • Tel 06251-64252 • Fax-65229 • e-mail: bfi.bh@t-online.de

BDLA

Bearbeiter:
Projekt 2523

Dipl.-Ing. Iris Mahn-Mila, Dipl.-Ing. Mike Menzel
02. Dezember 2005

Inhalt

1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2 Beschreibung des Geltungsbereiches und der Bestandssituation

- 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe
- 2.2 Vorhandene Nutzungen
- 2.3 Verkehrserschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr
- 2.4 Erschließung mit Gas, Wasser, Strom und Abwasser
- 2.5 Naturräumliche und topographische Gegebenheiten

3 Vorgaben, Planungsgrundlagen

- 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bestehender Bebauungsplan
- 3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

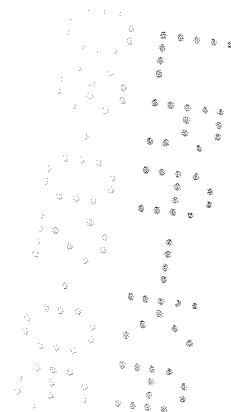
4 Erläuterung der städtebaulichen Planung, der Grünordnungsplanung und der Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung
- 4.2 Bauliche Nutzung
 - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen
- 4.4 Erschließung
 - 4.4.1 Verkehrserschließung
 - 4.4.2 Ver- und Entsorgung:

5 Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 5.2 Einfriedungen
- 5.3 Niederspannungsfreileitungen / Außenantennen
- 5.4 Stellplatzanzahl

6 Flächenbilanz



1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der bestehende Bebauungsplan ‚Hofäcker‘ der Gemeinde Hambrücken in der Fassung der 2. Änderung vom 6.9.1996 weist am südlichen Ortseingang von Hambrücken östlich der Landesstraße 556 eine ca. 0,75 ha große Fläche für die Landwirtschaft ‚Gärtnerei‘ aus. Auf dieser Fläche befinden sich zur Zeit die Wohn- und Betriebsgebäude der Gärtnerei ‚Köhler‘.

Um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde Hambrücken gerecht zu werden, soll ein Teil der Gärtnereifläche, die nicht mehr für die landwirtschaftliche Produktion benötigt wird, mit zwei Doppelhäusern bebaut werden und so der bestehende Gebäudebestand der Gemeinde nachverdichtet werden. Da die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes eine solche Nachverdichtung - außer durch Wohngebäude der Gärtnerei - nicht zulassen, hat der Gemeinderat von Hambrücken am 21.06.2005 die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ‚Hofäcker‘ beschlossen. Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplanes ‚Hofäcker‘ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das genannte Vorhaben zu schaffen und auch weiterhin eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung von Hambrücken zu sichern.

2 Beschreibung des Geltungsbereiches und der Bestandssituation

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Hambrücken östlich der Landesstraße 556.

Die zu überplanende Fläche beträgt ca. 0,75 ha.

Das Grundstück mit der Nummer 1021 liegt vollständig im Geltungsbereich.

Folgende Flurstücke grenzen ganz oder teilweise an den räumlichen Geltungsbereich:

im Norden: die Flurstücke mit den Nummern 1018/2, 4095 (Hofäckerstraße), 4102, 4103, 4104 und 4106

im Osten: das Flurstück mit der Nummer 1046

im Süden: das Flurstück mit der Nummer 1023/2

im Westen: das Flurstück mit der Nummer 4107.

2.2 Vorhandene Nutzungen

Ca. zwei Drittel des Geltungsbereichs werden gegenwärtig von den Betriebsflächen der Gärtnerei Köhler eingenommen. Zur Gärtnerei gehören mehrer Gewächshäuser, eine weitgehend brachliegende Baumschulfläche, geschotterte Besucherparkplätzen und ein Lagerplatz südlich der Gewächshäuser.

Im östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches befindet sich das Wohnhaus der Gärtnereibesitzer mit angrenzendem Ziergarten.

Im Norden schließt sich an die Vorhabensfläche ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbebauten (1 und 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss) an. Im Osten sowie im Süden liegen ackerbaulich genutzte Flächen. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Landesstraße 556.

2.3 Verkehrserschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr

Sowohl die Gärtnerei, als auch das bestehende Wohnhaus werden von der L556 erschlossen.

Für Kunden der Gärtnerei und die Privatfahrzeuge der Besitzer der Gärtnerei stehen Parkplätze auf dem Gelände der Gärtnerei zur Verfügung. Weitere öffentliche Parkplätze finden sich im nördlich angrenzenden Mischgebiet entlang der Hofäckerstraße.

2.4 Erschließung mit Gas, Wasser, Strom und Abwasser

Die Gärtnerei und das zugehörige Wohnhaus sind an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.5 Naturräumliche und topographische Gegebenheiten

Das Bearbeitungsgebiet liegt auf der Niederterrasse nahe der Kinzig-Murg-Rinne.

Das Vorhabensgebiet ist größtenteils eben und liegt auf ca. 107,5 bis 108 m über NN. Lediglich ein Teil des bestehenden Wohnhauses steht auf einem ca. 1,2 m hohem Erdhügel.

Weitere detaillierte Beschreibungen der naturräumlichen Gegebenheiten können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

3 Vorgaben, Planungsgrundlagen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Vorhabensfläche ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein (RVMO 2003) als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt.

Die südlich an die Vorhabensfläche angrenzenden Bereiche sind Bestandteil eines Regionalen Grünzuges, der sich zwischen dem Ortsrand Hambrückens bis zu den Waldflächen im Süden erstreckt.

Nordöstlich grenzen an die Vorhabensfläche regionalplanerisch abgestimmte Flächen für Siedlungserweiterung an.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ‚Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal‘ in der Fassung vom 02.08.1996 (1. Änderung) stellt im Bereich des Planungsgebiets eine Grünfläche mit Zweckbestimmung ‚Gärtnerei‘ dar.

Der Flächennutzungsplan befindet sich jedoch z.Z. in der Neuaufstellung. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker“ wird im Parallelverfahren in den neuen Flächennutzungsplan eingearbeitet werden.

3.3 Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan ‚Hofäcker‘ der Gemeinde Hambrücken in der Fassung der 2. Änderung vom 6.9.1996 weist im Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft ‚Gärtnerei‘ aus. Diese Festsetzung schließt eine Verdichtung des Gebietes mit

Wohnbebauung – außer durch zweckgebundene Wohngebäude für die Gärtnerei – aus und macht eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

In etwa 250 m Entfernung südlich der Vorhabensfläche liegt an der L 556 die nach § 24a NatSchGBW geschützte Feldhecke „Schwabenbusch“ (Biotopnummer 6817-215-0806). Durch die vorgesehene Bebauung im Geltungsbereich sind allerdings keine Beeinträchtigungen dieses Biotops zu erwarten.

Nach § 24a NatSchG BW geschützte Biotope sind auf der Vorhabensfläche selbst nicht vorhanden.

4 Erläuterung der städtebaulichen Planung, der Grünordnungsplanung und der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Gemeinde Hambrücken gerecht zu werden, soll ein ca. 1.490 qm großer Teilbereich der jetzigen Gärtnerei mit 2 Doppelhäusern (4 Doppelhaushälften) bebaut werden (siehe Gestaltungsplan). Derzeit befindet sich auf dieser Fläche ein älteres Gewächshaus, eine weitgehend brachliegende Baumschulfläche sowie eine gepflasterte Lagerfläche und die Zufahrtsfläche zum weiter östlich gelegenen Wohnhaus der Gärtnereibesitzer (siehe Bestandsplan zum Umweltbericht).

Weiterhin soll - um die abgerissenen Gewächshäuser zu ersetzen - die verbleibende Gewächshausfläche im Westen des Geltungsbereichs sowohl nach Westen, als auch nach Süden erweitert werden.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hofäcker“ ist es, zum einen eine Nachverdichtung des Wohnhausbestandes von Hambrücken auf dem Gelände der Gärtnerei zu ermöglichen. Zum anderen soll durch den Bebauungsplan eine städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes entsprechend der Ziele der Gemeinde Hambrücken gesichert werden.

4.2 Bauliche Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Änderung eines Teilbereiches der Fläche für die Landwirtschaft „Gärtnerei“ in ein Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO wird die geplante Bebauung eines Teiles der Gärtnereifläche mit Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht ohne eine weitere zwischenzeitliche Nutzung des Geländes durch den Gartenbetrieb auszuschließen. Weiterhin sind die Gebiete nördlich des Geltungsbereiches im bestehenden Bebauungsplan „Hofäcker“ bereits als Mischgebiet festgesetzt. Dieses wird durch die Bebauungsplanänderung somit lediglich nach Süden bis zum bestehenden Ortsrand ausgedehnt.

Für den weiterhin als Gärtnereifläche genutzten Bereich des Geltungsbereiches wird die im bestehenden Bebauungsplan getroffene Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft „Gärtnerei“ beibehalten.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der Bebauung orientiert sich an den Bestandsgebäuden in der Nachbarschaft des Planungsgebietes, am bestehenden Wohnhaus im Geltungsbereich und an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplan ‚Hofäcker‘. Hierdurch wird sowohl ein einheitliches städtebauliches Bild garantiert, als auch das Bestandswohngebäude im Geltungsbereich planungsrechtlich gesichert. Mit Rücksicht auf die Ortsrandlage wird die Anzahl der Geschosse für die geplanten 4 Doppelhaushälften auf I Geschoss begrenzt. Für das Baufenster um das bestehende Wohnhaus der Gärtnereibesitzer wird mit Rücksicht auf das Bestandsgebäude die Anzahl der Geschosse auf II Geschosse festgesetzt.

Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,8 im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft ‚Gärtnerei‘ wird zudem ermöglicht, dass benötigte Gewächshäuser auf dem verbleibenden Gärtnereigelände neu errichtet werden können. Hierdurch wird die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit der Gärtnerei gesichert.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass sie eine städtebauliche Gliederung in erkennbare Einzelbereiche (Gärtnerei, Wohnhausgruppe und Wohnhaus der Gärtnereibesitzer) sicherstellen ohne gestalterische Freiheiten bei einer späteren Bebauung der Gebiete unnötig einzuengen.

Weiterhin wird durch die Lage der Baugrenze ein Abstand der zukünftigen Bebauung von min. 10 m zur L556 gesichert. Dieses entspricht dem städtebaulichen Bild, wie es auch westlich der L556 zu finden ist.

4.3 Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen

Die bestehenden Bäume entlang der L556 sollen aus gestalterischen Gründen als straßenbegleitendes Grün erhalten bleiben.

Bei PKW-Stellplätzen auf privaten Grundstücken soll aus gestalterischen Gründen, aber auch zur Schattenspende nach je 5 ebenerdigen Stellplätzen ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden.

4.4 Erschließung

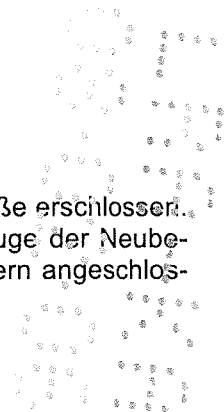
4.4.1 Verkehrserschließung

Die zukünftige Wohnbebauung wird von Norden her über die Hofäckerstraße erschlossen. Die bestehende Zufahrt zum Wohnhaus der Gärtnereibesitzer wird im Zuge der Neubebauung nach Norden verlegt und an die neue Zufahrt zu den Wohnhäusern angeschlossen.

Die Zufahrt zur Gärtnereifläche erfolgt von Westen über die L 556.

4.4.2 Ver- und Entsorgung:

Die geplanten Neubauten werden an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz von Hambrücken angeschlossen.



5 Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ziel der Beschränkungen der äußeren Gestalt der baulichen Anlagen ist es, ein gestalterisch einheitliches Bild in Hambrücken zu erzielen. Aus diesem Grund wurden die Festsetzungen der Dachform, die Höhe der baulichen Anlagen und die Gestaltungsvorschriften für Garagen an die schon bestehende Bebauung angepasst.

5.2 Einfriedungen

Um Einfriedungen besser in das städtebauliche Bild einzupassen, wurde ihre Höhe entlang der Straße auf eine Höhe von max. 0,70 m und als seitliche sowie hintere Abgrenzung auf eine Höhe von max. 2,00 m begrenzt.

5.3 Niederspannungsfreileitungen / Außenantennen

Zur Schonung des Orts- und Landschaftsbildes werden Leitungen für Strom und Fernmeldeeinrichtungen nur unterirdisch zugelassen. Weiterhin wird aus gestalterischen Gründen nur ein Außenantennen je Wohnhaus zugelassen.

5.4 Stellplatzanzahl

Im ländlichen Bereich kann generell von mehreren Fahrzeugen je Familie bzw. Wohnung ausgegangen werden. Deshalb wurde die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über das im § 37 (1) LBO festgesetzte Maß auf 2 Stellplätze je Wohnung bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten und auf 1,5 Stellplätze je Wohnung bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten erhöht.

6 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan

0,75 ha = 100%

Mischgebiet

ca. 0,35 ha = 46,5%

Fläche für die Landwirtschaft 'Gärtnerei'

ca. 0,38 ha = 50,5%

öffentliche Verkehrsflächen

ca. 0,02 ha = 3%