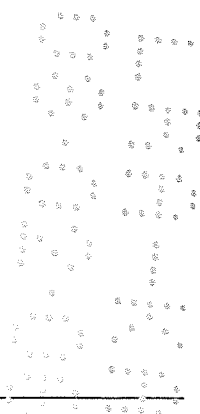


GEMEINDE HAMBRÜCKEN

**Textliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften**

zum

**Bebauungsplan
„Hofäcker“ 3. Änderung
Teilbereich Gärtnerei**



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Hambrücken:



BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Sofienstraße 23 • 68794 Oberhausen-Rheinh. • 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

I Rechtsgrundlagen

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414ff)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG), 2004
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der derzeit geltenden Fassung.
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG) vom 29.03.1999 (BGBl. I S.385) in der derzeit geltenden Fassung.

2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBI. S. 760)



II Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 und §§ 16-21a BauNVO

- (1) Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der Nutzungsschablone.
- (2) Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten i.S. des § 6 (2) 8 und § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.
- (3) Die Baugrenzen dürfen von untergeordneten Gebäudeteilen gem. § 23 (3) BauNVO um 1,5 m überschritten werden.
- (4) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörende Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitgerechnet. Ausnahmen hierzu sind nur mit dem Einvernehmen der Gemeinde möglich.

2. Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- (1) Für das Mischgebiet werden als Bauweise Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
- (2) Die Firstrichtung ist frei wählbar. Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften die selbe Firstrichtung haben.

3. Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 BauGB

- (1) Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der entlang der Strasse verlaufenden Baugrenze (inkl. deren gedachte Verlängerung) zulässig.
- (2) Garagen sind im unmittelbaren Zusammenhang mit Wohngebäuden zu erstellen.
- (3) Carports und überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.

4. Flächen für die Landwirtschaft

§ 9 (1) 18a BauGB

Zweckgebundene Betriebsgebäude für die Gärtnerei sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlage

§ 9 (2) BauGB

Die Sockelhöhe (Oberkante EG-Rohfussboden) darf bis max. 1,40 m betragen. Sie ist bezogen auf die Achse der Straße im Bereich des Gebäudes.



6. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen

§ 9 (1) 25 BauGB

- (1) Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind die Bäume dauerhaft zu erhalten.
- (2) Falls ein Erhalt der Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich ist oder zulässige Bauvorhaben dadurch unverhältnismäßig erschwert werden, kann eine Befreiung von dem Erhaltungsgebot erfolgen, sofern adäquate Ersatzpflanzungen in gleicher Art und in gleichem Umfang innerhalb desselben Grundstückes durchgeführt werden.
- (3) Bei PKW-Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist nach je 5 ebenerdigen Stellplätzen ein hochstämmiger Baum gemäß beiliegender Artenliste (siehe Kapitel 7 des Umweltberichtes) zu pflanzen. Die offene Pflanzfläche ist mindestens in einer Größe von 10 qm anzulegen.

III Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer

§ 74 (1) 1 LBO

- (1) Die Dachneigung von Gebäuden mit Wohnnutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Es sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.
- (2) Die Dachformen für Betriebsgebäude sind als Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer auszubilden.
Die zulässige Dachneigung beträgt 0-25°.

Zusätzlich gilt für Gebäude mit Wohnnutzung folgendes:

- (3) Auf einem Gebäude ist nur eine Art von Dachgauben zulässig.

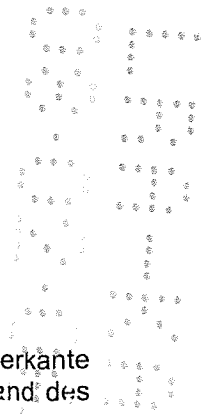
2. Höhe der baulichen Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

Die Traufhöhe 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 Gebäude mit einem Vollgeschoss | 3,85 m |
| - für Gebäude mit zwei Vollgeschossen | 5,90 m |



3. Gestaltung von Garagen

§ 74 (1) 1 LBO

- (1) Beläge und Unterkonstruktion der Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
- (2) Ansonsten gelten die Vorschriften der Landesbauordnung.

4. Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 0,70 m und als seitliche sowie hintere Abgrenzung ab der vorderen Baugrenze der Grundstücke bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der Straße im Bereich der Einfriedung.

5. Antennenanlagen

§ 74 (1) 4 LBO

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

6. Elektrische Anlagen

§ 74 (1) 5 LBO

Die Leitungen für Strom und Fernmeldeeinrichtungen sind nur unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

7. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

§ 74 (2) 2 u. § 37 (1) LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

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

IV Hinweise

1. Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

2. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

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

3. 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 wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten usw. werden wasserdurchlässige Befestigungen (Rasengittersteine, Pflaster mit groben Fugen u.a.) empfohlen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4. Grundwasser

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 Architektenleistung 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 schaffen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992). Anfragen über Grundwasserstände können schriftlich an das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt gerichtet werden. Die Aussagen sind gebührenpflichtig.

5. Bepflanzungen / Fassadenbegrünung

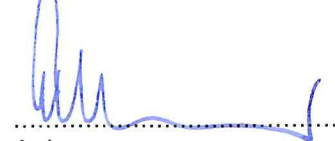
Zur Bepflanzung von Ziergärten und Stellflächen für PKW sollten einheimische und standortgerechte Arten gemäß beiliegender Artenliste (siehe Kapitel 7 des Umweltberichtes) verwendet werden.

Zur Minderung der sommerlichen Aufheizung von Gebäuden wird eine Begrünung von süd- und westexponierten Fassaden mit Rankpflanzen oder (sommerliche) Verschattung durch Pflanzung laubabwerfender Bäume empfohlen.

6. Zisternen

Zur Einsparung von Trinkwasser wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Die Überläufe der Zisternen dürfen an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen werden.

Gemeinde Hambrücken



Ackermann
Bürgermeister

