

<p style="text-align: center;">Bebauungsplan „West II“ Schriftliche Festsetzungen (§ 9 Abs 1 BauGB) Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)</p>
--

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. 466/479)

Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

vom 08. August 1995 (GBl. 1995 S. 617) i.d.F. der letzten Änderung

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) i.d.F. der letzten Änderung

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i. d. F. vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

A: Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

(1) Im Baugebiet werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
2. Dorfgebiet (MD § 5 BauNVO)

Aus dem zeichnerischen Teil ergibt sich, für welche Bereiche die jeweilige Nutzungsart festgesetzt ist.

(2) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- a) Die Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- b) Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitgerechnet.

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

- a) bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 7,50 ar wird bei Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
- b) bei Baugrundstücken mit einer Größe von 7,51 ar bis 12 ar wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf fünf und bei Doppelhäusern auf drei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Es gilt der Grundstücksbestand zum Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung.

Sollten Grundstücke dieser Größenordnung geteilt werden, so ist für die geteilten Grundstücke die folgende Anzahl an Wohneinheiten als höchstzulässige Zahl je Gebäude maßgeblich:

- a) Bei Baugrundstücken mit einer Größe **bis einschließlich 7,50 ar**:
1 Wohneinheit bei Einzelhäusern; 2 Wohneinheiten je Doppelhaus, wobei auf den geteilten Grundstücken nur eine Doppelhaushälfte zulässig ist.
- b) Bei Baugrundstücken mit einer Größe **von 7,51 ar bis 12 ar**:
2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern; 3 Wohneinheiten je Doppelhaus, wobei auf den geteilten Grundstücken nur eine Doppelhaushälfte zulässig ist.

Im übrigen ergibt sich das Maß der Ausnutzbarkeit aus der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen.

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

- 2.1 Im Baugebiet ist die **offene** Bauweise (§22 Abs. 1 BauNVO) zulässig.
Sie ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil.
- 2.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.3. Sofern keine Grenzbebauung vorgeschrieben ist, richten sich die Grenzabstände nach der LBO.
- 2.4 Die Lage der Gebäude, die Orientierung und die Firstrichtung sind im Bebauungsplan festgelegt
- 2.5 Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellt. Sind für Grundstücke keine zeichnerischen Angaben hinsichtlich der Firstrichtung gemacht, so ist diese frei wählbar.

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

- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und im rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksbereich zulässig.
- 3.2 Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Grundstücksseiten richtet sich nach den Bestimmungen der LBO.

- 3.3 Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.
- 3.4 Garagen dürfen nicht eher als die dazugehörigen Hauptgebäude erstellt werden.
- 3.5 Gemäß § 21 a Abs. 4 der BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.
- 3.6 Bei den Gemeinschaftsgaragen in der Wohnanlage Dreisam-/Elzweg ist die Grenzbebauung zulässig.

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

Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) der baulichen Anlagen wird mit 1,40 m über der fertigen Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege. Eine Mindesthöhe wird nicht vorgeschrieben. Bei Eckgrundstücken ist die fertige Straßenhöhe der Straße, der die bauliche Anlage durch die Hausnummer zugeordnet ist, als Bezugspunkt anzunehmen.

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 darf im Bereich des Sichtwinkels von Straßen 0,7 m nicht überschreiten.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

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

6.1 Dächer

- a) Dachgaupen und Dachaufbauten sind zulässig.
- b) Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachgaupen oder Dachaufbauten zulässig.
- c) Als Dachdeckung sind glänzende Materialien unzulässig. Die Deckungsmaterialien müssen ziegelartig sein. Blechabdeckungen und großformatige Platten sind nicht zulässig.

- d) Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von
 - 30° - 45° bei eingeschossiger Bauweise
 - 25° - 35° bei zweigeschossiger Bauweise.

6.2 Traufhöhen

Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden (Kellergeschoßdecke) des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterseite der Dachkonstruktion bestimmt.

Sie wird wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

- für Gebäude mit einem Vollgeschoß 3,55 m
- für Gebäude mit zwei Vollgeschoßen 5,90 m

6.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. 74 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

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

6.4 Für Einfahrtsbereiche (Grundstückszufahrten und Zufahrten zu Stellplätzen) im Vorgartenbereich darf lediglich maximal die Hälfte der Grundstücksbreite in Anspruch genommen werden.

6.5 Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen daher nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

6.6 Antennenanlagen

Es ist nicht zulässig, mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude anzubringen.

6.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Als seitliche und hintere Abgrenzung ab vorderer Baugrenze der Grundstücke sind

sie bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen und Wohnwege.

6.8 Werbeanlagen

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

6.9 Elektrische Anlagen

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

7. **Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser für die Bebauung der Grundstücke Flst.-Nr. 3173, 3173/1 bis 3173/7.**

Nach § 45 b Abs. 3 Wassergesetz i.V.m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser werden deshalb folgende Alternativen festgesetzt:

- a) Das Niederschlagswasser der Gebäudedächer und sonstiger versiegelter Grundstücksflächen ist vor Ort über begrünte Erdmulden zur Versickerung zu bringen. Zur Bemessung der Versickerungsanlage wird die Zugrundelegung des ATV-Arbeitsblattes A138 empfohlen.
- b) Alternativ kann Regenwasser als Brauchwasser (Grünflächenbewässerung usw.) in Regenwasser-Sammelanlagen (Zisterne) mit Überlauf zu einer Versickerungsmulde im Garten aufgefangen und genutzt werden.

Die direkte Einleitung in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig, wenn diese vollständig von der Trinkwasserversorgung getrennt sind. Eine Genehmigung durch die Gemeinde ist erforderlich.

Als Planungshilfe für das Anlegen der Versickerungsfläche ist das Merkblatt des Landratsamtes Karlsruhe – Umweltamt über die „Versickerung von Niederschlagswasser über der belebten Bodenzone“ zu beachten. Dieses ist auf Anfrage bei der Gemeinde Hambrücken erhältlich.

8. Geländeaufschüttungen

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind gemessen am natürlichen Gelände höchstens bis zu einem Meter zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern. Sie sind bei mehr als einem Meter Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.

9. Altlasten und Schadensfälle

Falls bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt zu informieren.

Bei Auffüllungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA (Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) über die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu berücksichtigen. Es dürfen nur Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- u. Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt vorab zu prüfen.

10. Historische Funde

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Denkmalschutzgesetz dar.

Hinweis:

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

Hambrücken, den 07.05.2003



(Böser)
Bürgermeister