



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

Begründung zur

1. Änderung

des Bebauungsplanes und der
Örtlichen Bauvorschriften

„Bastwald II“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

BDLA

Heinrich-Hertz-Str. 9 76646 Bruchsal Tel.: 07251-98198-0 Fax: -98198-29 e-mail: info@bhmp.de
Rheinstraße 99-4 64295 Darmstadt Tel.: 06151-81297-768 Fax: -81297-769 www.bhmp.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Iris Mahn-Milla

Projekt 200722-3

25.10.2011

Inhalt

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes, Umfang, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Verfahren	1
3. Geltungsbereich, übergeordnete Vorgaben.....	2
4. Erläuterungen zu den Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen	2
4.1 Bauliche Nutzung	2
5. Erläuterungen zu den Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften	2
5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	2

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes, Umfang, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Bastwald II“ wurde vom Gemeinderat am 26.10.2010 mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Nach Inkrafttreten der aktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist der Bebauungsplan „Bastwald II“ am 08.04.2011 in Kraft getreten.

Bei der Beratung der Bauherren ist man nun seitens der Gemeinde auf eine Regelungslücke gestoßen, welche nun mit der aktuellen Änderung der örtlichen Bauvorschriften geschlossen werden soll. Dies ist die einzige den Textteil betreffende Änderung.

Darüber hinaus soll im zeichnerischen Teil an den planungsrechtlichen Festsetzungen zum einen eine Änderung vorgenommen werden, die eine bessere Ausnutzung der Grundstücke durch Nebenanlagen im WA1 bietet und zum anderen im Umlegungsverfahren vereinbarte Sachverhalte übernimmt.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden am zeichnerischen Teil zudem einzelne Ergänzungen ohne Festsetzungsgehalt vorgenommen:

Die bereits erfolgte Umlegung wird in den zeichnerischen Teil eingearbeitet, so dass nun auch die aktuellen Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Hausnummern und Straßennamen im Plan enthalten sind. Zusätzlich wird in einigen Bereichen die Vermauerung der Baufenster ergänzt. So soll die Handhabbarkeit und Lesbarkeit des zeichnerischen Teils weiter verbessert werden.

2. Verfahren

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Die vorgesehenen und beschriebenen Änderungen betreffen bei den planungsrechtlichen Festsetzungen in geringem Umfang die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, bei den örtlichen Bauvorschriften die Gestaltung der Grenzwände im WA 1. Diese Änderungen sind nicht geeignet die Grundzüge der Planung zu berühren, das Gesamtkonzept, der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen kann.

Wird durch eine Bebauungsplanung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist das vereinfachte Verfahren ausgeschlossen. Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Dies ist hier nicht der Fall.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren sind somit gegeben.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden,

auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 sowie ein Monitoring gem. § 4c kann verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

3. Geltungsbereich, übergeordnete Vorgaben

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Bastwald II“ und hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Der bestehende Bebauungsplan „Bastwald II“ ist aus den übergeordneten Vorgaben des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes entwickelt, die geplanten Änderungen entfalten keine Auswirkungen, die dem Entwicklungsgebot widersprechen.

4. Erläuterungen zu den Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Bauliche Nutzung

Zur Erhöhung der Flexibilität der Bauherren und zur besseren Ausnutzung der Grundstücke im WA 1 wird auf den hinteren Grenzabstand von Nebenanlagen von bisher 3,50 zur jeweils hinteren Grundstücksgrenze im WA 1 verzichtet. Eine Bewirtschaftung der Sickerflächen zwischen den Grundstücken im WA 1 durch den Gemeindebauhof ist damit immer noch problemlos möglich. Auch vor dem Hintergrund des hoch anstehenden Grundwassers soll durch die Änderung dieser Festsetzung die Möglichkeit zur Errichtung von überirdischen Abstellräumen weiter verbessert werden.

Im Rahmen der Umlegung wurde mit dem Grundstückskäufer des Flurstücks 7721 vereinbart, dass eine Verbreiterung des Grundstücks auf insgesamt 14,50m mit einem Baufenster von 9,50m Breite ermöglicht wird. Diesem Umstand wurde im bisherigen Planteil des Bebauungsplanes noch nicht entsprochen, dies soll im Rahmen der vorliegenden Änderung bereinigt werden. Dementsprechend wird für das nördlich davon liegende Flurstück 7720 die Breite des Baufensters auf 8,50m verringert, um den mit dem Landratsamt vereinbarten Gebäudeabstand von 5,0m einhalten zu können.

5. Erläuterungen zu den Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Änderung betrifft die Regelung der örtlichen Bauvorschriften dahingehend, dass Wandöffnungen, wie z. B. Lichtöffnungen, offenbare Fenster, Zu- und Abluftanlagen etc. in der Grenzwand von Gebäuden im WA 1 erst ab einer Höhe von 3 m zulässig sind.

Hintergrund dieser Vorschrift ist, dass mit dem bisherigen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden kann, dass Bauherren im WA 1 des Bebauungsplangebietes Fens-

ter in die Nordwand der Gebäude bauen, die dann später vom angrenzenden Nachbarn durch Garagen zugebaut werden. Um diesen rechtswidrigen Zustand von vornherein zu vermeiden, wurde nun das Mittel der Bebauungsplanänderung mit der Einfügung eines entsprechenden Passus in die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes gewählt. Die Höhenfestsetzung von 3,0 m ergibt sich aus der maximal zulässigen Höhe von Nebenanlagen, die an der Grenze entsprechend tiefer liegende Wandöffnungen überdecken könnten.

Von der Einschränkung ausgenommen sind Grundstücke, deren Grenzwand an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Hier können Wandöffnungen auch unterhalb einer Höhe von 3,0 m zugelassen werden.

Gemeinde Hambrücken, den 26.10.2011



Thomas Ackermann
Bürgermeister