



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

Textliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften zur

1. Änderung

des Bebauungsplanes und der
Örtlichen Bauvorschriften

„Bastwald II“



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Str. 9
Rheinstraße 99-4

76646 Bruchsal
64295 Darmstadt

Tel.: 07251-98198-0
Tel 06151-81297-768

Fax: -98198-29
Fax: -81297 -769

e-mail: info@bhmp.de
www.bhmp.de

BDLA

Inhalt

1.	Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	1
2.	Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften	1
3.	Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften	1
A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
A1	Art der baulichen Nutzung	2
A2	Maß der baulichen Nutzung	2
A3	Bauweise	2
A4	Überbaubare Grundstücksfläche	3
A5	Grundstücksgrößen	3
A6	Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen	3
A7	Anzahl von Wohnungen	3
A8	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3
A9	Öffentliche Grünflächen	4
A10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
A10.1	Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen	4
A10.2	Bäume in öffentlichen Grünflächen	4
A10.3	Begrünung von Privatgrundstücken	4
A11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
A11.1	Dachbegrünung	5
A11.2	Niederschlagswasserbehandlung	5
A11.3	Versiegelungsgrad	5
A11.4	Sicherung des Oberbodens	6
A11.5	Außenbeleuchtung	6
A11.6	Dachdeckung	6
A11.7	Externer Ausgleich	6
A12	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
B1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
B1.1	Dachdeckungen	8
B1.2	Dachform, Dachneigung	8
B1.4	Dachüberstände im WA 1	8
B1.5	Grenzwände im WA 1	8
B2	Stellplatzanzahl	8
B3	Aufschüttungen auf Baugrundstücken	8
B4	Einfriedigungen	9
B5	Dachgauben	9
B6	Niederspannungsfreileitungen	9
B7	Ordnungswidrigkeiten	9

C	Hinweise	10
C1	Umsetzung der Maßnahmen	10
C2	Bodenfunde und Denkmalschutz	10
C3	Versorgungsleitungen	10
C4	Zisternen	10
C5	Unterirdische Gebäudeteile / Baugrund	10
C6	Pflanzenschutzmittel	11
C7	Stellung von Garagen und Carports	11
C 8	Altlasten + Bodenschutz	11
C 9	Auffüllungen	12
C 10	Gewässerschutz	12
D	Pflanzliste	13
D1	Straßenbegleitende Bäume	13
D2	Privatflächen	13

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) *
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) *
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) *
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) *
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)** vom 13. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 18 vom 13.12.2005 S. 745; ber. 2006 S. 319; 14.10.2008 S. 338; 14.10.2008 S. 370)
in der derzeit geltenden Fassung.
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 13.12.2005 (GBl., S. 2745), zuletzt geändert durch Gesetz am 17.12. 2009 (GBl. S. 809, 816) *
- **Wassergesetz für Baden – Württemberg (WG)** vom 20.01.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 802) *
- **Wasserhaushaltsgesetz Baden – Württemberg (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) *
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) *

* in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 814), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

3. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung Teil I
- Begründung Teil II - Umweltbericht mit Anlagen
- Zusammenfassende Erklärung
- Begründung zur 1. Änderung im vereinfachten Verfahren

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

- (1) gemäß § 4 BauNVO wird für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) als bauliche Nutzung festgelegt.
- (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone dargestellt.

- (1) Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 als Geschossflächenzahl (GFZ) wird 0,8 festgesetzt.
- (2) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m. Sie wird gemessen an der Oberkante des Firstes bzw. bei Pultdächern an der höchsten Gebäudekante. Bezugspunkt ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

A3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Bauweise ist der Planzeichnung zu entnehmen:

- (1) offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und Abstandsregelungen der LBO.
- (2) abweichende Bauweise = einseitige Grenzbebauung. Das Gebäude muss mit einer Seite auf der seitlichen nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Nebenanlagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen an der seitlichen südlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zulässig. Nebenanlagen dürfen ohne Längenbeschränkung auf ganzer Länge der dafür vorgesehenen seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (3) Die festgesetzte Firsttrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Planteil mit Hilfe von Baugrenzen, Baulinien und den Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen dargestellt.
- (2) Im WA 1 gilt: An der südlichen Baugrenze ist die Überschreitung durch untergeordnete Bauteile unzulässig. Die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Terrassen, Balkone, Wintergärten o.ä. ist zulässig.

A5 Grundstücksgrößen

§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 300 qm, die maximal zulässige Größe für Baugrundstücke beträgt 750 qm.

A6 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO

- (1) Im WA 1 gilt: Überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind unterirdische Nebenanlagen (wie z.B. Zisternen) und Einfriedigungen (siehe dazu auch Hinweise Nr. C7 „Stellung von Garagen und Carports“). Garagen und Carports sind mindestens 5,0 m hinter die vordere Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- (2) Im WA 2 gilt: Überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese sind mindestens hinter die vordere Baugrenze zurückzusetzen. Als vordere Baugrenze gilt die im Planteil mit "V" gekennzeichnete.
- (3) Garagen und Carports sind in einer Höhe bis zu 3,0 m zulässig, sonstige Nebenanlagen sind in einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig.

A7 Anzahl von Wohnungen

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.
- (2) Die Einteilung in Fahr- Geh- und Stellplatzbereiche soll ohne höhenmäßige Trennung ausgeführt werden.
- (3) Die Nutzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist dem jeweiligen Planeinschrieb zu entnehmen. Die Bedarfsumfahrten sind der Nutzung durch Ver-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge vorbehalten.

A9 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- (1) Die öffentlichen Grünflächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Sie dienen in erster Linie zur Aufnahme von Flächen für die Regenwasserversickerung (siehe dazu auch A11.2).
- (2) Am Rand des Gebietes im Übergang zu der bestehenden Bebauung und zur Landschaft werden gemäß Planzeichnung öffentliche Spielbereiche ausgewiesen.

A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

A10.1 Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen

- (1) Im öffentlichen Straßenraum (Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) innerhalb des Gebietes sind gem. zeichnerischer Festsetzung Laubbäume zu pflanzen. Dabei gilt:

Die offene Pflanzfläche ist mindestens in einer Größe von 8 m² anzulegen. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen (siehe dazu Pflanzenliste Kap. D).
- (2) Der jeweilige Baumstandort darf von der zeichnerischen Darstellung abweichen, die Anzahl der Bäume ist mindestens einzuhalten.

A10.2 Bäume in öffentlichen Grünflächen

- (1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind extensiv und im Sinne des integrierten Pflanzenschutzes zu unterhalten und zu pflegen. Abgestorbene Gehölze sind artengerecht nachzupflanzen (siehe dazu Pflanzenliste Kap. D).
- (2) Der jeweilige Baumstandort darf von der zeichnerischen Darstellung abweichen, die Anzahl der Bäume ist mindestens einzuhalten.

A10.3 Begrünung von Privatgrundstücken

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (siehe dazu Pflanzenliste Kap. D).

A11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A11.1 Dachbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- (1) Die Dachflächen von Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit Flachdächern sind mit einer Substratschicht von mind. 5 cm zu begrünen.
- (2) Die Dachflächen von Wohnhäusern mit Flachdächern sind mit einer Substratschicht von mind. 5 cm zu begrünen.

A11.2 Niederschlagswasserbehandlung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 20

- (1) Soweit Niederschlagswasser nicht auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden kann, ist die Einleitung über offene Rinnen oder Mulden in die dafür vorgesehenen Ableitungsrinnen, Gräben und Mulden in den öffentlichen Flächen vorzunehmen. Höhenlage und entsprechende Gefälle der Grundstücke sind so zu wählen, dass die Einleitung des unbelasteten Regenwassers in die Entwässerungsrinnen in den öffentlichen Flächen gewährleistet ist.
- (2) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten.
- (3) Die Anlage von Dränagen ist unzulässig.
- (4) Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mind. 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Als Planungshilfe ist für den Architekten das Merkblatt des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz „Versickerung über die belebte Bodenzone“ zu beachten.
- (5) Versickerungsmulden sind mit geringen Böschungsneigungen (max. 1:2) naturnah auszubilden, jedoch so zu bemessen, dass kein (teichähnlicher) Dauerstau entsteht, der die Grasnarbe und somit Belüftung und Versickerungsfähigkeit des Bodens zerstört.
- (6) Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen ist unzulässig.

Siehe dazu auch den Hinweis C5.

A11.3 Versiegelungsgrad

Die Bedarfsumfahrten, Parkplätze sowie befestigte Flächen in den öffentlichen Grünflächen und auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Unterbau und Belag zu versehen (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster, o.ä.).

A11.4 Sicherung des Oberbodens

- (1) Der belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden (Wiedereinbau in Grünflächen).
- (2) Es dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden. Bei längerer Lagerung ist eine Zwischenbegrünung empfehlenswert.

A11.5 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Lampen (z.B. Natriumdampflampen) zulässig.

A11.6 Dachdeckung

Dachdeckungen und Dachinstallationen (wie z. B. Dachrinnen, Fallrohre, Blechabdeckungen etc.) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

Als Alternative können z.B. Aluminium, Edelstahl oder Kunststoffe verwendet werden.

A11.7 Externer Ausgleich

Die Gemeinde verpflichtet sich folgende den Eingriffen im Geltungsbereich zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Für die Schutzgüter Boden, sowie Arten und Lebensräume verbleibt trotz der Minderungsmaßnahmen ein Kompensationsbedarf, der durch folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets ausgeglichen wird:

Für das Schutzgut Boden

Entsiegelung von gepflasterten oder asphaltierten Bereichen, um ein Versickern des Regenwassers vor Ort und das Wachstum von Pflanzen zu ermöglichen. Im Umweltbericht sind mehrere Maßnahmenflächen für Teil- und Vollentsiegelungen vorgeschlagen. Die Gemeinde wird für den in der Bilanzierung festgesetzten Geldbetrag einen Teil dieser oder gleichwertiger Maßnahmen umsetzen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Folgende im Umweltbericht näher beschriebene Maßnahmen werden als Ausgleich auf mehreren Maßnahmenflächen auf Gemarkung Hambrücken umgesetzt:

- E 2 Entwicklung von Sandrasen kalkfreier Standorte
- E 3 Extensiv bewirtschaftete Äcker und junge Ackerbrachen
- E 4 Verpflanzung von Gebüschten trockenwarmer Standorte
- E 5 Nistkästen für Höhlenbrüter
- E 6 Anlage von Holzstapeln entlang von blütenreichen Biotopen
- E 7 Anlage von Totholzstapeln und Reisigbündeln

Die Erschließung des Baugebiets darf erst beginnen, wenn nachgewiesen ist, dass die Funktionen der Vorhabensfläche für die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten von den Kompensationsflächen übernommen worden ist.

Entwicklungspflege

Die Maßnahmenfläche E 2 ist zweimal im Jahr zu mähen. Anfallendes Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Alle weiteren im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen sowie zeitweiliges und anteiliges Aussetzen der Pflege sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Zur Erhaltung der Ginstergebüsche auf Maßnahmenfläche E 4 sowie der Reisigstrukturen (Zauneidechsen-Teilhabitate; Maßnahme E 7) sind die Gebüsche in zweijährigem Turnus jeweils zur Hälfte zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren bzw. zu Zauneidechsenversteckplätzen aufzuschichten. Größere Pflegeabstände sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Entwicklungspflege ist für 25 Jahre nach Fertigstellung der Maßnahmen zu gewährleisten.

Monitoring

Beginnend zwei Jahre nach Anlage der Flächen sind die Populationen der wertgebenden Tierarten auf den Ausgleichsflächen zu untersuchen. Die wertgebenden Tierarten sind die auf der Vorhabensfläche nachgewiesenen Arten der Roten Liste. Aufgrund des üblichen Arten-Turnovers können bis zu 25% der nachgewiesenen Arten der Roten Liste von anderen, in den Roten Listen ebenso oder höher eingestuft Arten der untersuchten Tiergruppen ersetzt werden.

Nach Beginn der Erschließung ist die weitere Funktionserfüllung der Kompensationsflächen im fünfjährigen Turnus zu überprüfen. Im Falle von Verschlechterungen der Funktionserfüllung, die nicht durch überregionale Wirkungen erklärt werden können, sind im Folgejahr Maßnahmen umzusetzen, die die Funktionserfüllung wieder herstellen.

Der Boden der Sickermulden im Baugebiet ist im Turnus von 5 Jahren auf seinen pH-Wert zu überprüfen.

A12 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Anlagen zur erschließungstechnischen Ver- und Entsorgung (Wasser, Schmutzwasser, Strom, Telekommunikation etc.) sind zur Schonung des Ortsbildes nur unterirdisch zulässig. Regenwasser ist von dieser Regelung ausgenommen (siehe Kap. A 11.2)