

03

Begründung

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Obere Brühlstraße“

in der Gemeinde Hambrücken

Fassung zur Beteiligung

bhmp

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Brühlstraße“

Projekt-Nr.

25135_2

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: IMA, 04.02.2026

Datum

06.02.2026

bhmp

STADT LANDSCHAFT DENKEN ENTWERFEN

bhm Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

+49 7251-98198-0

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jochen Bresch, AG Mannheim HR B 703532

Sitz der GmbH: Heinrich-Hertz-Straße 9 in 76646 Bruchsal

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Planungsgebiet	2
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
3. Übergeordnete Vorgaben.....	6
3.1. Raumordnung.....	6
3.1.1 Landesplanung.....	6
3.1.2 Regionalplanung	7
3.2. Flächennutzungsplan.....	8
3.3. Bestehendes Baurecht	8
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	8
4. Verfahren.....	10
5. Umweltbeitrag	10
6. Artenschutz.....	11
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	11
7.1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	12
8.1. Stellplatzverpflichtung	12
8.2. Umgang mit Niederschlagswasser	12

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	3
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	4
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.	6
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	7
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	8
Abb. 6: Schutzgebiete.....	9
Abb. 7: Starkregengefahrenkarte.....	9

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hambrücken befindet sich im baden-württembergischen Landkreis Karlsruhe und umfasst rund 5.700 Einwohner (Gemeinde Hambrücken, Stand: 2025). Seitens des statistischen Landesamtes wird bis 2045 ein stetiges Bevölkerungswachstum für die Gemeinde prognostiziert.

Neben der Einwohnerzunahme steigt auch der mobilisierte Individualverkehr und damit verbunden die Anzahl an Pkw im Gemeindegebiet Hambrückens. In einigen Straßenzügen ist deshalb ein zunehmendes Abstellen von Pkw insbesondere im öffentlichen Straßenraum zu beobachten. Dies kann sowohl verkehrlich als auch städtebaulich negative Auswirkungen haben.

Von verkehrstechnischer Seite sind unter anderem folgende Effekte zu erwarten:

- Allgemeine Überlastung der Verkehrsflächen
- Beeinträchtigungen der Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmenden, insbesondere auch von Rettungsfahrzeugen
- Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit

Städtebauliche Gründe sind insbesondere:

- Beeinträchtigung des harmonischen Straßenbildes, bei mehreren Straßenzügen auch des gesamten Ortsbildes
- Auswirkungen auf den Erhalt bzw. die Sicherung städtebaulicher Funktionen, wie beispielsweise der Erreichbarkeit
- Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes

Hiervon ist in Hambrücken die Obere Brühlstraße betroffen. Dieser Straßenzug liegt zentral im Gemeindegebiet und ist überwiegend durch eine historisch gewachsene Bebauung geprägt. Die Grundstückszuschnitte sind hier in der Regel schmal und tief. Um den vorhandenen Raum optimal auszunutzen, wurden die Wohngebäude meist direkt an der Grundstücksgrenze, zum Teil auch auf beiden Grenzen, errichtet. Im rückwärtigen Bereich befinden sich häufig Scheunen, Werkstätten und andere Nebenanlagen. Dadurch sind die Grundstücke in den meisten Fällen relativ dicht bebaut. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem eigenen Grundstück ist daher meist nur schwer umsetzbar, wenn auch rechtlich erforderlich. Die Realität zeigt ein vermehrtes Abstellen der PKW im öffentlichen Raum.

In den vergangenen Jahren wurden in diesem Bereich zusätzlich Nachverdichtungsvorhaben durchgeführt - sowohl durch Neubauten in zweiter Reihe als auch durch Um- oder Ausbauten bestehender Gebäude. Der Wohnraum in Hambrücken ist begrenzt und im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung ist eine Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich grundsätzlich sinnvoll.

Gemäß § 37 Abs. 3 LBO BW sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen, beispielsweise Umnutzung einer Scheune oder Anbauten, Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Allerdings gilt dies nicht bei Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kennznisgabe für

das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen. So sind in der Vergangenheit einige Nachverdichtungsvorhaben nach § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile genehmigt worden, das Herstellen weiterer Stellplätze auf den Grundstücken blieb allerdings aus.

Um in diesem Zusammenhang eine steuernde Wirkung zu erzielen und die Parkplatzsituation sowie die bauliche Nachverdichtung baurechtlich geordnet voranzubringen, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieser wird Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten und örtliche Bauvorschriften zum Stellplatznachweis enthalten. Dadurch kann die weitere Zunahme von Wohneinheiten in dem bereits stark verdichteten Bereich limitiert und damit verbunden das übermäßige Abstellen von Pkw im öffentlichen Raum reguliert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll dabei ebenfalls dafür genutzt werden, eine Regelung für die Niederschlagswasserrückhaltung aufzunehmen, um das Entwässerungssystem Hambrückens zu entlasten. So können mehrere Herausforderungen innerhalb der Gemeinde angegangen werden.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich zukünftig auch weiterhin nach § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Brühlstraße“ kann somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich gewährleistet, die zunehmende Belastung des öffentlichen Straßenraums durch parkende Fahrzeuge nachhaltig reduziert und das lokale Entwässerungssystem entlastet werden.

2. Planungsgebiet

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zentral im Gemeindegebiet von Hambrücken. Der Bereich wird im Norden von Grundstücken der Weiherer Straße und im Süden von einer Kreuzung in der Oberen Brühlstraße begrenzt. Westlich schließen Wohngrundstücke an das Plangebiet und im Osten Ackerflächen.

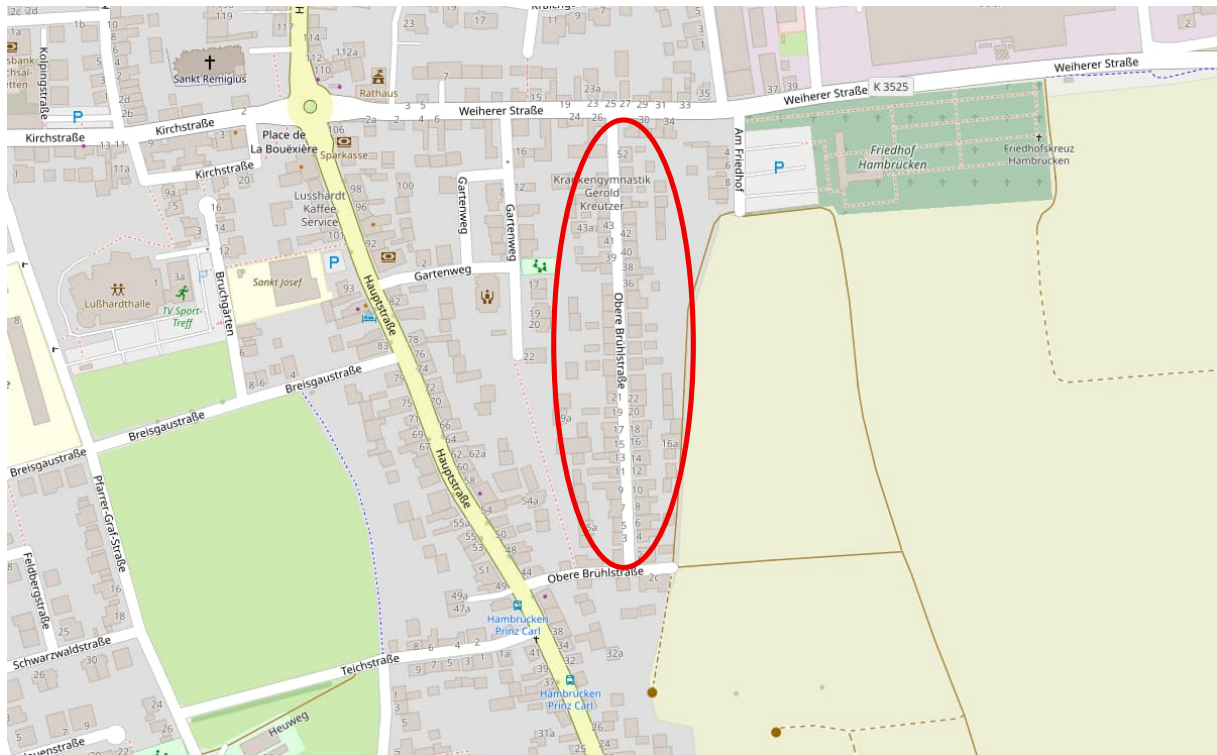


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap 2025)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 142/2, 142/3, 142/4, 143, 143/1, 144, 144/1, 145, 145/1, 146, 146/1, 146/3, 146/4, 147, 147/1, 148, 148/1, 148/2, 151, 151/1, 151/2, 151/4, 152, 152/1, 152/2, 153, 153/1, 153/5, 154, 155, 156, 156/1, 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/7, 157/12, 157/13, 157/14, 157/15, 157/16, 157/17, 159, 159/1, 164/2, 164/4, 165, 165/4, 166/1, 166/2, 168/3, 169/1, 171/1 und 173/2 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,08 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: Zielbauer & Heiler, 2025)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst überwiegend Wohngebäude sowie Scheunen, Werkstätten und weitere Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich. Aufgrund der relativ tiefen Grundstückszuschnitte, die historisch entstanden sind, bieten die vorhandenen Grundstücke ein gewisses Nachverdichtungspotenzial im rückwärtigen Bereich. Dem Plangebiet werden alle Grundstücke zugeordnet, die an die Obere Brühlstraße angeschlossen sind und noch kein Bebauungsplan vorhanden ist.

Der Geltungsbereich ist von weiterer Wohnbebauung umgeben. Ebenso befindet sich ein kleiner Spielplatz westlich angrenzend. Östlich vom Geltungsbereich sind Wiesen und Ackerflächen sowie der lokale Friedhof vorzufinden. Nordöstlich liegt das Gewerbegebiet Hambrückens. Aufgrund der Entfernung zum Gewerbegebiet sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu befürchten. Auch weitere Konflikte sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wird über die Weiherer Straße und die Hauptstraße verkehrlich erschlossen und hat somit direkte Anbindung an die Durchgangsstraßen, die die Gemeinde mit den umliegenden Orten verbindet. Die Hauptstraße geht außerorts in die L556 über und verbindet Hambrücken mit den Gemeinden Wiesental und Kirrlach, sowie Forst und Bruchsal. Darüber hinaus bietet sie Anschluss an die Autobahn A5, über die die Oberzentren Karlsruhe und Heidelberg zu erreichen sind.

Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Prinz Carl“, die die Linie 123 stündlich und die Linie 125 im 20-Minuten-Takt, bedient. Die Haltestelle „Ortsmitte“ befindet sich nordwestlich des Geltungsbereichs und bedient dieselben Linien. Die nächstgelegenen Bahnhalttestellen sind Graben-Neudorf Nord, Huttenheim und Wiesental, welche innerhalb von 7 bis 10 Minuten mit dem Pkw erreichbar sind. Von dort gelangt man mit der S 33 nach Bruchsal und Germersheim sowie mit der S 9 nach Mannheim und Karlsruhe.

Die Ortsmitte ist innerhalb von etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Entlang der Hauptstraße befinden sich auf dem linken und dem rechten Fahrstreifen durch Markierung getrennte Fahrradwege.

Ebenso befinden sich entlang der Erschließungsstraßen alle für die gegebenen Nutzungen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Das Gebiet ist an den lokalen Abwasserkanal, der als Mischwasserkanal fungiert, angeschlossen. Bei immer häufiger auftretenden starken Regenerignissen kam es in der Vergangenheit vermehrt zu einer Überlastung des Kanalsystems und folglich zu Überschwemmungen. Ein Verbesserungsbedarf an dieser Stelle ist erforderlich.

Die Erschließung ist trotz alledem verkehrlich sowie technisch gesichert.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan festgesetzt.

3.1.1 Landesplanung

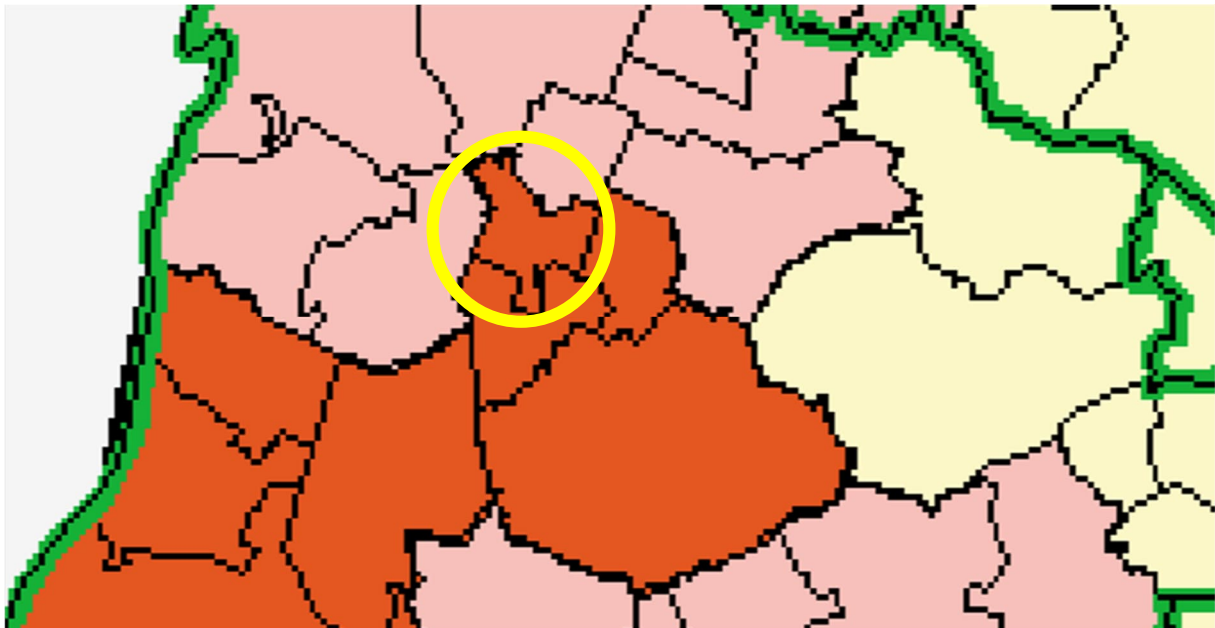


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.
(Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002)

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 wird die Gemeinde Hambrücken der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim sowie zum Mittelbereich Bruchsal zugeordnet.

Demnach sind die Randzonen um die Verdichtungsräume so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden. Der Bebauungsplan „Obere Brühlstraße“ steht diesen Vorgaben nicht entgegen.

3.1.2 Regionalplanung

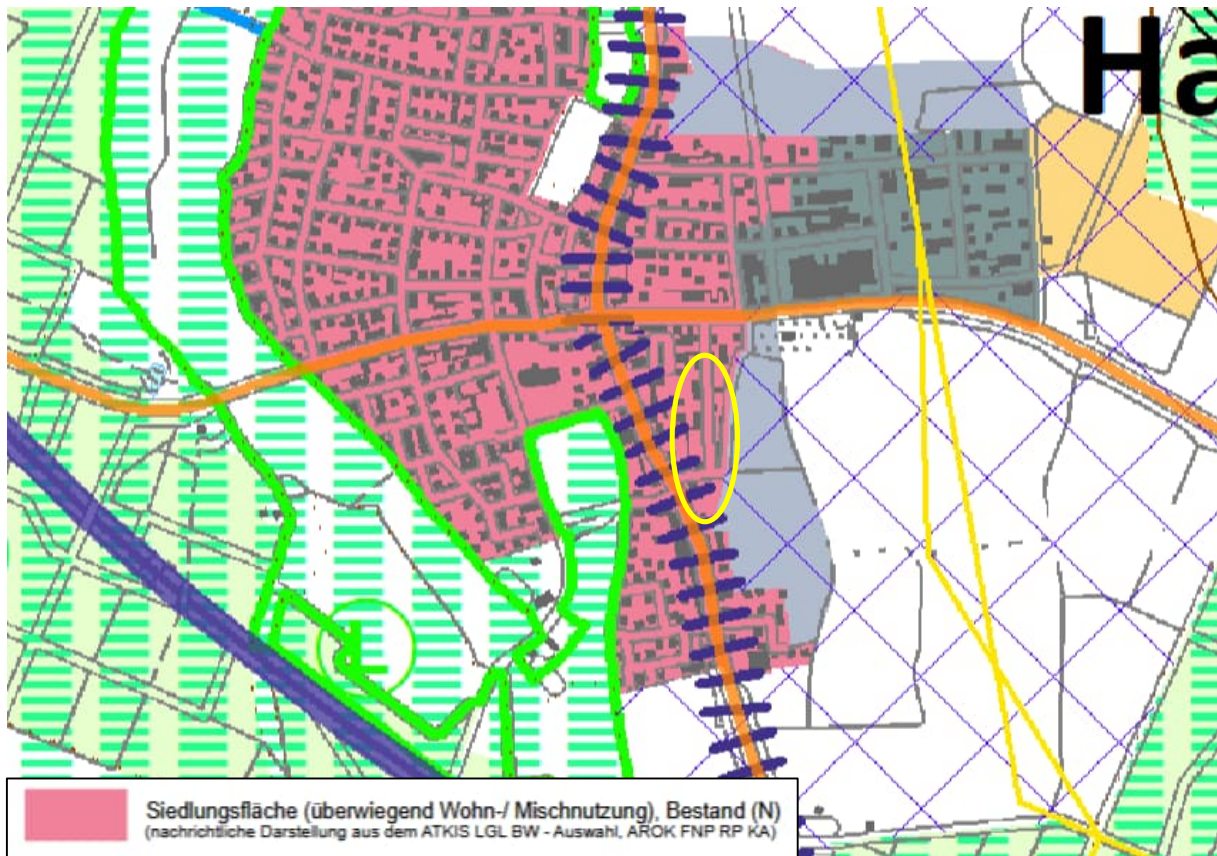


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Verband Region Karlsruhe, 2025)

Im aktuellen Regionalplan des Verbands Region Karlsruhe liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche mit überwiegend Wohn- und Mischnutzung ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan „Obere Brühlstraße“ nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

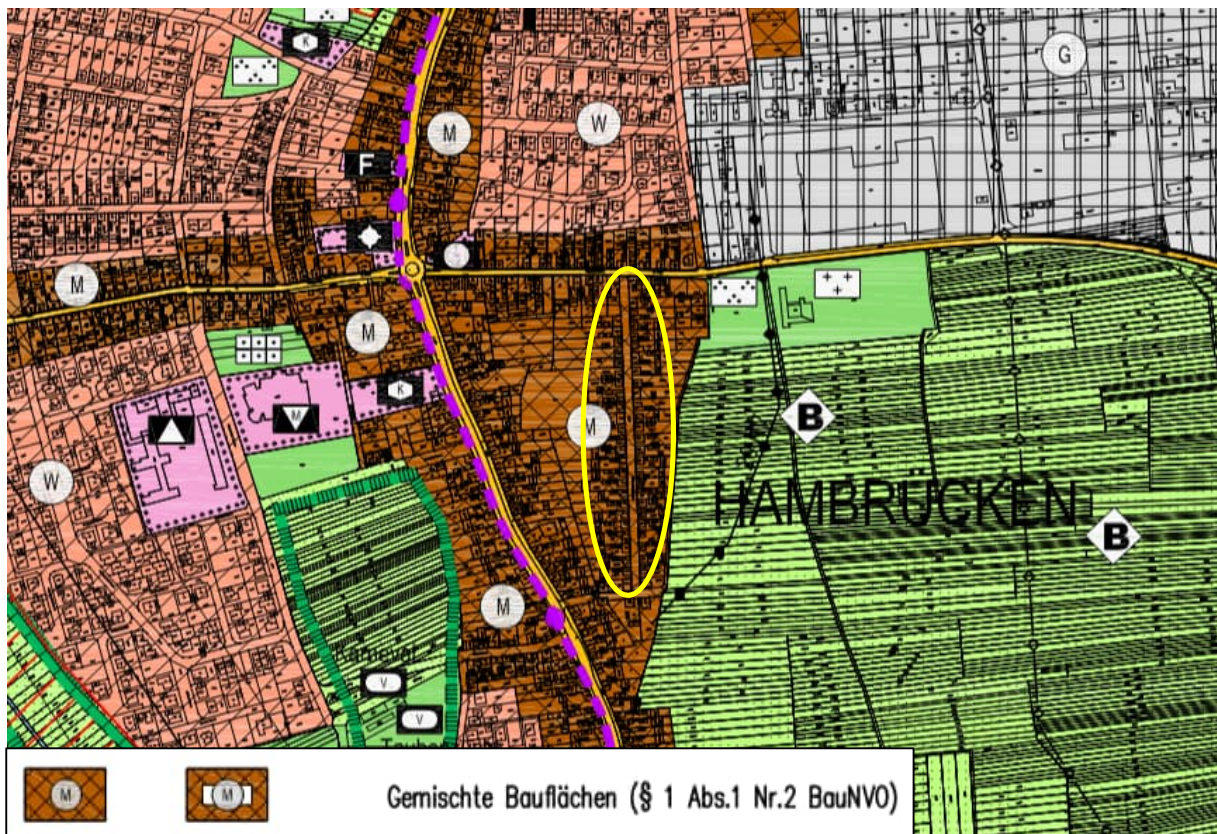


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.

(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard, 2025)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend gemischte Baufläche dar.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen Bebauungsplan „Obere Brühlstraße“ nicht entgegen, da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird.

3.3. Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach derzeit nach § 34 BauGB.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete der Natur und Landschaft sowie keine geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope.

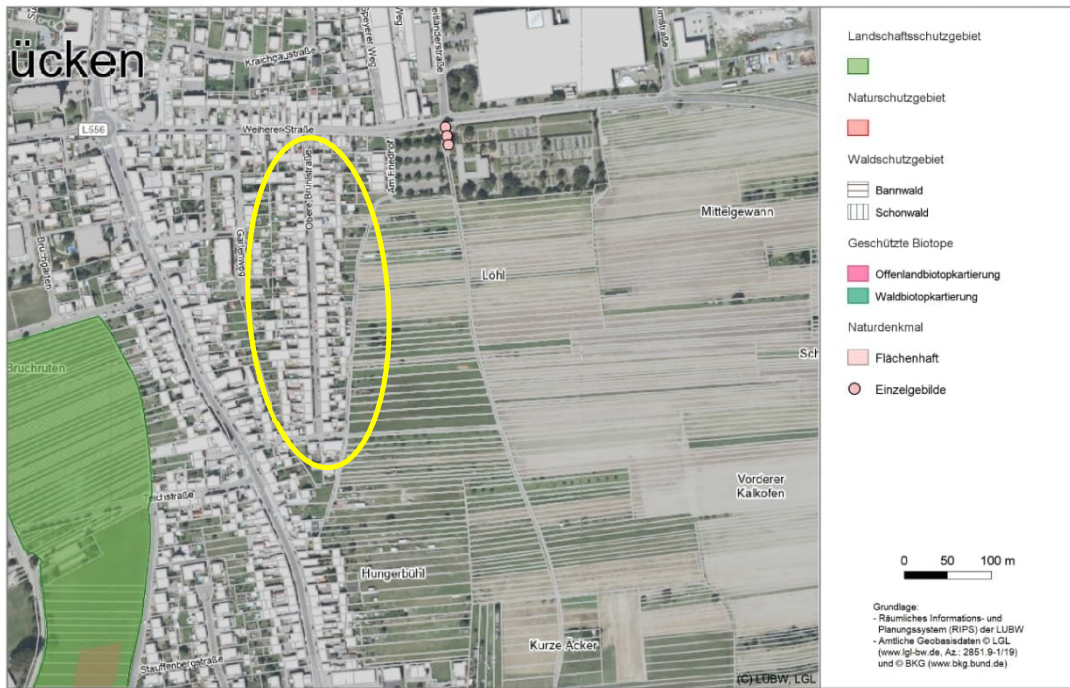


Abb. 6: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW, 2025)

Die Gemeinde Hambrücken hat im Jahr 2024 Starkregengefahrenkarten anfertigen lassen, die in drei möglichen Überflutungsszenarien (selten, außergewöhnlich und extrem) die Überflutungs- ausdehnung darstellen. Für den Bereich des Bebauungsplans wird mit einer maximalen Überflutungs- ausbreitung von „selten, verschlammte“ bis hin zu „extrem, verschlammte“ ausgegangen. Die Starkregengefahrenkarten bieten damit eine Einschätzung für Bauherren und -herrinnen sowie Bewohnerinnen und Bewohner, welche Auswirkungen plötzliche Starkregenereignisse auf ihren Grundstücken auftreten können und sich dadurch frühzeitig damit auseinandersetzen. In Kombi- nation mit der Festsetzung zur Niederschlagswasserrückhaltung werden dadurch Maßnahmen zur Reduzierung von Überschwemmungen durchgeführt. Weitere Informationen zum Starkregen- risikomanagement sind auf der Homepage der Gemeinde Hambrücken zu finden.

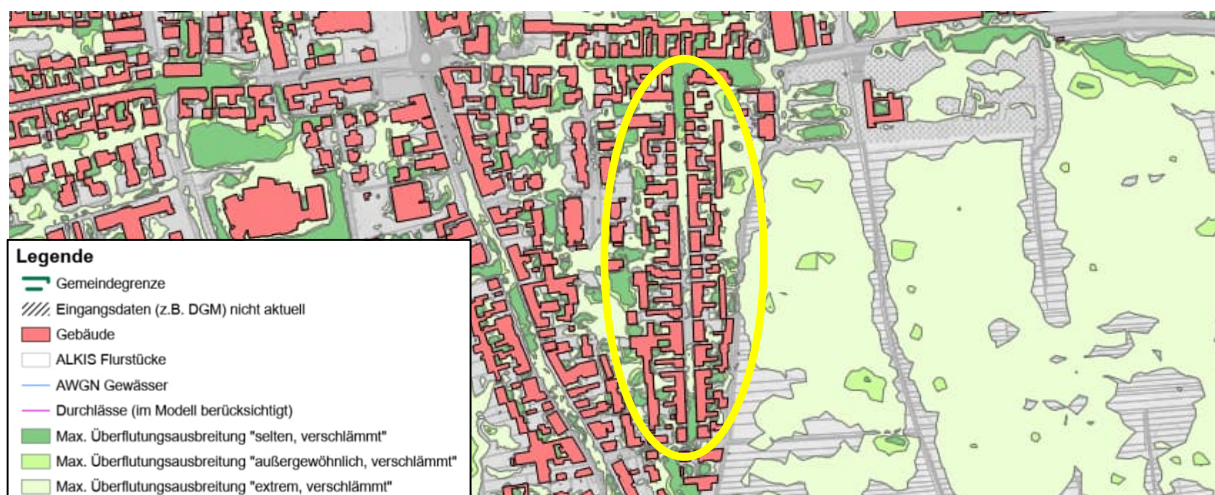


Abb. 7: Starkregengefahrenkarte.
(Quelle: Gemeinde Hambrücken, 2025)

4. Verfahren

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Brühlstraße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen kann angewendet werden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Bei dem Bebauungsplan „Obere Brühlstraße“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da der Bebauungsplan keine Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu örtlichen Verkehrsflächen enthält. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich weiter nach § 34 BauGB.

Somit trifft in diesem Fall die Voraussetzung des § 13 BauGB zu. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Brühlstraße“ haben keinen wesentlichen Einfluss auf den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB.

Weiterhin begründet der Bebauungsplan keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das vereinfachte Verfahren kann somit angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden, es ist keine Umweltprüfung erforderlich und auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Hiervon wird in diesem Verfahren Gebrauch gemacht,

5. Umweltbeitrag

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Da dieses Verfahren vorrangig Festsetzungen zur maximalen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, der Anpassungen der Stellplatzverpflichtung sowie einer Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser beinhaltet, werden durch den Bebauungsplan keine negativen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet. Insbesondere die Festsetzung zur Niederschlagswasserrückhaltung hat vielmehr positive Effekte auf die Belange des Umweltschutzes, weil dadurch die Grundwasserneubildung gefördert, die Kanalisation entlastet und allgemein das Mikroklima verbessert wird.

6. Artenschutz

Da es sich bei diesem Verfahren vorrangig um die Deckelung der Wohneinheiten sowie die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung handelt, werden keine Einwirkungen in den Artenschutz erwartet. Von einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde aus diesem Grunde für diesen Bebauungsplan abgesehen.

Darüber hinaus sind bei der Realisierung von Bauvorhaben die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Brühlstraße“ umfasst einen bereits bebauten Bereich, der überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist. Zusätzlich wurden in den vergangenen Jahren Nachverdichtungsvorhaben, wie beispielsweise Um- oder Anbauten oder auch Neubauten in zweiter Reihe, durchgeführt. Dadurch stieg die Zahl an Wohnungen in diesem Bereich weiter an. Eine weitere Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung wird grundsätzlich begrüßt und sollte deshalb nicht verhindert werden. Mit der Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude soll die Nachverdichtung vielmehr in einem maßvollen Rahmen gehalten werden, ebenso wie die damit einhergehende Anzahl an Pkw. In Kombination mit den örtlichen Bauvorschriften wird einer erheblichen Erhöhung des Pkw-Aufkommens im Plangebiet, insbesondere im öffentlichen Straßenraum, entgegengewirkt.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird aus diesen Gründen auf maximal 3 festgesetzt. Als Wohngebäude werden dabei alle Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen und außer Wohnungen allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger sowie die zugehörigen Garagen und Nebenräume enthalten (§ 2 Abs. 3 LBO BW), angesehen. Bei Doppelhäusern gilt jede Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude, bei Reihenhäusern gilt jede Reiheneinheit als ein Wohngebäude.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1. Stellplatzverpflichtung

Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit oft mehr als ein Pkw zu erwarten ist. Im Plangebiet wird bereits im Bestand der Straßenraum als zusätzliche Abstellfläche für Pkws genutzt, was zu einer Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer führt und insbesondere die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge erschwert.

Ziel der Festsetzung ist es, ein weiteres ungeordnetes Abstellen von PKWs auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, um sowohl die verkehrstechnischen als auch städtebaulichen negativen Auswirkungen zu reduzieren bzw. zu verbessern. Dafür ist der Stellplatzbedarf vom Bauherren auf dem jeweiligen Grundstück gemäß den Vorgaben nachzuweisen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird dabei gestaffelt. Für kleinere Wohnungen unter 50 m² wird ein Stellplatz pro Wohneinheit als ausreichend angesehen, bei Wohnungen ab 50 m² sind jeweils 2 Stellplätze herzustellen. Mit dieser Unterscheidung wird auf die verschiedenen Voraussetzungen bzw. Bedürfnisse verschiedener Wohnungsgrößen eingegangen und gleichzeitig dem erhöhten Pkw-Aufkommen entgegengekommen. Bei Wohnungen unter 50 m² wird seltener mit mehreren Pkw gerechnet als bei größeren Wohnungen. Dadurch bleibt der Stellplatznachweis verhältnismäßig.

Mit der Festsetzung soll somit der bestehenden Stellplatzproblematik in diesem Bereich entgegengewirkt und gleichzeitig für die Bewohner in einem angemessenen Rahmen gehalten werden. Darüber hinaus kann durch ein geordnetes Abstellen von Pkw gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden, es hat positive Auswirkungen auf das Straßenbild und sorgt damit auch für ein harmonisches Ortsbild.

8.2. Umgang mit Niederschlagswasser

Eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerung oder getrennter Ableitung von Niederschlagsabflüssen ist wichtig, um die natürlichen Wasserhaushalte zu entlasten und die ökologischen Funktionen zu sichern. Anfallendes nicht-verschmutztes Oberflächenwasser, wie Niederschlagswasser, ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu sammeln, zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen. Dies bringt einige Vorteile für das Mikroklima sowie für die Grundwasserbildung mit sich, aber auch das lokale Kanalisationssystem kann dadurch entlastet werden. Zudem kann nicht-verschmutztes Oberflächenwasser zur Bewässerung der Gartenanlagen oder als Brauchwasser verwendet werden und nimmt damit weitere Funktionen an.

Ist eine Versickerung nachweislich nicht möglich oder stehen wasserrechtliche Belange entgegen, kann eine Ausnahme der Festsetzung zugelassen werden. Eine ungedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation ist allerdings unzulässig. Der Nachweis über den Umgang mit Niederschlagswasser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.