

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zu der Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planfestsetzungen) bedeutet:

MI = Mischgebiet gemäß § 6 i.V.m. § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im MI und im GEE sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 BauNVO ist begrenzt auf maximal eine Wohnung je Baugrundstück.

► Lärmkontingentierung im GEE:

Im GEE zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die das Emissionskontingent **L_{EK} von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht** bezogen auf die Immissionsorte am Rand des Mischgebietes nach DIN 45691 (erschienen im Beuth-Verlag) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingenten L der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den zum Betriebsgrundstück nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudedefassaden der außerhalb des Planungsgebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von bestehendem Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Weiterhin werden folgende Ausnahmen gemäß § 31 BauGB festgesetzt:

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Emissionskontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass die sich daraus

ergebenden Beurteilungspegel den insgesamt zulässigen Summenpegel der Immissionsbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahlen sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahlen sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl mitgerechnet.

Gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.2.4 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe gilt für Gebäude mit Wohnnutzung und wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der trauf- bzw. bei Flachdächern attikaseitigen Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut bestimmt. Sie darf maximal betragen:

- a) für Wohngebäude mit einem oberirdischen Geschoss 3,40 m,
- b) für Wohngebäude mit zwei oberirdischen Geschossen 5,90 m,
- c) für Wohngebäude ab drei oberirdischen Geschossen 8,65 m.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien auf dem Dach dürfen die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um maximal 1 m überschreiten.

Bei den gewerblichen baulichen Anlagen werden eine Gebäudehöhe und eine Sockelhöhe nicht festgesetzt.

Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohfußboden) der baulichen Anlagen wird ansonsten mit 1,4 m über der fertigen Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist bezogen auf die nächste Mittelachse der fertigen Straßen, des fertigen 'Wegs' und der fertigen 'Zufahrt'. Eine Mindesthöhe wird nicht vorgeschrieben. Bei Eckgrundstücken ist die fertige Straßenhöhe der Straße, welche höher liegt, als Bezugspunkt anzunehmen.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im MI1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 600 m² wird bei Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Bei Baugrundstücken mit einer Größe von 601 m² bis 1.200 m² wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf sechs und bei Doppelhäusern auf vier beschränkt.

Bei Baugrundstücken mit Hausgruppen wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Sollten die Grundstücke geteilt werden, so sind für die geteilten Grundstücke nur die Hälfte dieser Wohneinheiten je Gebäude maßgebend.

Für Unterkünfte, die der kurzfristigen oder dauerhaften Unterbringung von Flüchtlingen dienen, gelten die vorgenannten Begrenzungen nicht.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

1.5 Bauweise, abweichende Maße der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In den Mischgebieten gilt die offene Bauweise.

In der abweichenden Bauweise α gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Im MI 2 ist das Mindestmaß der Abstandsfläche von den in der Planzeichnung eingezeichneten Grenzbauten auf mindestens 5 m begrenzt, solange diese bestehen.

1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus gilt § 14 Abs 2 BauNVO.

Offene Lagerüberdachungen sind im GEe zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 3 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten und sind eingeschossig zu halten. Die maximale Einzellänge darf 20 m nicht überschreiten.

1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind in den Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Weg' und 'Zufahrt' sind Flächen für Fußgänger, Radfahrer und Rettungsfahrzeuge zulässig, im Bereich der 'Zufahrt' zusätzlich Erschließungsflächen für KFZ zum GEe .

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind insbesondere auch Grünflächen, Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers sowie technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.9.2 Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind nicht zulässig.

1.9.3 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Licht) zu verwenden.

1.10 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Bepflanzungen in den Baugebieten

Auf den Baugrundstücken ist im Zusammenhang mit der Baumaßnahme im MI1 je angefangene 250 m² der Grundstücksfläche, im MI2 und im GEe je angefangene 500 m² der Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Jedem Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

Die Dächer für die Wohnhäuser im MI 1 sind auf Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° bei eingeschossigen Wohngebäuden und 25° bis 35° bei zweigeschossigen Wohngebäuden begrenzt.

Im Gewerbegebiet und im MI2 sind Sattel-, Walm- oder Flach-/ flachgeneigte Dächer bis max. 5° Dachneigung zulässig. Sattel- und Walmdächer bei Wohnhäusern sind dort auf eine Dachneigung von max. 45° bei eingeschossigen Wohngebäuden, max. 35° bei zweigeschossigen Wohngebäuden und max. 25° bei dreigeschossigen Wohngebäuden begrenzt.

2.1.2 Farbgestaltung

Die Verwendung von reinen Primär- oder Sekundärfarben oder von Neonfarben ist unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung auf Fassadenflächen zulässig. Ihre Größe ist auf maximal 5% der Wandfläche des Gebäudes, an welcher sie angebracht sind, begrenzt.

Werbeanlagen dürfen beleuchtet werden, jedoch nur blendfrei. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie Skybeamer sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind straßenseits bei den Sichtwinkeln bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Ansonsten sind sie bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen, 'Weg'- und 'Zufahrt'-Flächen.

2.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenliegende Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind straßenseitig nur auf den Gebäudedächern zulässig.

2.5 Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten sind je Wohnung zwei Stellplätze herzustellen. Dies gilt auch für Hausgruppen. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen. Verbleibt nach der Berechnung ein Bruchteil eines Stellplatzes, wird er auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.

Gebäude für Unterkünfte und Wohnungen für Flüchtlinge und Asylbewerber sind hiervon ausgenommen.

2.7 Geländeaufschüttungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind, gemessen am natürlichen Gelände, höchstens bis zu 1 m zulässig.

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

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	22
1. Anlass und Erfordernis der Planung	22
2. Räumlicher Geltungsbereich	22
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	23
3.1 Landesentwicklungsplanung	23
3.2 Regionalplanung	23
3.3 Flächennutzungsplanung	23
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	23
4. Bestandsanalyse	24
4.1 Gelände	24
4.2 Erschließungssituation	24
4.3 Vorhandene Nutzungen	24
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	25
5. Ziele der Planung	25
5.1 Grundzüge der Planung	25
5.2 Nutzungskonzept	25
5.3 Erschließung	26
5.4 Grünordnung	27
5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	27
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	31
B - 3: Umweltbelange	34

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der Planung ist die geplante Verlagerung des Bauhofs und Ergänzung von Flüchtlingsunterkünften im Gebiet. Mit der Planung soll das Quartier städtebaulich neu geordnet werden.

Die Gemeinde Hambrücken rechnet mit der Aufnahme weiterer Flüchtlinge und ist verpflichtet, geeignete Unterkünfte bereit zu stellen. Vom Landkreis ist hier neben bereits aufgestellten Wohncontainern die Errichtung eines dauerhaften Gebäudes für Gemeinschaftsunterkünfte und die Anschlussunterbringung vorgesehen. Im Containerbereich ist der spätere Ersatz durch einen ähnlichen Festbau nicht ausgeschlossen.

Im Sinne einer Zukunftsoffenheit soll dabei das bestehende Mischgebiet vergrößert werden und der zukünftige Bauhof im Norden in ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit bestehenden Hallenbauten verlegt werden. Diese Arten der baulichen Nutzung dienen dem Schutz und der Planungssicherheit für die heute als Flüchtlingsbauten geplanten Gebäude.

Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Die Regelungen sind dabei zwecks städtebaulicher Homogenität weitgehend analog zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Ost' – 5. Änderung gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,12 ha und liegt auf den Flurstücken Nr. 1655/1, Nr. 1655/2, 1655/7, 1656/2 sowie teilweise auf den Flurstücken Nr. 65/6 und 3371/1. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Hambrücken befindet sich in der Randzone zum Verdichtungsraum Karlsruhe.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Gemeinde Hambrücken nicht als zentraler Ort festgelegt.

Das Plangebiet liegt in einer Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der für den Geltungsbereich maßgebliche Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Stadt Bruchsal und den Gemeinden Forst, Hambrücken und Karlsdorf-Neuthard (VVG) weist im Plangebiet und gewerbliche Baufläche aus.

Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst, da das bestehende Mischgebiet um eine weitere Grundstückstiefe erweitert werden soll und aufgrund der vorhandenen/geplanten Bauten mit einer dauerhaften Ansiedlung zu rechnen ist. Die städtebauliche Gesamtentwicklung des Gemeindegebiets wird durch die geringe Vergrößerung des bestehenden Mischgebiets nicht beeinträchtigt, zumal der gewerbliche Charakter in der gewerblichen Baufläche weiterhin der dominante bleibt und die zu erwartenden gewerblichen Immissionen am heranrückenden Mischgebiet zulässig bleiben (Schutz gewerblicher Nutzungen).

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Gebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ (5. Änderung) von 2005.

Der Bebauungsplan weist im Bereich der Planung im südlichen Bereich derzeit ein Mischgebiet auf, im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet. Das Mischgebiet soll nach Norden hin vergrößert werden und im Norden ein eingeschränktes Gewerbegebiet ermöglicht werden.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet liegt zwischen Wittumstraße, Falltorstraße und Ostendstraße. Nördlich verläuft der Weg "Hinterer Wittum". Das Plangebiet ist teilweise bebaut, weist Grünflächen sowie eine Pferdekoppelnutzung auf und ist relativ eben.

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzenden Straßen an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Wittumstraße stößt vom Plangebiet aus direkt auf die Weiherer Straße (K3525). Hierüber ist eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz mit L 556, A 5 und B 36 gegeben.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle "Feuerwehrhaus" in etwa 800 m Entfernung.

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Umgekehrt liegt der Ortskern ebenfalls in fußläufig noch erreichbarer Entfernung.

Das Plangebiet mit seinen Nutzungen ist bereits an das Leitungsnetz angeschlossen. In der Wittumstraße verläuft zudem eine Gasfernleitung.

4.3 Vorhandene Nutzungen

Im Plangebiet bestehen im Norden/Nord-Osten Hallengebäude mit leerstehendem Anbau im Osten. Südlich der Hallen sind bereits Container für Flüchtlingsunterkünfte (und Verwaltung) errichtet. Im Südwesten und im Nordwesten bestehen Wohnnutzungen mit Garagen/Nebengebäude. Die Freiflächen sind bis auf die Garten- und Freiflächen im Süd-Osten vor allem als weitgehend versiegelte interne Erschließungsflächen und Lagerflächen zwischen Wiesen (mit einigen Bäumen) auf den Restflächen. Nördlich befindet sich ein Fußweg, randlich verlaufen Straßen.

4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nördlich des Plangebietes besteht die Brennerei und Kelterei Krämer sowie eine Wohnnutzung, westlich des Plangebiets befindet sich die Linhardt & Co GmbH. Südlich des Plangebiets verlaufen die Falltorstraße sowie die Weiherer Straße, voneinander durch eine Grünfläche getrennt von der darauf folgenden freien Landschaft mit Ackernutzungen. Östlich an das Plangebiet grenzen gewerbliche Nutzungen sowie der Bundesverband für fachgerechten Natur- und Artenschutz e.V. an.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Wesentliches Planungsziel ist die Vergrößerung des Mischgebietes nach Norden. Mit der Planung soll die Ansiedlung von Bauhof und Flüchtlingsunterkünften ermöglicht und langfristige Planungssicherheit geschaffen werden. Die Festsetzungen sollen sich zwecks städtebaulicher Harmonisierung weitgehend am bestehenden Planungsrecht orientieren.

Zum Schutz des MI/der Unterkünfte soll das Gewerbegebiet hinsichtlich seiner Schallemissionen eingeschränkt werden. Gleichzeitig soll das Hambrücker Gewerbegebiet auch mit dem heranrückenden Mischgebiet ausreichend geschützt bleiben.

5.2 Nutzungskonzept

Das generelle Nutzungskonzept ist bereits im Planungsanlass und in den Grundzügen der Planung dargelegt. Das Mischgebiet wird nach Norden vergrößert. In diesem Bereich (bezogen auf die freie Landschaft in zweiter Reihe) dürfen wie bisher auch Flachdachgebäude mit drei Vollgeschossen errichtet werden. Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich seiner Schallemissionen eingeschränkt.

Aufgrund des vorliegenden Bestands (und wie weiter östlich) wird die nördliche Baugrenze 3 m an den Weg herangeführt. Ansonsten werden die seitlichen 5 m breiten Grenzabstände zur Wahrung der städtebaulichen Struktur im Hambrücker Gewerbegebiet beibehalten. Der (untergeordnete) Pferdestall erhält daher hier keinen erweiterten Bestandsschutz, zumal sein Erhalt durch die Lage im Gewerbegebiet und die Unterbrechung der direkten Verbindung auf Privatgrund zur Koppel durch die vorhandenen Container diese Nutzung hier kein primäres Planungsziel ist.

Gebietsintern ist - zwecks flexibler Bebauungsmöglichkeit - das Abstandsflächenrecht für den Grenzabstand maßgeblich, zu den Grenzbauten im Süd-Westen ist zudem ein vergrößerter Grenzabstand einzuhalten.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch Kraftfahrzeuge ist über die angrenzenden Straßen (Wittumstraße, Ostendstraße und Falltostraße) gesichert.

Der westliche Teil des Weges schließt auch KFZ-Verkehr nicht von vorneherein aus. Entsprechend der Anordnung gewerblicher Nutzungen im Norden wird so zonierend die grundsätzliche Möglichkeit geschaffen, den gewerblichen Verkehr (zum Bauhof) dorthin von den Unterkünften abzurücken (z.B. unter ergänzender Inanspruchnahme privater Gewerbegebietsflächen), selbst wenn entlang der Wittumstraße ein abriegelndes Gebäude - welches den Straßenraum dort besser als heute fassen könnte - entstünde. Ob diese Möglichkeit genutzt wird, soll von der konkreten baulichen Ausgestaltung und der Zukunft der Wohnnutzung im Nordwesten abhängen. Dies unterliegt der straßenverkehrsrechtlichen Ausgestaltung.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind auf den Straßenverkehrsflächen nicht ausgeschlossen. Oberirdische überdachte Stellplätze außerhalb der Baufenster sind zum Schutz der städtebaulichen Struktur ausgeschlossen.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Durchlässigkeit des Fußwegenetzes und für den Radverkehr bleibt gewahrt.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Der Leitungsanschluss soll über die angrenzenden Straßen erfolgen.

5.4 Grünordnung

In den Baugebieten sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße Baumpflanz- und -erhaltungsgebote zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung festgesetzt. Ergänzend hierzu gilt die Landesbauordnung, welche für unbenutzte, nicht für sonstige Nutzungen benötigte Grundstücksflächen die Begrünung verlangt.

5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet wird entsprechend dem Planungskonzept nach Norden erweitert. Die im Gewerbegebiet und Mischgebiet zulässigen Einzelnutzungen werden mit der Planung nicht geändert. Ausgenommen hiervon ist die Begrenzung der Nutzungen im GEE hinsichtlich ihrer Schallemissionen zum Schutz des heranrückenden Mischgebiets und der umliegenden Gewerbegebiete durch eine Lärmkontingentierung entsprechend dem Fachbeitrag Schall. Im MI2 sollen konkret dauerhaft insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge (und Verwaltung) als Anlagen für soziale Zwecke sowie auch Wohnnutzungen zugelassen werden können.

Mit der Einschränkung der Schallemissionen vom Grundstück ist gemäß Fachbeitrag Schall sichergestellt, dass im MI bereits an der Grundstücksgrenze die Werte nach TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten werden. Das Wohnhaus mit GEE liegt bereits heute im Gewerbegebiet, hier gilt ergänzend zum Bebauungsplan die TA Lärm. Die Emissionsbegrenzung stellt hier eine Minderungsmaßnahme zu Gunsten der Wohnbebauung dar.

Vergnügungsstätten sind weiterhin insbesondere zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten und Verzerrungen des Bodenpreisgefüges sowie zum Schutz der angestrebten Nutzungen im Gebiet (insbesondere Unterkünfte/Wohnen, Bauhof/produzierendes/verarbeitendes Gewerbe) ausgeschlossen.

Die bisherigen Regelungen zur Begrenzung von Betriebsleiterwohnungen gelten weiterhin zum Schutz der gewerblichen Struktur im Gebiet und analog des Planungsrechts in Gewerbegebieten des bestehenden Bebauungsplans.

Insgesamt wird eine städtebaulich verträgliche Nutzungsmischung im gesamten Gebiet sowie ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höchstzulässige Wohnungszahl

Die Festsetzung von GRZ und der GFZ vermeidet eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Gebiet und erfolgt analog der Festsetzungen im bereits bestehenden Bebauungsplan für Misch- bzw. Gewerbegebiete. Selbiges gilt für die Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen und die Sockelhöhe. Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen werden wie bisher bei der GFZ-Ermittlung berücksichtigt. Die zulässigen Geschossigkeiten auf den Baugebietsflächen (auch die Möglichkeit von drei Vollgeschossen in - bezogen auf den Landschaftsraum - 'zweiter Reihe' im MI2) werden beibehalten.

Die Festsetzungen zur Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen galten weitgehend auch bisher, waren jedoch teilweise in den örtlichen Bauvorschriften beinhaltet und hinsichtlich der Höhe auf Vollgeschosse bezogen. Da es sich um gebietshomogenisierende Maße handelt, welche die Volumina städtebaulich begrenzen/gliedern und auch die städtebaulichen Hierarchien klären (z.B. Höhenbegrenzung der Wohnnutzungen, damit diese städtebaulich nicht zu dominant werden) sind sie in die Festsetzungen verschoben.

Im MI1 bleibt die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden abhängig von der Grundstücksgröße begrenzt, um eine zu dichte Wohnnutzung innerhalb des Hambrücker Gewerbegebietes zu vermeiden. Im MI2 sollen bautypbedingt innerhalb des Gebietes diese Einschränkungen nicht gelten, da vorstellbar ist und im Sinne der Planungssicherheit ermöglicht werden soll, dass insbesondere der Festbau in Zukunft auch Wohnungen beinhalten kann.

5.5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vor dem Hintergrund des gewerblichen Umfeldes weiterhin flexibel festgesetzt. Die Grenzabstände werden - bis auf die Reduzierung des Abstands zum Fußweg - beibehalten (vgl. Kap. 5.2).

Die festgesetzte Bauweise ist weiterhin als offene Bauweise bzw. im GEE bestands- und nutzungsorientiert als abweichende Bauweise festgesetzt. Die bestehende Grenzbebauung im MI1 wird berücksichtigt, indem von diesem Bestand ein vergrößerter Mindest-Grenzabstand eingehalten werden muss zur Vermeidung einer zu engen Gebäudestellung.

Offene Lagerüberdachungen im Gewerbegebiet werden weiterhin in der Länge, Geschossigkeit und an der Grundstücksgrenze in der Höhe begrenzt. Dies beinhaltet Flexibilität und Unterordnung im Gebiet gleichermaßen.

5.5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind das Ortsbild homogenisierend und den Straßenraum räumlich flankierend Freibereiche, auch nicht überdachte Stellplätze, vorgesehen.

5.5.5 Verkehrsflächen

Zeichnerisch sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Im Norden kann auf dem Weg im Westen grundsätzlich auch KFZ-Verkehr zugelassen werden, um dort eine Gebietszufahrt (z.B. ergänzt um verbreiternde Zufahrtsflächen im GEE) zu ermöglichen und so flächeneffizient eine Verlegung der gewerblichen Zufahrt nach Norden nicht auszuschließen.

5.5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Bebauungsplanfestsetzungen werden ergänzt um neue ökologische Mindestfestsetzungen, durch welche die Ausnutzbarkeit des Gebiets jedoch nicht über Gebühr belastet wird.

Zu nennen sind hier die Wiederherstellung von Bodenfunktionen durch dessen Lockerung nach dem Bau, die Vermeidung bestimmter Schwermetalldächer zum Schutz des Wassers und - aufgrund der Lage nahe am Außenbereich - die Vorgabe insektenfreundlicher Leuchtmittel (z.B. aus energetischer und Klimaschutzsicht günstige LED's).

Ergänzend wird eine flächenbezogene Mindestdurchgrünung im Gebiet, im Umfang verstärkt am Siedlungsrand, festgesetzt (Bäume mit Baumscheibe).

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 2,12 ha und liegt auf den Flurstücken Nr. 1655/1, 1655/2, 1655/7, 1656/2 sowie teilweise auf den Flurstücken Nr. 65/6 und 3371/1. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) dargestellt.

6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Einbindung in die Umgebung Wert gelegt.

6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die zulässige Dachgestaltung orientiert sich am bisher und in der Umgebung Zulässigen.

Um die Bebauung in das Ortsbild einzufügen, sind Dachneigung sowie Farbgestaltung reglementiert. Für gewerbliche bauliche Anlagen wird dabei die Dachneigung nicht eingeschränkt.

Im MI sowie GEE ist für Wohngebäude in Abhängigkeit der Geschossigkeit die Dachneigung festgesetzt. Je mehr Vollgeschosse vorherrschen, umso geringer ist die zulässige Dachneigung. So kann ein gestalterischer Übergang zwischen den verschiedenen Geschossigkeiten hergestellt werden.

Im MI2 werden auch Flach-/ flachgeneigte Dächer bis max. 5° zugelassen, was sich an dem in diesem Bereich bisher Zulässigen orientiert, durch die vom Ortsrand zurückgesetzte Lage städtebaulich vertretbar ist und kostengünstigere Unterkünfte ermöglicht.

6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zum Schutz des Orts- und Gebäudebildes nur an der Stätte der Leistung und an Fassadenflächen möglich und in ihrer Größe beschränkt. Blendende Werbeanlagen, Skybeamer sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht

sind zu wenig untergeordnet und werden auch zum Schutz der Verkehrssicherheit nicht zugelassen.

6.5 Einfriedungen

Zur Wahrung eines offenen Eindruckes bei straßenseitigen Zufahrten und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Einfriedungshöhe im Sichtwinkelbereich wie bisher homogenisierend begrenzt. Zur Vermeidung störender städtebaulicher Barrieren sind mehr als 2 m hohe Einfriedungen unzulässig. Ergänzend ist das Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

6.6 Antennen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen zum Schutz des Ortsbildes bei der Gebäudegestaltung nicht Teil der straßenseitigen Fassade werden.

6.7 Leitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dürfen Niederspannungsleitungen nicht als Freileitungen geführt werden.

6.8 Erhöhte Stellplatzverpflichtung

Wie im bestehenden Bebauungsplan wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festgesetzt, um privaten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum entgegenzuwirken.

Gebäude für Unterkünfte und Wohnungen für Flüchtlinge und Asylbewerber sind hiervon ausgenommen. Denn diese haben im Normalfall noch kein Auto.

6.9 Geländeaufschüttungen

Um die ursprüngliche Geländeform möglichst beizubehalten und zur besseren Einbindung in die Umgebung sind Geländeaufschüttungen reglementiert.