

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB _____

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB _____

Veröffentlichung im Internet/ Offenlage

Billigung des Entwurfs für die Offenlage _____

Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB _____

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

von ____ bis ____

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2
BauGB

von ____ bis ____

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB
und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB _____

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung,
Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde Hambrücken, den _____

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

Dr. Marc Wagner, Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB _____

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Hambrücken bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweisen
- 03 Begründung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.



01

Satzungen

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Obere Brühlstraße“

in der Gemeinde Hambrücken

Fassung zur Beteiligung

bhmp

SATZUNGEN

Gemeinde Hambrücken



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Obere Brühlstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 05. März 2010, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124) geändert worden ist.
- den Bebauungsplan „Obere Brühlstraße“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Brühlstraße“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzungen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

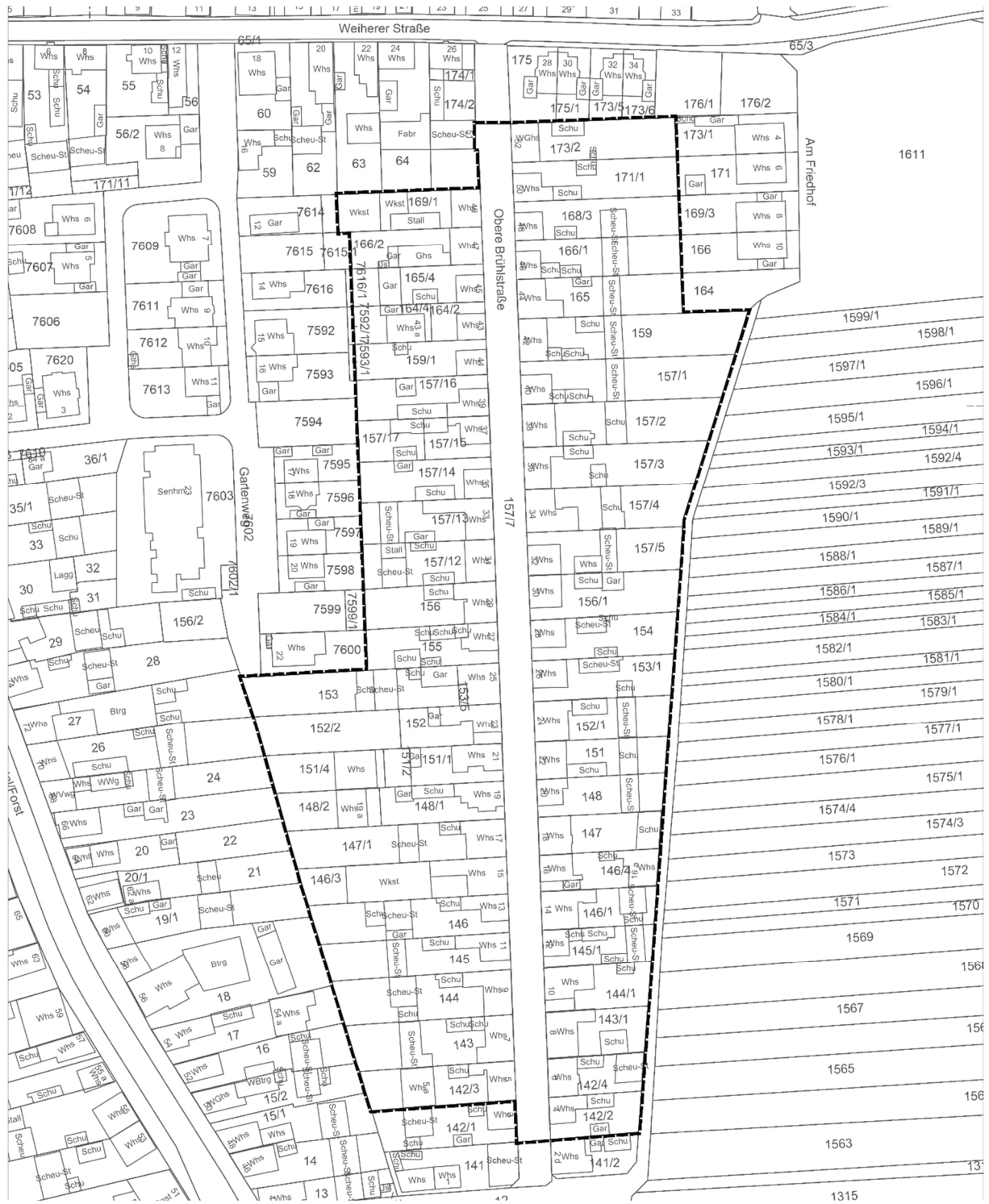


Abb. 1: Geltungsbereich im Katasterausschnitt (ohne Maßstab)
(Quelle: Gemeinde Hambrücken, 2025)

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Textteil (02) mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. X-X),
 - B Örtlichen Bauvorschriften (S. X-X) und
 - C Hinweisen (S. X-X)in der Fassung vom tt.mm.jjjj,

Beigefügt ist:

- eine gemeinsame Begründung (03, in der Fassung vom tt.mm.jjjj)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- entgegen Ziffer 1 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung nicht die Anzahl nachzuweisender Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung herstellt.
- Entgegen Ziffer 2 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung das anfallende nicht-verschmutzte Oberflächenwasser nicht auf dem jeweiligen Grundstück zurückhält und sammelt, verwendet oder zur Versickerung bringt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).



02

Textlicher Teil

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Obere Brühlstraße“

in der Gemeinde Hambrücken

Fassung zur Beteiligung

bhmp

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	1
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	2
1. Stellplatzverpflichtung	2
2. Umgang mit Niederschlagswasser	2
C HINWEISE.....	3
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	3
2. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen	3
3. Bodenfunde	3

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LBO

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind
 - je Wohneinheit bis 49 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und
 - je Wohneinheit ab 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze herzustellen.
- (2) Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.

2. Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

- (1) Anfallendes nicht-verschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu sammeln, zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist oder wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Eine ungedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation ist unzulässig.
- (2) Der Nachweis über den Umgang mit Niederschlagswasser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) trifft nähere Regelungen zum Vollzug dieser Verpflichtung, insbesondere im Hinblick auf Flächeneignung und Mindestumfang der PV-Anlagen.

Auf die Bestimmungen des KlimaG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

3. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.