

**Satzung  
über**

a) **den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost II“**

b) **die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Ost“**

**in Hambrücken**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 03.11.1998

- a) aufgrund der §§ 1,2 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) i.d.F. der letzten Änderung,
- b) aufgrund von § 74. der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),

i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 13.12.1995 (GBl. S. 761) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost II“, sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost II“ als Satzung beschlossen.

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Übersichtsplan vom 21.04.1998 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) Übersichtsplan vom 21.04.1998
- b) Zeichnerische und schriftliche Festsetzungen i.d.F.v. 03.11.1998

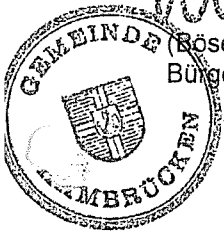
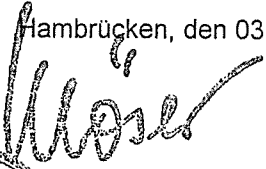
**§ 3  
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO ergangenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft  
(§ 10 Abs.3 BauGB)

Hambrücken, den 03.11.1998



Bürgermeister

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost II“  
Schriftliche Festsetzungen ( § 9 Abs 1 BauGB)**

## **I. Rechtsgrundlagen**

### Baugesetzbuch

vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

### Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

vom 08. August 1995 (GBl. S. 617)

### Naturschutzgesetz

Gesetz zum Schutze der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 29.03.1995 (GBl. S. 385)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

(1) Im Baugebiet wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

(1) Die Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Wohnungen können nur unter den in § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO genannten Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden.

### 2. Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Im Geltungsbereich der besonderen Bauweise gelten folgende Regelungen:

2.1.1 Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 4143, 4144, 4150 und 4151 sind die Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite, bzw. bis zur maßgeblichen Baugrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

2.1.2 Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 4145, 4146, 4148, 4149, 4152 und 4153 sind die Gebäude ~~sind~~ an der nördlichen Baugrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite, bzw. bis zur maßgeblichen Baugrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

2.1.3 Ferner gilt für den gesamten Planbereich:

Wenn auf Gewerbegrundstücken Wohnhäuser errichtet werden, dann sind die o. g. Anbauregelungen auch dadurch erfüllt, daß anstatt dem Hauptgebäude die Garagen an die jeweiligen Grundstücksgrenze, bzw. Baugrenze angebaut werden.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

### **3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**

3.1 Grundsätzlich ist der ruhende Verkehr auf den Grundstücken unterzubringen. Garagen dürfen nicht vor der Baugrenze zur Straße hin (Vorgartenbereich) errichtet werden.

3.2 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.

### **4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) der baulichen Anlagen (Wohngebäude) wird mit 1,20 m über der fertigen Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege.

Bei den gewerblichen baulichen Anlagen wird eine Sockelhöhe nicht festgesetzt.

### **5. Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Grundstücke, welche von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Höhe der Einfriedigungen an solchen Grundstücken bedarf im Bereich des Sichtwinkels von Straßen 0,7 m nicht überschreiten. Die übrigen Einfriedigungen dürfen das Maß von 2,0 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege.

### **6. Landespflegerische Maßnahmen ( § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgelegte Grünfläche ist als öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entwickeln.

Es gilt die in der Begründung festgelegte Pflanzliste.

### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

#### 7. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 74 LBO)

##### 7.1 Dächer

(1) Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig. Sattel- und Walmdächer bei Wohnhäusern sind mit einer Dachneigung bis zu

a) 45° bei eingeschossiger Bauweise

b) 35° bei zweigeschossiger Bauweise

c) 25° bei dreigeschossiger Bauweise

zulässig.

(2) Bei den gewerblichen baulichen Anlagen wird eine Dachneigung nicht festgesetzt.

##### 7.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufenhöhe für Gebäude mit Wohnnutzung wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut bestimmt.

Sie darf maximal betragen:

a) für Wohngebäude mit einem Vollgeschoß 3,40 m

b) für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen 5,90 m.

c) für Wohngebäude mit drei Vollgeschossen 8,65 m.

Bei den gewerblichen Anlagen wird eine Gebäudehöhe nicht festgesetzt.

##### 7.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind straßenseits bei den Sichtwinkeln bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Ansonst sind sie bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege.

#### 7.4 Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

#### 7.6 Trafostationen

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind die hierfür erforderlichen Einrichtungen, z. B. Kabelverteilerschränke und dergleichen, auf dafür geeigneten Grundstücken, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

### **IV. Hinweise:**

#### **9. Historische Funde**

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Denkmalschutzgesetz dar.

#### **10. Bodenschutz und altlastenrelevante Belange**

- a) Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt beim Landratsamt Karlsruhe zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen.
- b) Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humose Oberboden (Mutterboden) ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.
- c) Anfallende Bodenmassen sollten grundsätzlich vor Ort (z. B. durch Höherlegung der Erschließung, Erdmassenausgleich auf dem Grundstück) verwertet werden.

- e) Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigem Unterboden zu achten.
- f) Der Mutterboden darf zu Lagerzwecken höchstens 2 m hoch geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.
- g) Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- h) Bei Geländeaufschüttung innerhalb des überbauten Bereiches, z. B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.
- i) Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- j) Eine Abdeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

## 11. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen dürfen, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, nur durchlässig gestaltet werden.

Hambrücken, den 03.11.1998

*Klöser*





## Hinweis:

Aufgrund der schwankenden Grundwasserstände in Hambrücken ist folgendes zu beachten:

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992). Anfragen über Grundwasserstände können schriftlich an das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt gerichtet werden. Die Aussagen sind gebührenpflichtig.

# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost II“ in Hambrücken (§ 8 BauGB)**

## **Begründung**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hambrücken und schließt unmittelbar in nördlicher Richtung an das „Gewerbegebiet Ost“ und in östlicher Richtung an das „Gewerbegebiet Keitländer/Allmend“ an.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,85 ha, wobei die Nettobaufläche 1,65 ha beträgt.

### **2. Einfügung in die Gesamtplanung**

Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, zuletzt geändert am 02.08.1996, ist das Plangebiet als Gewerbegebiet vorgesehen. Auch in der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche bereits als Gewerbegebiet vorgesehen.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Einerseits bietet die verkehrsgünstige Lage von Hambrücken nahe der Ausfahrt der Autobahn A 5 Frankfurt-Basel mit Anbindung an die B36 und zwischen den Ballungszentren Karlsruhe, Heidelberg und Mannheim gute Voraussetzungen für eine Gewerbeansiedlung und andererseits erfordert die derzeitige Wirtschaftssituation dringend die Schaffung neuer, qualifizierter Arbeitsplätze.

In Hambrücken sind derzeit jedoch alle bodenordnenden Maßnahmen für Gewerbeflächen abgeschlossen und die daraus hervorgegangenen Bauplätze sind bebaut, bzw. stehen zur Bebauung an. Nach wie vor ist jedoch ein starkes Interesse an weiteren Gewerbeflächen in Hambrücken gegeben.

Mit dem Bebauungsplan sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in Hambrücken geschaffen werden. Dadurch soll vor allem die Auslagerung vorhandener, mit der Umgebungsbebauung nicht verträglicher Gewerbebetriebe aus der Innerortslage ermöglicht, sowie die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

## 4. Flächenverteilung

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt insgesamt 18.490 m<sup>2</sup> und gliedert sich in

öffentliche Verkehrsfläche	1.293 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	665 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	16.532 m <sup>2</sup>

## 5. Bestandsaufnahme und Bewertung

### 5.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit der „Lußhardt“, einer teilweise beackerten, teilweise bewaldeten ebenen Sandfläche mit kiesig-sandigem Untergrund und stellenweise anlehmigen und schwach humosen Böden. Die Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 108 m ü. N.N..

### 5.2 Wasserhaushalt

Oberflächenwasser besteht im Plangebiet nicht. Das Grundwasser liegt bei ca. 1,5 - 2 m unter Niveau. Bei Regenperioden kann das Grundwasser auch höher ansteigen.

Wasserschutzgebiete bestehen im Planungsraum nicht.

### 5.3 Böden

Es bestehen überwiegend sandige Böden, welche gegenüber dem Grundwasser nur ein eingeschränktes Pufferungsvermögen haben.

### 5.4 Klima

Das Klima im Plangebiet ist im Klimabezirk des nördlichen Oberrheingrabens zuzurechnen. Diese Tallandschaft erwärmt sich zu allen Jahreszeiten stärker als ihre Nachbarlandschaften (Kraichgau).

### 5.5 Flora/Fauna

Das Plangebiet wird derzeit *intensiv* landwirtschaftlich genutzt.

### 5.6 Ergebnis

Besondere Bereiche für den Naturschutz bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Biotopflächen nach § 24 a Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 6. Planungsinhalt

### 6.1 Erschließung

Das Gebiet wird zum einen durch die vorhandene Brühlerstraße und zum anderen durch die nördliche Verlängerung der Ostendstraße und der Straße Am Speckgraben verkehrlich angebunden.

### 6.2 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) geplant, wobei die besondere Bauweise gilt.

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar. Dieser läßt sich nicht vermeiden. Im Osten des Plangebietes selbst wird deshalb ein öffentlicher Grüngürtel für landespflegerische Maßnahmen mit einer Fläche von 665 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Auf dieser Fläche werden Bäume, Sträucher und Stauden entsprechend folgender Pflanzliste gepflanzt:

- Spitzahorn - acer platanoides
- Rotbuche - fagus sylvatica
- Stieleiche - quercus robur
- Sommerlinde - tilia platyphyllos
- Feldahorn - acer campestre
- Hainbuche - carpinus betulus
- Vogelkirsche - prunus avium
- Roteiche - quercus rubra
- Mehlbeere - sorbus aria
- Felsenbirne - amelanchier ovalis
- Hasel - corylus avellana
- Hundrose - rosa canina
- Zaunrose - rosa rubiginosa
- Schneeball - viburnum opulus
- Felsenbirne - amelanchier ovalis
- Hainbuche - carpinus betulus
- Hasel - corylus avellana
- Hundrose - rosa canina
- Zaunrose - rosa rubiginosa
- Schneeball - viburnum opulus

Da es sich beim Plangebiet ausschließlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen kann festgestellt werden, daß folgende Störungen und Belastungen vorliegen:

- Böden/Grundwasser           Schadstoffeinträge durch landwirtschaftliche Nutzung (starke Düngung von Sonderkulturen)
- Flora, Fauna                   überwiegend landwirtschaftliche Monokulturen ohne faunistische Bedeutung
- Landschaftsbild               Keine Erholungseignung der Flächen

### Zusammenfassende Bewertung

Die klimatischen Beeinträchtigungen werden durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Osten des Plangebietes ausgeglichen und positiv beeinflusst. Der Anteil der versiegelten Flächen wird sich erhöhen. Demgegenüber steht allerdings ein höherer Anteil an kleinklimatisch wirksamen Bäumen und Sträuchern.

Die Nettoneuversiegelung ist größtenteils nicht ausgleichbar, da Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht vermehrbaren Gütern gehört. Die vorgesehene Maßnahmen beschränken sich weitgehend auf Vermeidung, bzw. Minimierung.

Einen wesentlichen Beitrag hierzu leistet die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien als Bodenbeläge. Damit kann die Versiegelung in den Wegbereichen reduziert werden. Dies kann als Teilausgleich bewertet werden.

Die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate kann nur in kleinem Umfang abgewendet werden. Durch Verzicht auf Spritzmitteleinsatz jedoch kann ein weiterer Ausgleich erfolgen.

Durch Versiegelung und Bebauung gehen grundsätzlich Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Die vorhandenen Flächen sind jedoch vorwiegend gut regeneriert - und ersetzbar, da eine intensive landwirtschaftliche Nutzung (überwiegend Sonderkulturen) stattfindet. Durch die geplanten Maßnahmen kann die Beeinträchtigung der Flora/Fauna weitgehend minimiert, bzw. ausgeglichen werden.

Da im Planungsgebiet keine schützenswerte Landschaftsbestandteile beeinträchtigt werden und es sich bei den von der Umnutzung betroffenen Flächen überwiegend um relativ vorbelastete Wirtschaftsflächen handelt, kann der Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht zugestimmt werden. Die klimatische Situation und das Ortsbild werden verbessert. Lediglich die durch die Siedlungsplanung entstehende Versiegelung, sowie die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung können nicht ausgeglichen werden.

Da der vollständige Ausgleich im Wesentlichen auf die Versiegelung zurückzuführen ist und die anderen Naturfaktoren neutral bleiben oder sich verbessern, kann insgesamt auf Ersatzmaßnahmen verzichtet werden, zumal im unmittelbaren Umfeld hierfür keine Möglichkeiten bestehen.

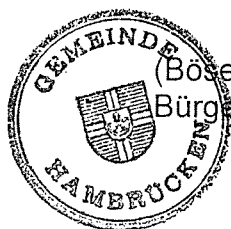
Die zu erwartenden Immissionen sind gering, da aufgrund des Zuschnittes des Gewerbegebietes (Grundstücksgrößen, -lagen) lediglich kleinere Unternehmen ansiedeln werden, von denen keine Belastungen zu erwarten sind. In der Hauptsache wird es sich um mittelständische Handwerksunternehmen handeln.

## 8. Bodenordnung

Für das Baugebiet wurde ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach dem BauGB eingeleitet. Hierfür stellt der Bebauungsplan die notwendige Grundlage dar.

Hambrücken, den 03.11.1998

*Klöser*



(Böser)  
Bürgermeister