



# Gemeinde Hambrücken

## Bebauungsplan "Brühl"

Entwurf

**10.02.2021**

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

---

**BIT** | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-architekten.de  
www.bit-architekten.de

07HAM17010  
 Gemeinde Hambrücken  
 Bebauungsplan „Brühl“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Brühl“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 27.03.2020; Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017; Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

#### **1.1.2 Dorfgebiet (MD) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- Sonstige Wohngebäude.
- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

### **1.1.3 Urbanes Gebiet (MU)** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 a BauNVO)**

Zulässig sind

- Wohngebäude.
- Geschäfts- und Bürogebäude.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren-relevanten Sortimenten.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Vergnügungsstätten.
- Tankstellen.

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

### **1.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl beträgt im WA 1 bis WA 4 sowie im MD 0,4, im MU 0,6.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Im WA 1 bis WA 3 sowie MD sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen, im WA 4 und im MU mit maximal drei Vollgeschossen zulässig.

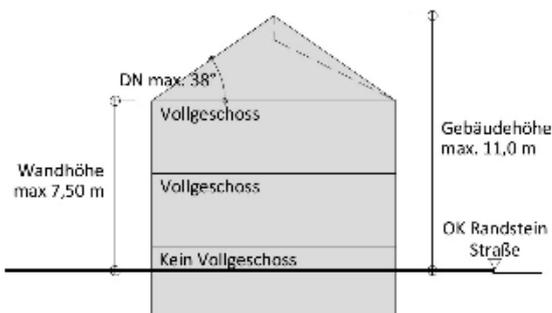
### **1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe**

Die maximale Wandhöhe bemisst sich von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Dachhaut. Sie beträgt in WA 1, WA 2 und MD 7,50 m.

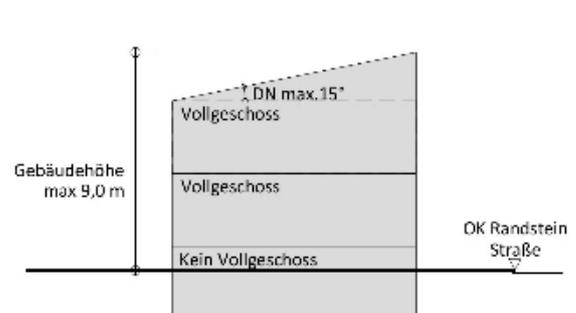
Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich für Gebäude mit Satteldach, Walmdach oder versetztem Pultdach von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt in WA 1, WA 2 und MD 11,0 m. In WA 3 und WA 4 sind keine Sattel-, Walm- oder versetzte Pultdächer zugelassen.

Für Gebäude mit Flachdach oder Pultdach ist ausschließlich die maximal zulässige Gebäudehöhe maßgebend. Sie bemisst sich von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Sie beträgt in WA 1, WA 2, WA 3 und MD 9,0 m, in WA 4 und MU 11,0 m.

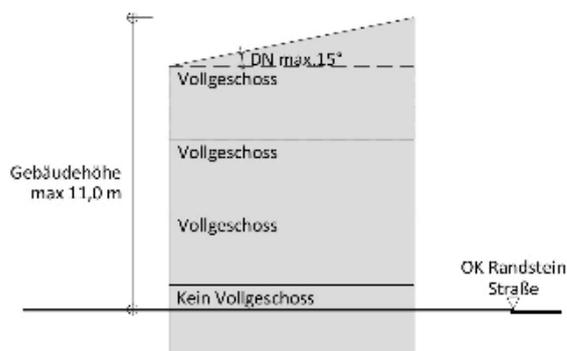
WA 1 + WA 2 + MD



WA 1 + WA 2 + WA 3 + MD



WA 4 + MU



### 1.3 Nebenanlagen

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - bis zu einer Kubatur von 40 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Baugrenze.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze in einem Abstand von 20 m zur L 556 keine baulichen Anlagen zulässig.

### 1.4 Bauweise

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist allgemein eine offene Bauweise. In WA 1 und MD sind ausschließlich Einzelhäuser, in WA 2 ausschließlich Doppelhäuser, in WA 3 ausschließlich Hausgruppen zulässig.

### **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Eine Überschreitung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen kann bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.

### **1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Hauptfistrichtung bzw. Hauptgebäude-richtung ist zu beachten. Geringfügige Abweichungen bis 5 Grad können zugelassen werden. Weitere Abweichungen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

### **1.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Baugrenze.

Offene Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze in einem Abstand von 20 m zur L 556 keine baulichen Anlagen zulässig. Stellplätzen kann im Ausnahmefall zugestimmt werden.

### **1.8 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA 1 bis 3 sowie im MD sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus, Ketten/Reihenhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

Im WA 4 und im MU erfolgt keine Beschränkung der maximalen Wohnungszahl.

### **1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung sind als Mischverkehrsflächen auszubilden. Die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum ist zulässig.

### **1.10 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Je Grundstück in WA 1 bis WA 3 sowie im MD ist eine Gesamtzufahrtsbreite von maximal 6,0 m zulässig. Dieses Maß beinhaltet Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen. In WA 4 und im MU erfolgt keine Beschränkung der Zufahrtsbreite.

Im Bereich des Kreisverkehrs ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Zufahrten in das MU sind in diesem Bereich unzulässig.

### **1.11 Flächen für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Von der Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Versorgungsflächen für Elektrizität darf in begründeten Fällen abgewichen werden.

Sonstige der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

### **1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.12.1 Gehölzrodung**

Die Fällung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutperiode bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen zulässig (Brutvögel: 01.03. bis 30.09.; Fledermäuse: 01.03. bis 20.10.).

#### **1.12.2 Schutzmaßnahmen Feldlerche**

Eingriffe im Bereich des Bruthabitats der Feldlerche dürfen nur außerhalb der Brutzeit stattfinden. Durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass für Feldlerchen ab Anfang Februar keine Brutmöglichkeiten bestehen (Flutterband in Zickzacklinien ab Anfang Februar bis Ende März, tägliches Schleppen oder Harken ab Anfang Februar). Zusätzlich kann mit Beginn der Brutzeit regelmäßig geschleppt oder geeggt werden (Verhinderung von Vegetation).

#### **1.12.3 Schutzmaßnahme Zauneidechse**

Im Eingriffsbereich vorkommende Zauneidechsen sind einzufangen und in bereitgestellte Ersatzquartiere zu verbringen. Der Eingriffsbereich ist durch Reptilienschutzzäunen vor einer Wiederbesiedlung zu schützen. Die Zäune sind regelmäßig von Vegetation freizustellen. Schäden sind unverzüglich zu reparieren.

Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und unter fachkundiger Begleitung durchzuführen.

#### **1.12.4 Maßnahmenfläche M 1**

Die im Plan festgesetzte Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und als extensives Grünland zu unterhalten. Eine Mahd ist maximal zweimal im Jahr, bei starkem Graswuchs maximal dreimal zulässig. Weiterhin sind auf der Fläche standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Anlage von Mulden zur Versickerung von Oberflächenwasser zulässig.

Auf einem Teilbereich der Maßnahmenfläche ist die Anlage eines Kinderspielplatzes zulässig. Von dem im zeichnerischen Teil dargestellten Standort kann dabei abgewichen werden.

### **1.12.5 Maßnahmenfläche M 2**

Die im Plan festgesetzte Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und als extensives Grünland zu unterhalten. Eine Mahd ist maximal zweimal im Jahr, bei starkem Graswuchs maximal dreimal zulässig. Weiterhin sind auf der Fläche standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

## **1.13 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **1.13.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m anzulegen.

### **1.13.2 Schutz vor Gewerbelärm**

Im WA 1 und WA 4 sowie im MD sind zum Schutz vor dem Gewerbelärm der westlich angrenzenden Einzelhandelsmärkte an Fassaden in den bebaubaren Bereichen direkt an den Flurstücken 2101, 2102 und 2103 offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Der Ausschluss betrifft alle Westfassaden der drei bebaubaren Bereiche, die Südfassade des am Wendhammer gelegenen WA 4 und die Nordfassade des am Wendehammer gelegenen Baufensters im WA 1. Ausgenommen hiervon ist das Erdgeschoss im WA 1 (abschirmende Lärmschutzwand). Festverglasungen und nicht-öffenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

### **1.13.3 Schutz vor Verkehrslärm - Grundrissorientierungen**

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den bebaubaren Bereichen, die direkt zur nördlichen Anbindung an die Hauptstraße ausgerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der von der Nördliche Anbindung an Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Als lärmabgewandt sind Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) von maximal 59 dB(A) am Tag sowie 49 dB(A) in der Nacht zu betrachten. Als lärmzugewandt sind Fassaden oberhalb dieser Schwellen anzusehen. Die betroffenen Bereiche sind Anlage 8 des Lärmgutachtens zu entnehmen.

In Wohnungen (sogenannte Eckwohnungen), bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass auch unter Berücksichtigung einer künftigen Verlängerung der nördlichen Anbindung geringere Beurteilungspegel des Verkehrslärms vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können Fassaden mit nachgewiesenen Unterschreitungen der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

#### **1.13.4 Schutz vor Verkehrslärm - Schalldämmung der Außenbauteile**

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, (DIN 4109-2:2018-01 - Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand Januar 2018)) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  aufweisen.

Das notwendige Schalldämmmaß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in Anlage 9.1 bis 9.4 und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in Anlage 9.5 bis 9.8 des Lärmgutachtens dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass auch unter Berücksichtigung einer künftigen Verlängerung der nördlichen Anbindung geringere Beurteilungspegel des Verkehrslärms vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

### **1.13.5 Belüftung von Schlafräumen**

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt 5.3.3 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die betroffenen Bereiche im Plangebiet sind stockwerksweise in den Anlagen 10.1 bis 10.4 des Lärmgutachtens rot markiert dargestellt. Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht auch unter Berücksichtigung einer künftigen Verlängerung der nördlichen Anbindung 49 dB(A) nicht überschreitet.

## **1.14 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

### **1.14.1 Einzelpflanzgebote**

Je abgeschlossener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.14.2 Flächenhafte Pflanzgebote**

Auf den mit einem flächenhaften Pflanzgebot (PfG) gekennzeichneten Flächen ist seitens des jeweiligen Eigentümers des Baugrundstückes eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen.

Die Abstandsvorgaben des Nachbarrecht Baden-Württemberg zu landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

## **1.15 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

### **1.15.1 Ausgleichsmaßnahme Feldlerche (CEF-Maßnahme)**

Die zusammenhängenden Flurstücke 1201 und 1202 sind als Magerwiese auszubilden bzw. mit zwei mehrjährigen Blühstreifen von jeweils mind. 750 m<sup>2</sup> Fläche anzulegen. Die Fläche ist im zweiten Frühjahr zu mähen, danach im zweijährigen Turnus.

Die Maßnahme dient auch der Stärkung der Population von Wildbienen, Heuschrecken und Schmetterlingen.

Bei der Umsetzung der Maßnahme ist die Anlage „Artenschutzrechtliche Ausgleichskonzeption“ zum Bebauungsplan zu beachten. Die Umsetzung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern.

### 1.15.2 Maßnahme sonstige Brutvögel (CEF-Maßnahme)

In räumlicher Umgebung zum Plangebiet sind folgende Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

- 7 x Schwegler 3 SV oval 45 mm oder vergleichbar
- 15 x Schwegler 2 GR oval bzw. Dreiloch oder vergleichbar
- 6 x Schwegler 2 HW oder vergleichbar
- 3 x Schwegler 1 N oder vergleichbar
- 4 x Schwegler 1 SP oder vergleichbar
- 10 x Schwegler 10 B oder vergleichbar
- 10 x Schwegler 9 A/B oder vergleichbar

Die Nistkästen sind mit einem Katzen-/Marderschutz zu versehen. Standorte der Nistkästen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Die Annahme der Kästen ist zu kontrollieren. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen ist durch ein dreijähriges Monitoring, jeweils im Spätjahr, zu gewährleisten. Jährlich ist ein Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.

### 1.15.3 Maßnahmen Zauneidechsen

Auf den Flurstücken 1126, 1127, 1139/1, 2207, 2208, 2209/3 sowie 7589 (nördliche Teilfläche) sind auf einer Gesamtfläche von 15.557 m<sup>2</sup> vor Beginn des Eingriffs mindestens 30 Ersatzrefugien für Zauneidechsen anzulegen. Hierbei sind 15 Vollrefugien mit allen relevanten Habitatstrukturen (Eiablageplätze, Sonn- und Versteckmöglichkeiten, Überwinterungshabitate) anzulegen. Für 15 weitere Refugien ist die Anlage von großen Holz-Reisighaufen (Sonn-/Versteckmöglichkeiten) ausreichend. Die Ausgleichsflächen sind für zwei Jahre mit einem Reptilienschutzzaun zu versehen.

Vor Beginn der Arbeiten im Eingriffsbereich sind im Gebiet vorkommende Individuen Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September einzufangen und in das vorbereitete Ersatzhabitat zu versetzen. Der Ersatzlebensraum ist dauerhaft zu unterhalten.

Die Ausgleichsflächen sind 2 x jährlich zu jeweils 50 % zu mähen. Die Mähbereiche sind abzuwechseln. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Reptilienschutzzäune sind regelmäßig von Vegetation freizustellen, Schäden unverzüglich zu reparieren.

Die Maßnahme dient auch der Stärkung der Population von Wildbienen, Heuschrecken und Schmetterlingen. Innerhalb einer Maßnahmenfläche sind Baumstämme aus dem Plangebiet mit Verdacht auf Larven von Holzkäfern aufrecht in Wuchsrichtung aufzustellen und zu lagern.

Bei der Umsetzung der Maßnahme ist die Anlage „Artenschutzrechtliche Ausgleichskonzeption“ zum Bebauungsplan zu beachten. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Die Funktionstüchtigkeit der Habitate ist durch ein Monitoring zu kontrollieren (ein, zwei und fünf Jahre nach Umsiedlung). Jährlich ist ein Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden. Die Anlage der Maßnahmenflächen hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

#### **1.15.4 Maßnahmen Fledermäuse (CEF-Maßnahme)**

In räumlicher Umgebung zum Plangebiet sind folgende Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

- 1 x Schwegler Fledermausflachkasten 1FF o. ä.
- 4 x Schwegler Fledermaushöhle 2FN o. ä.
- 2 x Schwegler Großraum-Flachkästen 3FF o. ä.

Standorte der Nistkästen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Die Annahme der Kästen ist zu kontrollieren. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen ist durch ein dreijähriges Monitoring, jeweils im Spätjahr, zu gewährleisten. Jährlich ist ein Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.

#### **1.15.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende planexterne Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Flurstück 1171, Fläche 5.184 m<sup>2</sup> - Aufgabe der Ackernutzung, Anpflanzung eines Feldgehölzes in standortgerechter Zusammensetzung
- Flurstück 2963, Fläche 3.500 m<sup>2</sup> - Aufgabe der Ackernutzung, Anpflanzung eines Feldgehölzes in standortgerechter Zusammensetzung
- Flurstück 7585/7 - Anpflanzung von 8 standortgerechten Laubbäumen
- Flurstück 1203, Fläche 7.280 m<sup>2</sup> - Aufgabe der Ackernutzung, Entwicklung einer Magerwiese
- Flurstück 2207, Fläche 1.544 m<sup>2</sup>; Flurstück 2208, Fläche 1.455 m<sup>2</sup> - Anpflanzung von 40 Obstbäumen (gleichzeitig Flächen für CEF-Maßnahme Zauneidechse)
- Flurstück 2209/3, Fläche 2.286 m<sup>2</sup> - Umwandlung der artenarmen Magerwiese in eine artenreiche Magerwiese (gleichzeitig Flächen für CEF-Maßnahme Zauneidechse)
- Flurstück 7589, Fläche 7.000 m<sup>2</sup> - Aufgabe der Ackernutzung, Umwandlung in Magerwiese (gleichzeitig Flächen für CEF-Maßnahme Zauneidechse)
- Flurstück 1201, Fläche 1.787 m<sup>2</sup> - Aufgabe der Ackernutzung, Umwandlung in Magerwiese (gleichzeitig Fläche für CEF-Maßnahme Feldlerche)
- Flurstück 1202, Fläche 2.700 m<sup>2</sup> - Aufgabe der Ackernutzung, Anlage von Blühstreifen (gleichzeitig Fläche für CEF-Maßnahme Feldlerche)

Die Maßnahmen dienen teilweise auch der Stärkung der Population von Wildbienen, Heuschrecken und Schmetterlingen.

Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Die Durchführung der Maßnahmen hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühl“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 02.12.2020.

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

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig.

#### 2.1.2 Dächer

Im WA 1 und MD sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit maximal 40 Grad Dachneigung, Walmdächer mit maximal 30 Grad, Pultdächer mit maximal 15 Grad und Flachdächer zulässig.

Im WA 2 sind ausschließlich Satteldächer mit 35 Grad Dachneigung zulässig. Zusätzliche Dachformen entsprechend WA 1 können zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen.

Im WA 3, WA 4 und MU sind Pultdächer mit maximal 15 Grad Dachneigung und Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung hat für Dächer über 25 Grad mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (max. 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig. Dachflächen unter 25 Grad dürfen auch vollständig mit Metalldeckungen vorgesehen werden. Unbeschichtete Metalldeckungen oder Regenrinnen bzw. Fallrohre aus Zink, Kupfer oder Blei sind allgemein unzulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden bis 10 Grad Dachneigung sind zwingend zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht als Terrasse oder zur Solarenergiegewinnung genutzt werden.

#### 2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung 30 Grad
- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppegaupe
- Einzelne Dachgauben bis 1/3, Summe aller Dachgauben nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
- Mindestabstand vom Ortgang 1,50 m (gemessen parallel zur Dachfläche)
- Mindestabstand zum First 1,0 m
- Mindestens zwei durchgehende Ziegelreihen zwischen Traufe und Unterkante Dachgaube

Dacherker, Zwerchhäuser und Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches

Insgesamt muss die Dachfläche auf mind. 1/3 der Gebäudelänge von Dachaufbauten, Zwerchbauten, Nebengiebel o. ä. freigehalten werden.

## **2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Ansichtsfläche von einzelnen Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Betrieb ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von maximal 1 m<sup>2</sup> aufweisen.

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Bewegte, wechselnde oder grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze in einem Abstand von 20 m zur L 556 keine baulichen Anlagen zulässig. In einem Abstand von 20 bis 40 m bedürfen sie der behördlichen Zustimmung. Freistehenden Werbeanlagen wird dabei nicht zugestimmt.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Vorgaben zulässig:

- Zäune aus Metall oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung bis 1,20 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,20 m Höhe
- Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe

Einfriedungen an anderen Grundstücksgrenzen sind gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg bis 2,0 m zulässig.

Bezugspunkt für alle Einfriedungen ist die Höhe der fertigen Straße.

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind abweichend von genannten örtlichen Bauvorschriften folgende Einfriedungen zulässig:

- Massive Einfriedungen aus Mauerwerk oder Naturstein bis 2,50 m Höhe.
- Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis 2,50 m Höhe.

Das Lichtraumprofil von Straßen und Gehwegen ist von Bewuchs freizuhalten. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind allgemein unzulässig.

## **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blüh- oder Ruderalflächen zulässig. Die Anlage von Kies-/Schottergärten ist unzulässig.

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## **2.5 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohnung mit mindestens 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Sofern einer Wohnung zugehörig sind hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene Stellplätze“) zulässig.

## **2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des Geländeverlaufs auf den Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

## **2.7 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Straßenflächen ist - sofern technisch möglich - oberflächlich oder über die Regenwasserkanalisation den gekennzeichneten Grünflächen zur Versickerung zuzuführen.

Anfallendes Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist vor Ort schadlos, d. h. flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden, zu versickern. Nur im begründeten Fall kann ausnahmsweise eine Ableitung in die Regenwasserkanalisation zugelassen werden. Dabei ist eine direkte, d.h. ungedrosselte Einleitung unzulässig.

## Anhang Pflanzenliste

### Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornusmas</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell- Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Büschel-Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpus spec.</i>
Gartenweigelie	<i>Weigela japonica</i>

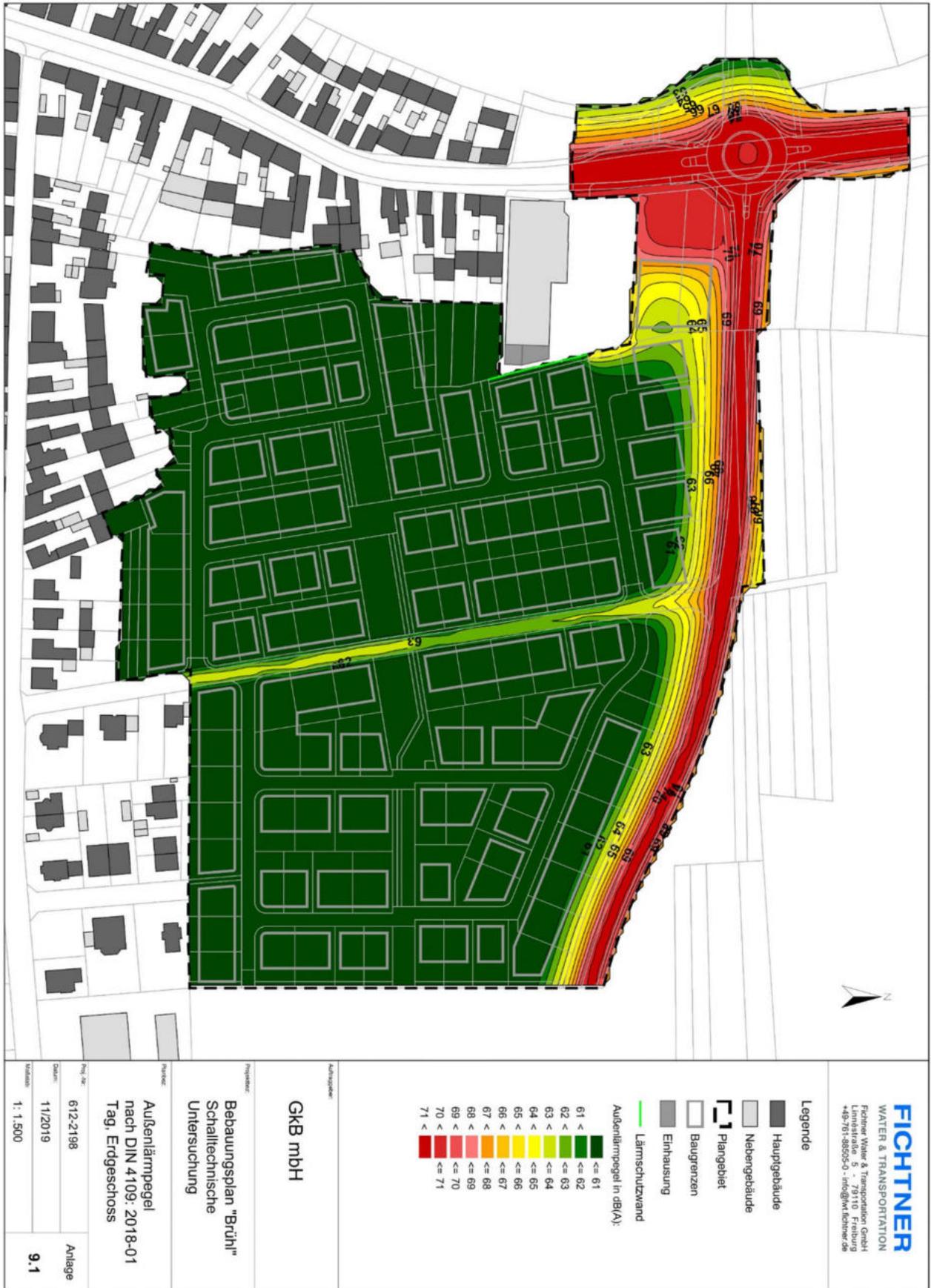
### Bäume

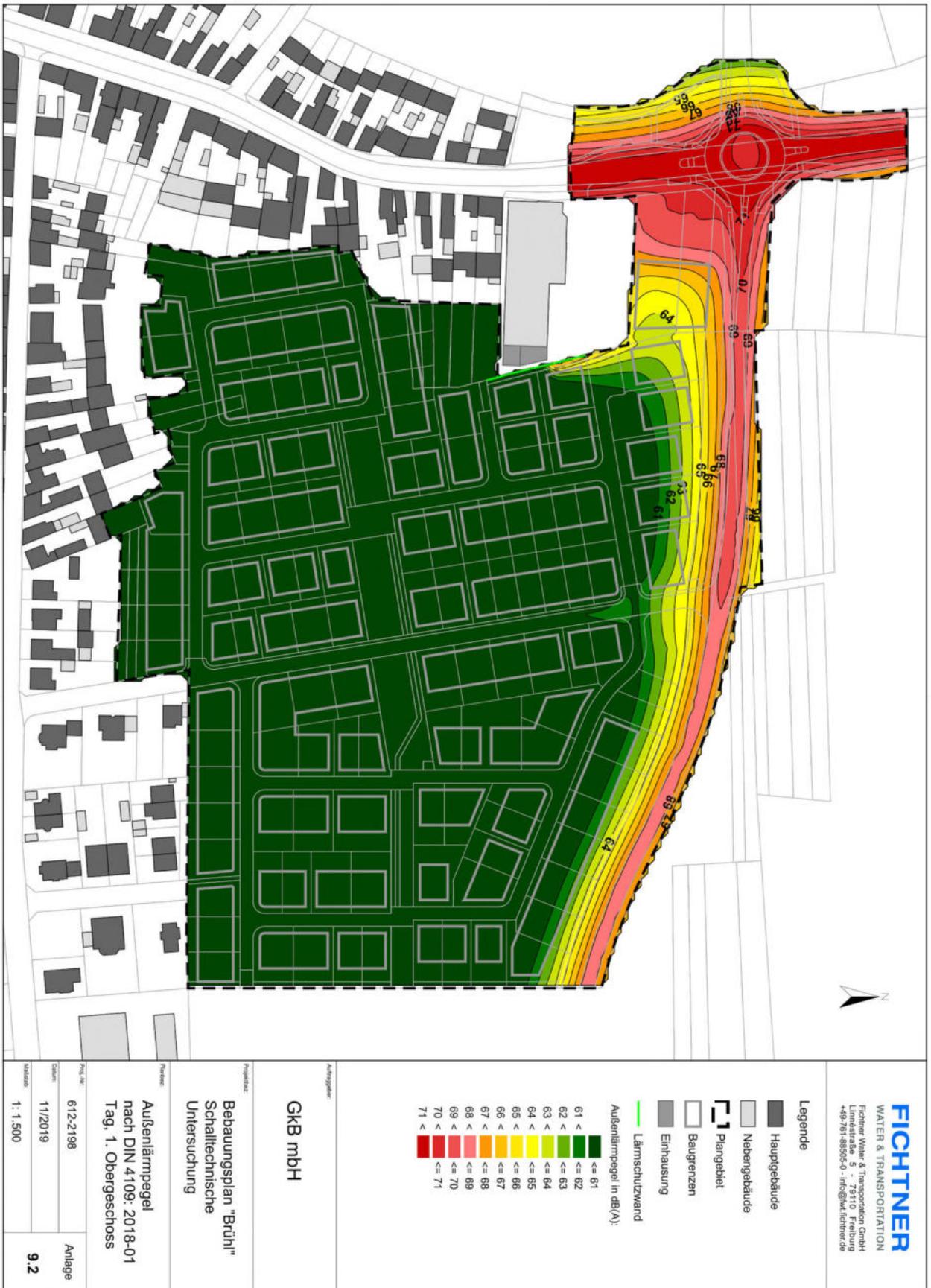
Hoch-, Halb- oder Niederstamm sowie Buschbaum

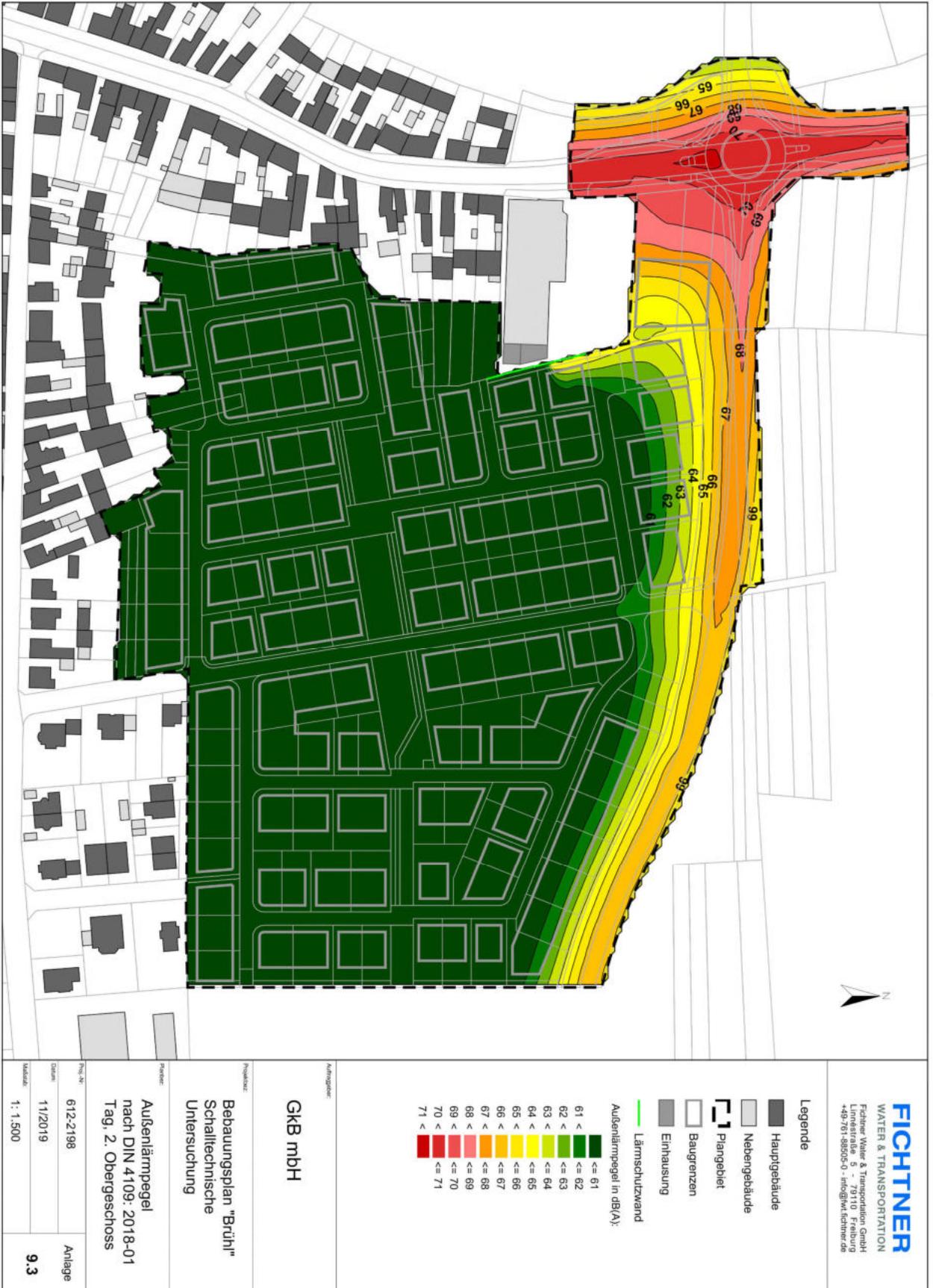
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grünerle	<i>Alnus incana</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

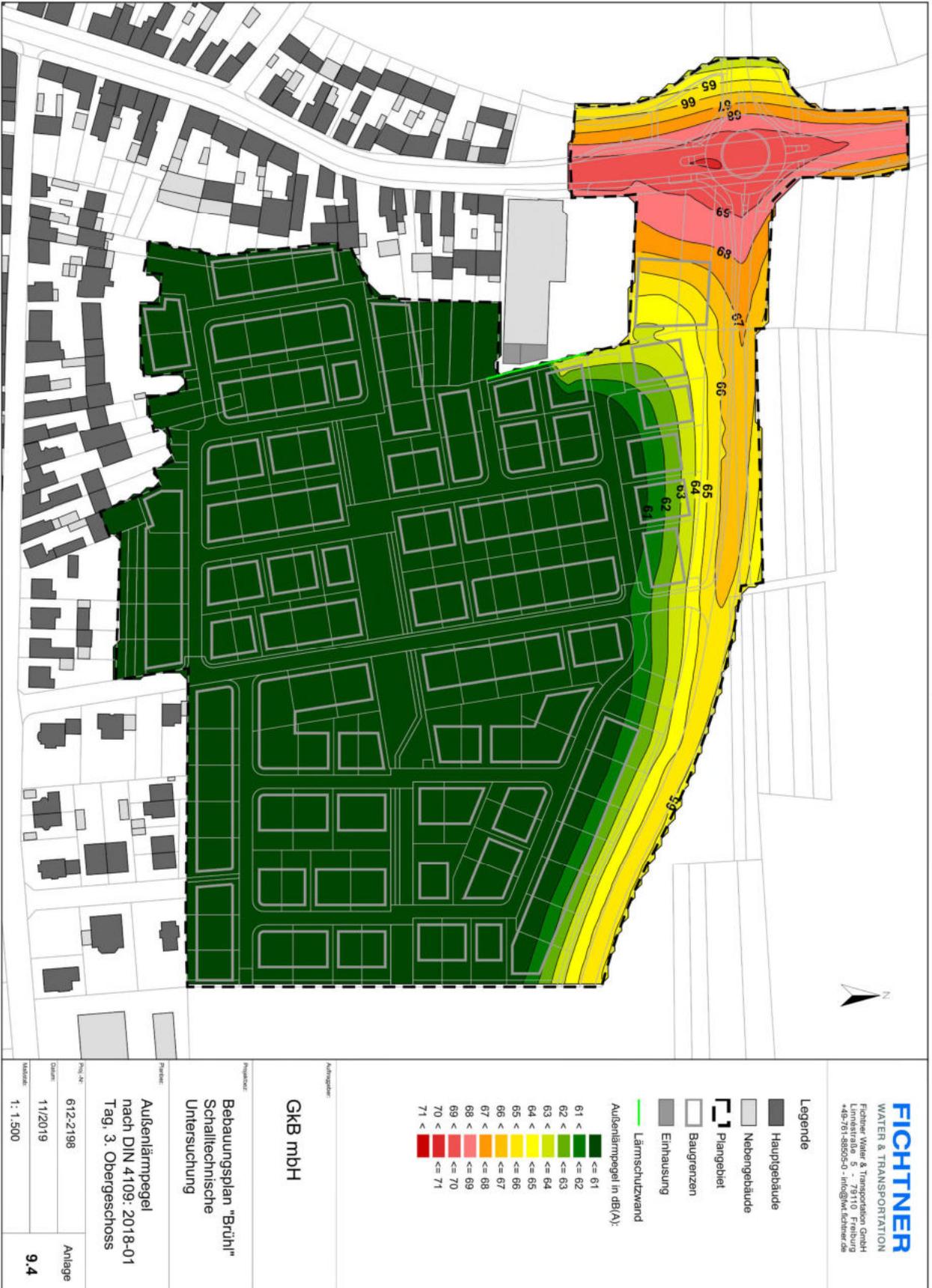
Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

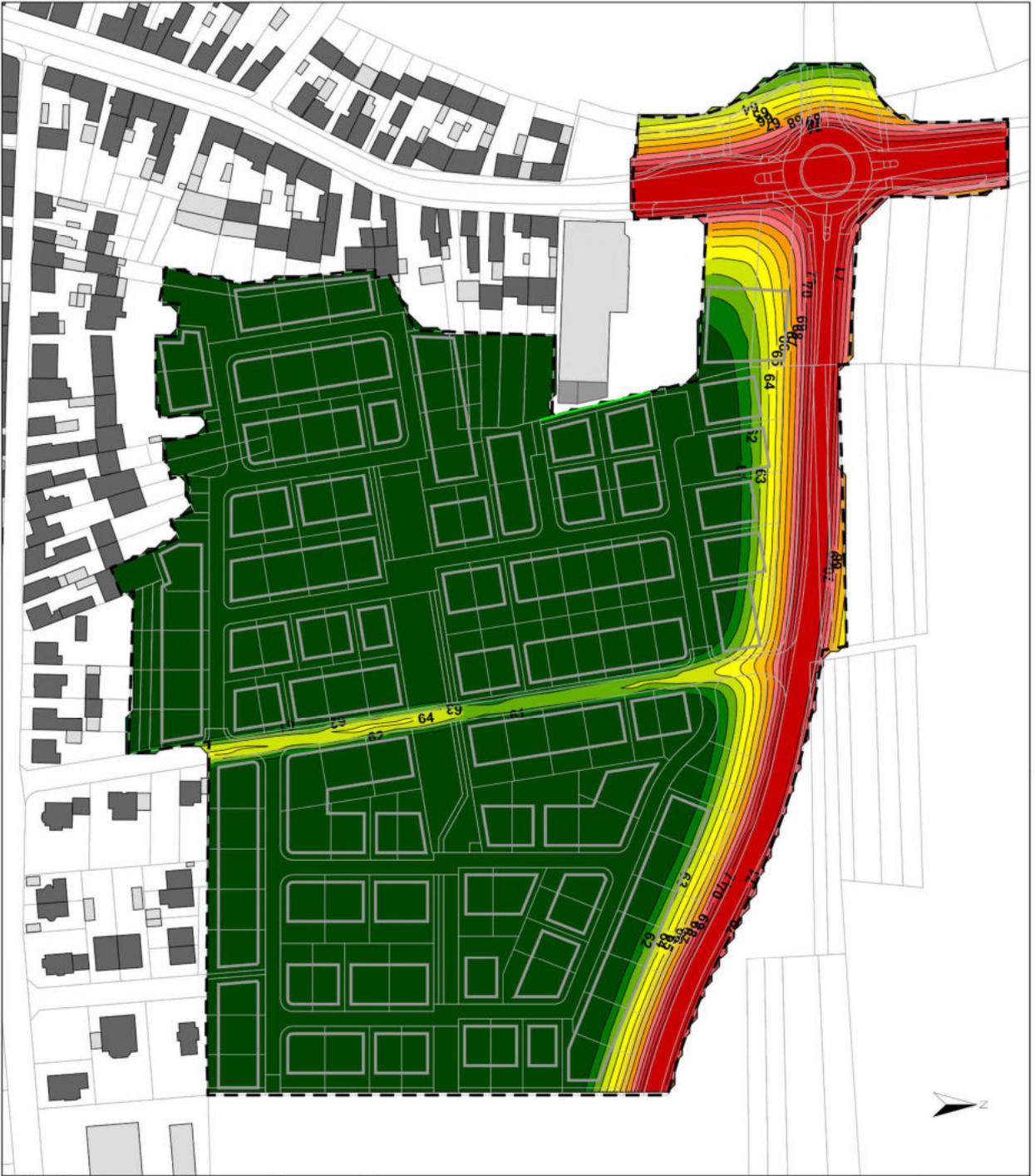
Anhang Schallschutz











**FICHTNER**  
 WATER & TRANSPORTATION  
 Fichtner Water & Transportation GmbH  
 Lindenstraße 5 - 79110 Freiburg  
 +49-10-1883050-100@fichtner.de

**Legende**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet
- Baugrenzen
- Einhausung
- Lärmschutzwand

Außenlärmpegel in dB(A):

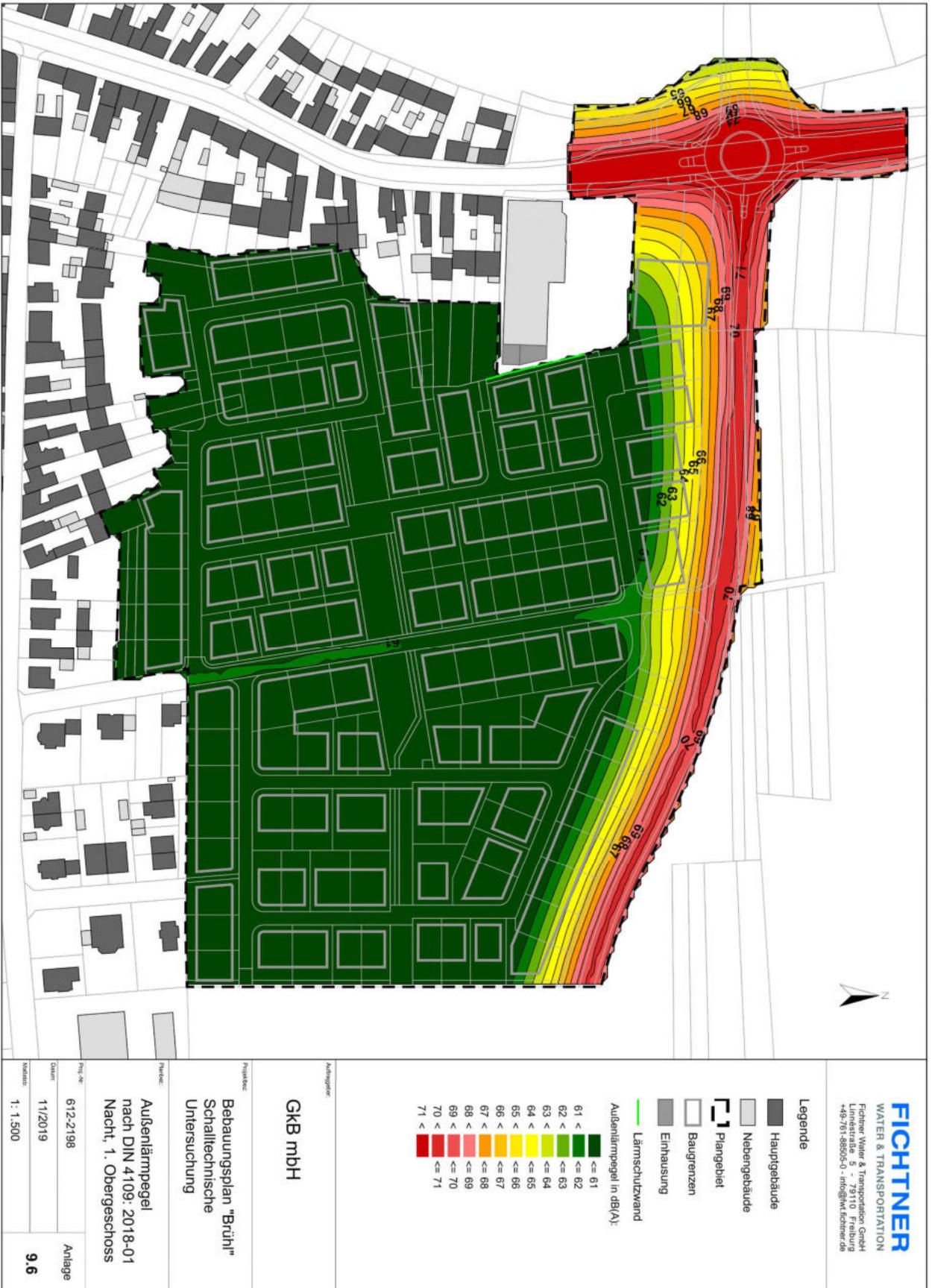
- 61 < 61
- 62 < 62
- 63 < 63
- 64 < 64
- 65 < 65
- 66 < 66
- 67 < 67
- 68 < 68
- 69 < 69
- 70 < 70
- 71 < 71

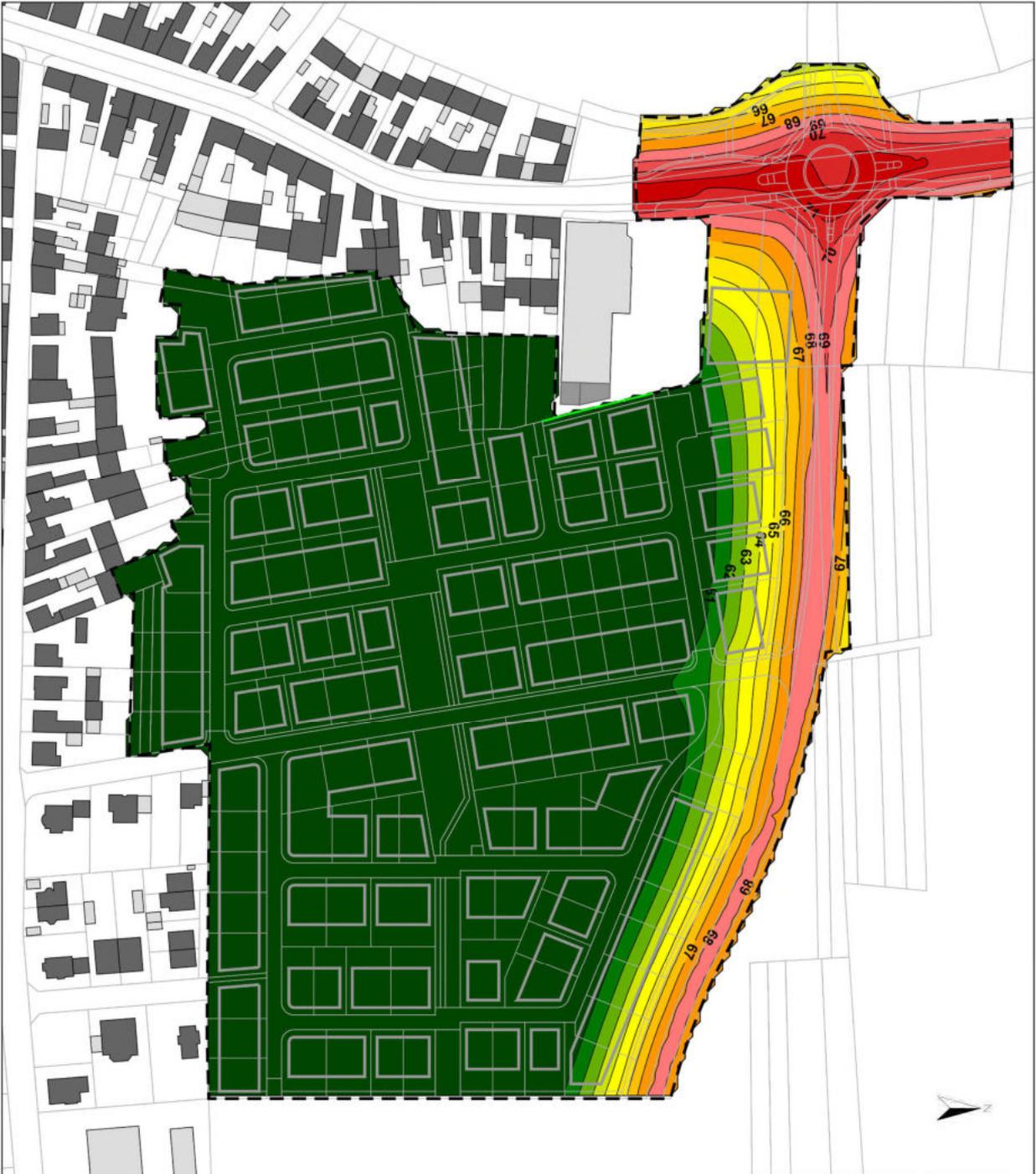
**GKB mbH**

Bebauungsplan "Brühl"  
 Schalltechnische  
 Untersuchung

Außenlärmpegel  
 nach DIN 4109: 2018-01  
 Nacht, Erdgeschoss

Proj. Nr.	612-2198	Anlage
Datum	11/2019	<b>9.5</b>
Maßstab	1: 1.500	





**FICHTNER**  
 WATER & TRANSPORTATION  
 Fichtner Water & Transportation GmbH  
 Lindestraße 5 · 79110 Freiburg  
 +49-761-86505-0 · info@fw.fichtner.de

**Legende**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet
- Baugrenzen
- Einhausung
- Lärmschutzwand

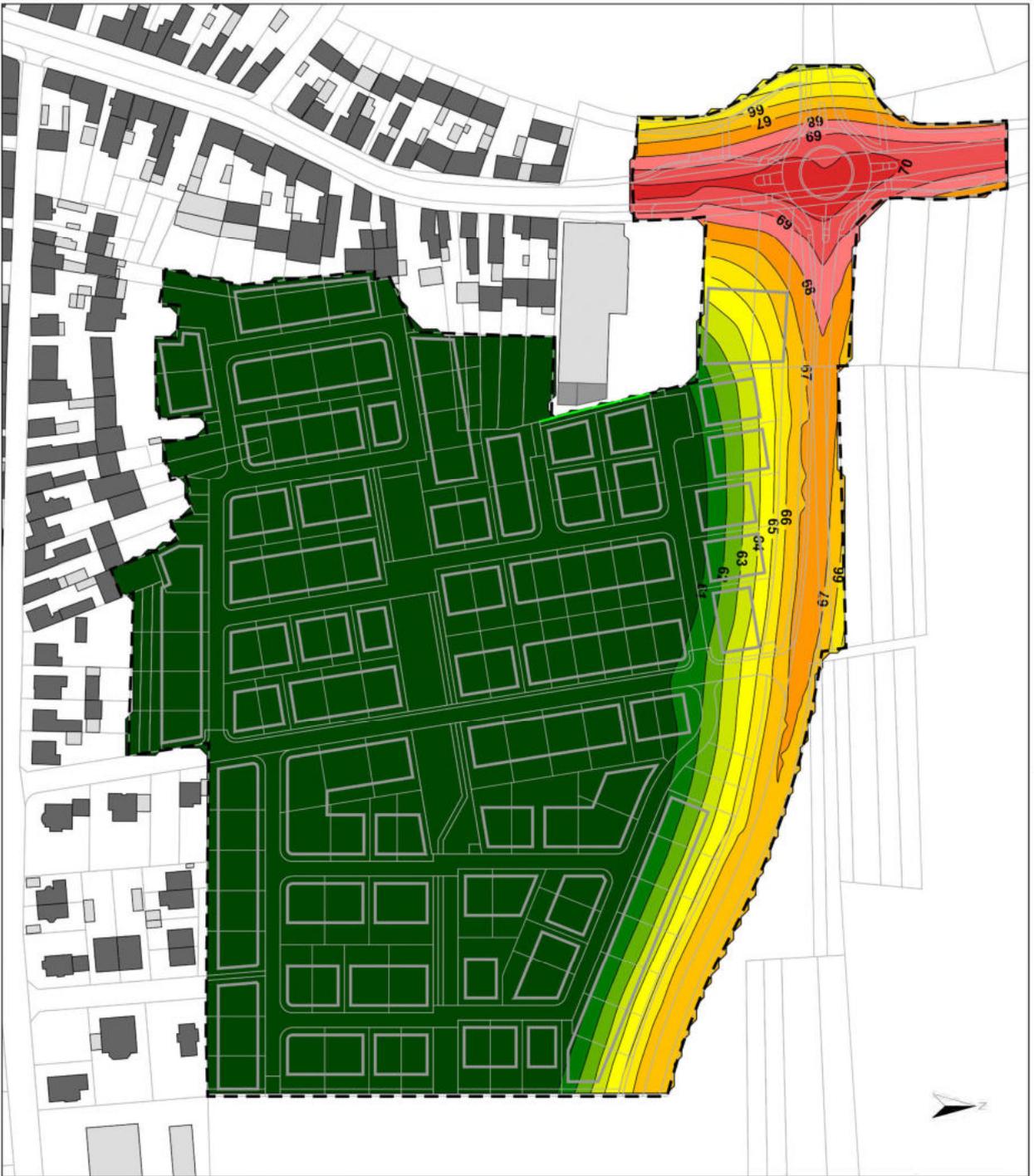
- Außenlärmpegel in dB(A):
- 61 < 61
  - 62 < 62
  - 63 < 63
  - 64 < 64
  - 65 < 65
  - 66 < 66
  - 67 < 67
  - 68 < 68
  - 69 < 69
  - 70 < 70
  - 71 < 71

**GKB mbH**

Bebauungsplan "Brühl"  
 Schalltechnische  
 Untersuchung

Außenlärmpegel  
 nach DIN 4109: 2018-01  
 Nacht, 2. Obergeschoss

Projekt-Nr.	612-2198	Anlage
Datum	11/2019	<b>9.7</b>
Maßstab	1 : 1.500	

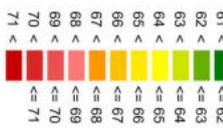


**FICHTNER**  
 WATER & TRANSPORTATION  
 Fichtner Water & Transportation GmbH  
 Lärmschutzwand 5 · 79110 Freiburg  
 +49 (0) 7805500 - info@fichtner.de

**Legende**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet
- Baugrenzen
- Einhausung
- Lärmschutzwand

Außenlärmpegel in dB(A):



**GKB mbH**

Bebauungsplan "Brühl"  
 Schalltechnische  
 Untersuchung

Außenlärmpegel  
 nach DIN 4109: 2018-01  
 Nacht, 3. Obergeschoss

Projekt-Nr.	612-2198	Anlage
Datum	11/2019	<b>9.8</b>
Maßstab	1: 1.500	



**FICHTNER**  
 WATER & TRANSPORTATION  
 Fichtner Water & Transportation GmbH  
 Lärmschutzwand 5 - 79110 Freiburg  
 +49 781 585050 - info@fichtner.de

**Legende**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet
- Baugrenzen
- Einhausung
- Lärmschutzwand
- Beurteilungspegel Nacht in dB(A)
- 49 < keine Beiluftung
- Beiluftung

**GKB mbH**

**Bebauungsplan "Brühl"**  
 Schalltechnische  
 Untersuchung

**Beiluftung von  
 Schlafräumen  
 Erdgeschoss**

Projekt-Nr.	612-2198	Anlage
Datum	11/2019	<b>10.1</b>
Maßstab	1:1.500	



**FICHTNER**  
 WATER & TRANSPORTATION  
 Fichtner Water & Transportation GmbH  
 Lindstrasse 5 - 79110 Freiburg  
 +49-78 1585050 - info@fichtner.de

**Legende**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet
- Baugrenzen
- Einhausung
- Lärmschutzwand
- Beurteilungsspiegel
- 49 < ■ keine Belüftung
- Belüftung

**GKB mbH**

**Bebauungsplan "Brühl"**  
 Schalltechnische  
 Untersuchung

**Belüftung von  
 Schlafräumen  
 1. Obergeschoss**

Proj. Nr.	6122-2198	Anlage
Datum	11/2019	<b>10.2</b>
Maßstab	1: 1.500	



**FICHTNER**  
 WATER & TRANSPORTATION  
 Fichtner Water & Transportation GmbH  
 Lindestraße 5 · 79110 Freiburg  
 +49-781-86555-0 · info@fw.fichtner.de

**Legende**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet
- Baugrenzen
- Einhausung
- Lärmschutzwand
- Beurteilungspegel Nacht in dB(A)
- 49 < ■ ≤ 49 keine Beiluftung  
 Beiluftung

**GKB mbH**

Projekt:  
 Bebauungsplan "Brühl"  
 Schalltechnische  
 Untersuchung

Freiburg:  
 Beiluftung von  
 Schlafräumen  
 2. Obergeschoss

Projekt-Nr.	612-2198	Anlage
Datum	11/2019	<b>10.3</b>
Maßstab	1 : 1.500	



**FICHTNER**  
 WATER & TRANSPORTATION  
 Fichtner Water & Transportation GmbH  
 Linnestrasse 5 - 79110 Freiburg  
 +49-78 585050 - info@fichtner.de

**Legende**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Plangebiet
- Baugrenzen
- Einhausung
- Lärmschutzwand
- Beurteilungsspiegel
- 49 < ■ keine Belüftung
- Belüftung

**GKB mbH**

**Bebauungsplan "Brühl"**  
 Schalltechnische  
 Untersuchung

**Belüftung von  
 Schlafräumen  
 3. Obergeschoss**

Proj. Nr.	612-2198	Anlage
Datum	11/2019	<b>10.4</b>
Maßstab	1: 1.500	

### 3 Hinweise

#### 3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

#### 3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 3.3 Baugrund

Die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken sowie die Möglichkeiten einer Versickerung von Oberflächenwasser ist durch individuelle Bodengutachten abzuklären. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

#### 3.4 Bodenschutz

##### Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

##### Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

### **3.5 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Karlsruhe eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.

### **3.6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zu teilweise landwirtschaftlichen Flächen. Mit temporären Geruchsimmissionen ist daher zu rechnen.

### **3.7 Starkregenereignisse**

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

### **3.8 Vorschriften**

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Hambrücken während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

---

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Hambrücken., den .....

.....  
Marc Wagner (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom..... in Kraft.

Hambrücken, den .....

.....  
Marc Wagner (Bürgermeister)