



**GEMEINDE HAMBRÜCKEN**

**03**

## **Textlicher Teil**

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Rheinstraße 25-27“  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>1</b>
1. <b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
2. <b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
3. <b>Bauweise.....</b>	<b>1</b>
4. <b>Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen.....</b>	<b>2</b>
5. <b>Verkehrsflächen.....</b>	<b>2</b>
6. <b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>2</b>
6.1 <b>Aufschüttungen.....</b>	<b>2</b>
6.2 <b>Außenbeleuchtung.....</b>	<b>2</b>
6.3 <b>Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken .....</b>	<b>2</b>
6.4 <b>Versiegelungsgrad.....</b>	<b>2</b>
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>3</b>
1. <b>Werbeanlagen.....</b>	<b>3</b>
2. <b>Grundstücksgestaltung.....</b>	<b>3</b>
2.1 <b>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....</b>	<b>3</b>
2.2 <b>Einfriedungen.....</b>	<b>3</b>
<b>HINWEISE .....</b>	<b>4</b>
1. <b>Bodenfunde.....</b>	<b>4</b>
2. <b>Beleuchtung und Elektrische Anlagen.....</b>	<b>4</b>
3. <b>Beseitigung von Gehölzstrukturen .....</b>	<b>4</b>
4. <b>Bauarbeiten an Hausdächern.....</b>	<b>4</b>
5. <b>Versickerung von Niederschlagswasser.....</b>	<b>4</b>

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:  
Wohnnutzung und Gesundheitszentrum
- (2) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Als maximale Gebäudehöhe wird 10,0 m festgesetzt.
- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 108,0 m ü.NN..
- (3) Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.
- (4) Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.

## 3. Bauweise

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

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

- o offene Bauweise

offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen der BauNVO und den Abstandsregelungen der LBO

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Die im zeichnerischen Teil dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem Vorhaben- und Erschließungsplan können in Hinsicht auf Standort und Maße leicht variieren.

## **5. Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **6.1 Aufschüttungen**

Für Aufschüttungen sind autochthone Materialien (Boden aus der Umgebung) zu verwenden.

### **6.2 Außenbeleuchtung**

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

### **6.3 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken**

Die Abdeckungen von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken sind kleintier- und vogelsicher zu gestalten.

### **6.4 Versiegelungsgrad**

Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen, ebenerdige PKW- Stellplätze sowie deren Fahrgassen sind wasserdurchlässig herzustellen. (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.).

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

## 1. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Pro Betrieb ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind nur an Stätten eigener Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind mit max. 2,0 m<sup>2</sup>, freistehende Werbeanlagen mit max. 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

## 2. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücken sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt und genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen (gemäß § 9 der Landesbauordnung BW) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Grünflächen sind möglichst naturnah zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

### 2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der bestehenden Straße.

Wenn keine Verkehrsflächen anschließen, gilt das Nachbarecht (NRG).

# HINWEISE

## 1. 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.

## 2. Beleuchtung und Elektrische Anlagen

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

## 3. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Die für die Fortpflanzung von Vögeln wichtigen Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, also von Ende September bis Anfang März, entfernt werden.

## 4. Bauarbeiten an Hausdächern

Vor dem Beginn von Bauarbeiten an Hausdächern, muss eine Begehung stattfinden, um eventuelle Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln ausschließen zu können.

## 5. Versickerung von Niederschlagswasser

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Sollen andere Versickerungsvarianten zur Ausführung kommen, ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.