



GEMEINDE HAMBRÜCKEN

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Ost III“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis**Seite**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
1.1 Mischgebiet.....	1
1.2 Gewerbegebiet	1
1.3 Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft“	2
2. Maß der baulichen Nutzung	2
3. Bauweise	3
4. Überbaubare Grundstücksfläche	3
5. Stellplätze, Garagen und Carports	4
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen.....	4
7. Zahl der Wohnungen	4
8. Verkehrsflächen	4
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
9.1 Außenbeleuchtung.....	5
9.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	5
9.3 Versiegelungsgrad.....	5
9.4 Aufschüttungen.....	5
9.5 Dachbegrünung	5
10. Führung Gashochdruckleitung samt Geh- und Leitungsrecht.....	6
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	7
1.1. Dachgestaltung.....	7
2. Werbeanlagen	7
3. Grundstücksgestaltung.....	8
3.1. Einfriedungen.....	8
3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen	8

4. Versorgungsleitungen	8
5. Stellplatzverpflichtung.....	8
HINWEISE.....	9
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen	9
2. Baustellennebenflächen.....	9
3. Gerätenutzung.....	9
4. Beseitigung von Gehölzstrukturen	10
5. Versickerung von Niederschlagswasser	10
6. Bodenfunde	10
7. Schottergärten	10

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1 Mischgebiet

§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

1.2 Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO,

Allgemein zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaft“

§ 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen, welche dem Anbau, der Lagerung sowie der Verarbeitung pflanzlicher landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen. Hiervon ausgeschlossen sind bauliche Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung sowie die Lagerung und Verarbeitung tierischer Erzeugnisse.
- Bauliche Anlagen, welche der Lagerung landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), sowie der Geschossigkeit in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.
- (2) Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.
- (3) Für Häuser im Mischgebiet sowie Wohnhäuser im Gewerbegebiet wird eine maximale Traufhöhe von 7,3 m festgesetzt.
- (4) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Gebäudes. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante) im Bereich der Grundstücksmitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden gilt jene als maßgeblich, zu der die Grundstückszufahrt gewandt ist.

- (5) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung die-

nen (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.

- (6) Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände nicht mitgerechnet.

3. Bauweise

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

o offene Bauweise

offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO

b1 besondere Bauweise 1

im Sinne einer wahlweise halboffenen Bauweise mit Anbau an der östlichen Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze oder einer geschlossenen Bauweise.

b2 besondere Bauweise 2

im Sinne einer wahlweise halboffenen Bauweise mit Anbau an der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze oder einer geschlossenen Bauweise.

b3 besondere Bauweise 3

im Sinne einer wahlweise halboffenen Bauweise mit Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen oder einer geschlossenen Bauweise.

B4 besondere Bauweise 4

im Sinne einer wahlweise offenen Bauweise, halboffenen Bauweise mit Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen oder einer geschlossenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche.
- (2) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO

- (1) Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Entlang der südlichen Grenze von GE 4 und SO 2 sowie der nördlichen Grenze von GE 5 gilt:
 - Nebenanlagen und überdachte Lagerplätze dürfen ohne Berücksichtigung der Längen- und Ansichtsflächenbegrenzung gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 3 LBO errichtet werden.
 - Nebenanlagen und überdachte Lagerplätze sind mit einer Brand-schutzwand entlang der südlichen Grenze von GE 4 und SO 2 bzw. der nördlichen Grenze von GE 5 zu errichten.

7. Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) Im Mischgebiet sind bei Baugrundstücken mit einer Größe bis zu 600 m² bei Einzelhäusern maximal drei und bei Doppelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.
- (2) Im Mischgebiet sind bei Baugrundstücken mit einer Größe von über 600 m² bei Einzelhäusern maximal sechs und bei Doppelhäusern maximal vier Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

8. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 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.

9.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.

9.3 Versiegelungsgrad

Bodenbefestigungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten erforderlich ist.

9.4 Aufschüttungen

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

9.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis einschließlich 20° Dachneigung sind dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 8 cm und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Solaranlagen sind bei begrünten Dächern/ Dachbegrünung als aufgeständerte PV-Anlagen auszuführen.

10. Führung Gashochdruckleitung samt Geh- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB

- (1) Entlang der bestehenden Gashochdruckleitung wird ein Geh- und Leitungsrecht mit Schutzstreifen zugunsten des Betreibers (terraneis bw GmbH) festgesetzt.
- (2) Der 6,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terraneis bw GmbH ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen frei zu halten.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Hauptverwaltung der terraneis bw GmbH in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terraneis bw GmbH dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terraneis bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der terraneis bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die Betriebsanlage der terraneis bw GmbH verständigt werden.