



**GEMEINDE HAMBRÜCKEN**

**03**

## **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

### **„Gewerbegebiet Ost III“**

**im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

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

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

# HINWEISE

## 1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden 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.

Zur Einhaltung des Artenschutzes sind vor allem bei Abriss- oder Umbauarbeiten von/an Gebäuden rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche faunistische Vorkommen zu untersuchen, ggf. eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Eine artenschutzrechtliche Abhandlung in Textform mit ggfs. notwendiger Prüfung und Maßnahmen ist zum Bauantrag vorzulegen.

## 2. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Weg, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

## 3. Gerätenutzung

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

## 4. 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.

## 5. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In der Regel liegt eine schadlose Versickerung vor, wenn das Niederschlagswasser oberirdisch flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenen Boden versickert wird.

Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LfU, jetzt LUBW, Baden-Württemberg sind zu beachten.

Sollte sich im Rahmen der Prüfung die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück als nicht möglich ergeben, ist dem Entwässerungsantrag eine ausführliche, fachtechnisch nachvollziehbare Begründung mit Nachweis der Überprüfungen beizufügen.

In Gewerbegebieten und Gebieten mit gewerbeähnlicher Nutzung ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich und vom Bauherrn zu beantragen.

## 6. 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.

## 7. Schottergärten

Gemäß § 9 Abs 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schottergärten sind somit unzulässig.