



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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Im Mischgebiet sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig.
- (2) Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und versetzte Pultdächer zulässig.
- (3) Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz max. 1,5 m betragen. Der Abstand des Firstes zur Traufe muss mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe betragen.
- (4) Im Mischgebiet sind Dachneigungen von 25-45° bei eingeschossiger Bauweise und 25-35° bei zweigeschossiger Bauweise zulässig.
- (5) Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind Dachneigungen von Wohngebäuden bis zu 45° bei eingeschossiger Bauweise bis zu 35° bei zweigeschossiger Bauweise zulässig. Für gewerbliche bauliche Anlagen wird keine Dachneigung festgesetzt.
- (6) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen.
- (7) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

- (3) Unzulässig sind: Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind oberhalb einer Höhe von 0,70 m aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.
- (3) Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante der fertigen Straßen.
- (4) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeeniveaus sind nur an den Bauten, z.B. für Rampen, zulässig.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

5. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten sind 2 Stellplätze je Wohnung zu errichten.

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohnung zu errichten.

Verbleibt nach der Berechnung ein Bruchteil eines Stellplatzes, so wird er auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.