

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Obere Brühlstraße“

in der Gemeinde Hambrücken

bhmp

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Brühlstraße“

Projekt-Nr.

25135_2

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: IMA, 04.02.2026, EPO, 28.05.2026

Datum

29.05.2026

bhmp

STADT LANDSCHAFT DENKEN ENTWERFEN

bhm Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

+49 7251-98198-0

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jochen Bresch, AG Mannheim HR B 703532

Sitz der GmbH: Heinrich-Hertz-Straße 9 in 76646 Bruchsal

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 24.03.2026

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 04.04.2026

Veröffentlichung im Internet

Billigung des Entwurfs für die Beteiligung 24.03.2026

Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB 04.04.2026

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB Von 08.04.2026 bis 11.05.2026

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.
2 BauGB Von 07.04.2026 bis 11.05.2026

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 22.06.2026
BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde Hambrücken, den 24.06.2026

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

Dr. Marc Wagner, Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Hambrücken bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

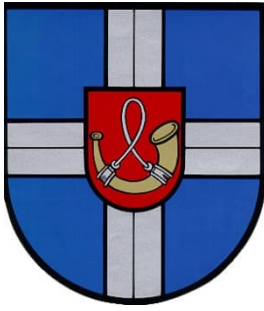
BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweisen
- 03 Begründung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBI. 2025 Nr. 124) geändert worden ist.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBI. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.



01

Satzungen

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Obere Brühlstraße“

in der Gemeinde Hambrücken

SATZUNGEN

Gemeinde Hambrücken



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Obere Brühlstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 22.06.2026

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 05. März 2010, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist,
- c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000, die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124) geändert worden ist,
 - den Bebauungsplan „Obere Brühlstraße“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Obere Brühlstraße“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzungen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 1: Geltungsbereich im Katasterausschnitt (ohne Maßstab)

(Quelle: Gemeinde Hambrücken, 2025)

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Textteil (02) mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 1),
 - B Örtlichen Bauvorschriften (S. 2) und
 - C Hinweisen (S. 3-6)
- in der Fassung vom 29.05.2026.

Beigefügt ist:

- eine gemeinsame Begründung (03, in der Fassung vom 29.05.2026)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

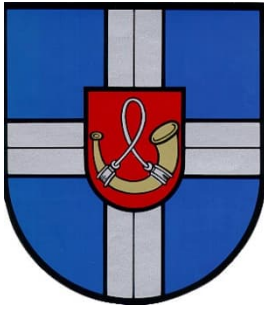
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- entgegen Ziffer 1 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung nicht die Anzahl nachzuweisender Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung herstellt.
- entgegen Ziffer 2 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung das anfallende nicht-verschmutzte Oberflächenwasser nicht auf dem jeweiligen Grundstück zurückhält und sammelt, verwendet oder zur Versickerung bringt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).



02

Textlicher Teil

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Obere Brühlstraße“

in der Gemeinde Hambrücken

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	1
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	2
1. Stellplatzverpflichtung	2
2. Umgang mit Niederschlagswasser	2
C HINWEISE	3
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	3
2. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen	3
3. Bodenfunde	3
4. Geotechnik.....	3
5. Löschwasserversorgung	4
6. Regenwasserbewirtschaftung	4
7. Abfallrecht	5
8. Stromversorgung.....	6

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LBO

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind
 - je Wohneinheit bis 49 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und
 - je Wohneinheit ab 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze herzustellen.
- (2) Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.

2. Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

- (1) Anfallendes nicht-verschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu sammeln, zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist oder wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Eine ungedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation ist unzulässig.
- (2) Der Nachweis über den Umgang mit Niederschlagswasser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des 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.

2. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) trifft nähere Regelungen zum Vollzug dieser Verpflichtung, insbesondere im Hinblick auf Flächeneignung und Mindestumfang der PV-Anlagen.

Auf die Bestimmungen des KlimaG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

3. Bodenfunde

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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen

Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

6. Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß WHG § 55 (2) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Entsprechend der weiteren Forderung im WHG § 57 (1), Pkt. 1 sollen zudem alle möglichen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in den Mischwasserkanal ergriffen werden.

Im Rahmen einzelner Bauanträge wird daher die Umsetzung folgender Maßnahmen empfohlen:

- Herstellung von Gründächern
- Regenwassernutzung

- Ausbildung der befestigten Flächen (Hofflächen, Stellplätze für Fahrzeuge) mit wasserdurchlässigen Materialien
- Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen auf den Privatgrundstücken

Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen können normalerweise Maßnahmen zur Regenwasserversickerung umgesetzt werden. In diesen Fällen ist i.d.R. eine zumindest teilweise Regenwasserversickerung möglich. Hierzu eignet sich beispielsweise das Mulden-Rigolen-Element (MRE). Das MRE bietet Speicherraum sowohl in der oberirdischen Mulde (30 cm starker, belebter Oberboden) als auch in der unterirdischen Rigole. Mulde und Rigole werden über einen Überlauf direkt kurzgeschlossen, um ein Überlaufen der Mulde bei selteneren Regenereignissen zu vermeiden. Denkbar ist auch den Anteil des Niederschlagsabflusses, der trotz der Zwischenspeicherung in Mulde und Rigole nicht versickert werden kann, in den Mischwasserkanal abzugeben.

Zur Minimierung des Schadstoffaustrags bei von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswässern sollte die Eindeckung der Dächer nicht aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei bestehen.

Die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (NiedSchlWasBesV BW) ist zu beachten.

7. Abfallrecht

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 Kubikmeter vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-) Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt.

Die Formulare hierfür stehen in der Version mit Stand 01.08.2023 bei der LUBW als Link bereit und sind über das Baurechtsamt einzureichen (https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/926515/20230801_Abfallverwertungskonzept-Endfassung_Version+2.pdf/b05e5a32-b58a-49c9-67b0-6cb0239c7f49?t=1690380737172).

Grundsätzlich ist die Erzeugung von Abfällen zu vermeiden. Der Anfall von Bodenaushub als Abfall ist so gering wie möglich zu halten (z. B. durch Erdmassenausgleich entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben). Sollten dennoch Abfälle anfallen, sind diese entsprechend der abfallrechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Dies gilt auch für z.B. „übrig gebliebenen Aushub“. Dieser ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Erst wenn diese nachweislich nicht möglich ist, kann eine Beseitigung (Erddeponie) erfolgen. Es ist zu beachten, dass Beseitigungsabfälle andienungspflichtig sind.

Hinsichtlich sowohl der Entsorgung als auch dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Bauschutt, Recyclingmaterial, Bodenaushub) in technischen Bauwerken wird auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung verwiesen. Die ErsatzbaustoffV ist für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 ErsatzbaustoffV aufgelistet.

8. Stromversorgung

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH vorhanden.

Die Betriebsmittel im Geltungsbereich dienen der öffentlichen Stromversorgung und müssen weiterhin Bestand haben. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen und ggf. ein Neueintrag zu veranlassen.

Der Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRU-Bodenordnung@Netze-BW.de, ist zu gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.