

GEMEINDE HAMBRÜCKEN

03

Textlicher Teil

zum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	1
1.2. Wohnnutzung.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.1. Höhe baulicher Anlagen.....	2
2.2. Grundflächenzahl.....	3
2.3. Vollgeschoss und Geschossflächenzahl.....	3
3. Bauweise.....	4
4. Überbaubare & nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5. Flächen für Stellplätze	5
6. Verkehrsflächen	5
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
7.1. Dachbegrünung.....	5
7.2. Kleintierschutz und -durchlässigkeit	5
7.3. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	6
7.4. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.....	6
7.5. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung.....	6
7.6. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen	6
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	7
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	8
1.1. Dachgestaltung.....	8
2. Werbeanlagen.....	8
3. Grundstücksgestaltung	9
3.1. Einfriedungen.....	9

4.	Stellplatzverpflichtung	9
5.	Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	9
C	HINWEISE	10
1.	Artenschutz bei Baumaßnahmen	10
2.	Bauzeitenbeschränkung	10
3.	Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen	10
4.	Bodenfunde	10
5.	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke	11
6.	Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag	11
7.	DIN-Normen und Regelwerke	11
8.	Gasversorgungs- und Netzanschlussleitungen	11
9.	Abfallrecht	12
10.	Abfallwirtschaft	13
11.	Löschwasserversorgung	14
12.	Wärmepumpen	14
D	Nachrichtliche Übernahmen	15
1.	Anbauverbotszone	15

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Brühl“ (in Kraft getreten 2021) sowie „Brühl“, 1. Änderung (in Kraft getreten 2022) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

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. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(3) Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. Wohnnutzung

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 BauNVO i.V.m § 12 BauGB

(1) Allgemein zulässig sind Wohngebäude samt zugehöriger Nebenanlagen.

(2) Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume in den Wohngebäuden zulässig.

(3) Unzulässig sind Fremdwerbungen.

- (4) 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

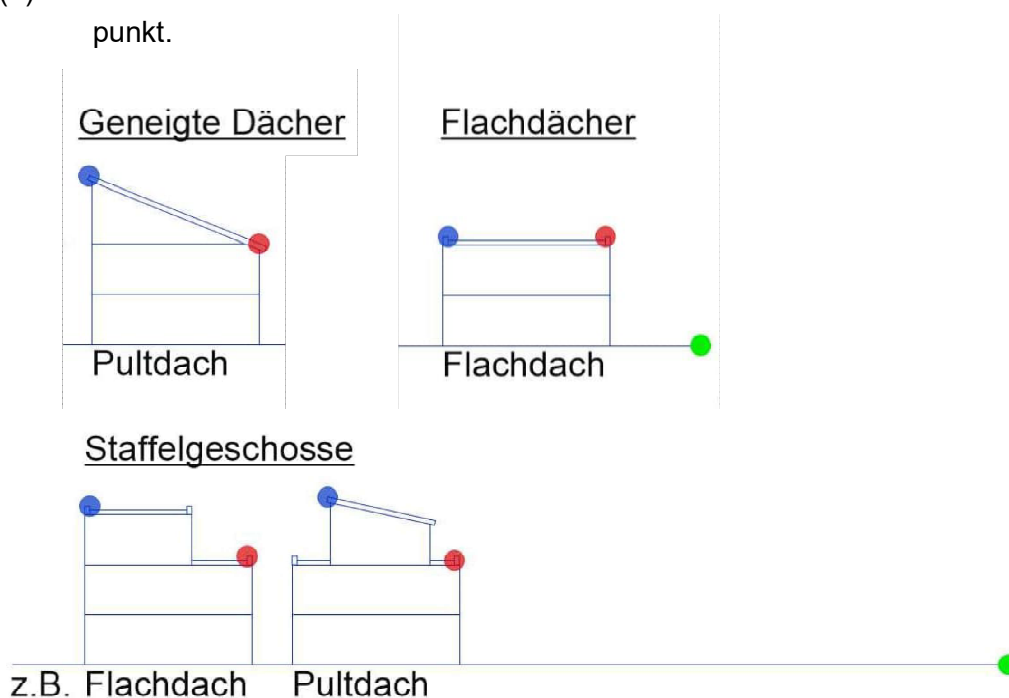
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.



- Unterer Bezugspunkt
- Oberer Bezugspunkt Traufhöhe
- Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

- (3) Der untere Bezugspunkt liegt bei 108,0 m über NN.

- (4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (5) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen dürfen eine Traufhöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangsseite, nicht überschreiten.
- (6) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen dürfen ausnahmsweise durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden.

2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.

2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Zahl an Vollgeschossen sowie die Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- (3) Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Garagengeschosse sowie die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).
- (4) Ausnahmsweise können Hauptgebäude in WA 1 auf 4 Vollgeschosse erhöht werden, wenn die Hauptgebäude vollumfänglich als staatlich geförderter Wohnraum im Sinne der jeweils einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften zur Wohnraumförderung hergestellt werden. Die Geschossflächenzahl wird in diesen Fällen entsprechend auf 1,6 erhöht.

3. Bauweise

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

(1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(2) o = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.

4. Überbaubare & nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

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

(2) Baugrenzen

- An Hauptgebäude angrenzende Terrassen inkl. Unterbau, die in ihrer Gesamthöhe die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO

- Stellplätze für Fahrräder sind im vorhabenbezogenen Teil zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und der westlichen Baugrenze unzulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) für Kraftfahrzeuge sind im vorhabenbezogenen Teil ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(4) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1, 1a, 2 u. Abs. 3 BauNVO sind im vorhabenbezogenen Teil zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und der westlichen Baugrenze unzulässig.

5. Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im vorhabenbezogenen Teil in den entsprechend zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen („St“) zulässig.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Straßenbegrenzungslinie sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1. Dachbegrünung

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung sind mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).
- (2) Ausgenommen davon sind die Überdachungen der Laubengänge.
- (3) Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Dachaufbauten, Dachluken und Verankerungen von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) etc. auf bis zu 30 % der Dachflächen.

7.2. Kleintierschutz und -durchlässigkeit

- (1) Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.
- (2) Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

7.3. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

- (1) Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr oder Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75, herzustellen.
- (2) Ausgenommen davon sind Fahrgassen und Bereiche für die fußläufige Erreichbarkeit, die barrierefrei auszubilden sind.

7.4. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

- (1) Vor Baubeginn sind an mindestens drei Terminen vorkommende Zauneidechsen aus den Bauflächen einzufangen. Dies ist witterungsbedingt ab April bis spätestens Anfang Mai durchzuführen. Zauneidechsen sind abzufangen bis sich keine Tiere mehr auf dem Baufeld befinden.
- (2) Die vorkommenden Zauneidechsen sind auf den Flurstücken Nr. 1139/1, 1126, 1127, 2207, 2208, 2209/3 und 7589 der Gemarkung Hambrücken umzusiedeln. An geeigneten Stellen innerhalb dieser Flächen sind zusätzlich insgesamt drei Versteckmöglichkeiten in Form von Reisigbündeln herzustellen.

7.5. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

- (1) Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 2700 K) und insekten-dichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken.
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40°C aufweisen.

7.6. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

- (1) An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von $> 2 \text{ m}^2$ und $> 50 \text{ cm}$ Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.
- (2) Der Nachweis ist mit den Unterlagen zum Bauantrag vorzulegen bzw. liegt bei verfahrensfreien Vorhaben in der Verantwortung des Bauherrn.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Die entsprechenden Fassadenseiten sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.
- (3) Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, deren zur Belüftung erforderliche Fenster an Fassaden mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) liegen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind jeweils mindestens zwei standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume (der 2. Ordnung / mittelkronig) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (2) Bestehende Bäume können angerechnet werden.
- (3) Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Brühl III“ werden die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Brühl“ (in Kraft getreten 2021), sowie „Brühl“, 1. Änderung (in Kraft getreten 2022) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Dem Hauptdach untergeordnete Nebendachflächen von Hauptgebäuden dürfen auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen aufweisen.
- (3) Die Dachform und Dachneigung ist bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen freibleibend.
- (4) 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) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Stelen zulässig. Die zulässige Größe von Stelen beträgt jeweils eine Breite von 1,0 m und eine Höhe von 3,0 m. Pro Hauptgebäude ist jeweils eine Stele zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 1,0 m² je Gebäude zulässig.
- (3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (4) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.
- (5) Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,2 m nicht überschreiten.
- (2) Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist straßenseitig jeweils die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

4. Stellplatzverpflichtung

- (1) In WA 1 sind je Wohnung mit mindestens 50,0 m² Wohnfläche zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen mit weniger als 50,0 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- (1) Ausnahmsweise sind in WA 1 bei Wohnungen mit mindestens 50 m² ebenfalls nur ein Stellplatz nachzuweisen, wenn die Wohnungen als staatlich geförderter Wohnraum im Sinne der jeweils einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften zur Wohnraumförderung hergestellt werden.
- (2) Sofern einer Wohnung zugehörig, sind hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene Stellplätze“) zulässig.

5. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

§ 74 Abs. Abs. 1 Satz 1 und 2 LBO

- (1) Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind zulässig. Für sie gelten die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.1 Dachgestaltung und Nr. 3.1 Einfriedungen nicht.

C 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.

2. Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

3. 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.

4. 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.

5. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO

6. Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag

Bei Grundstücken, für die der Abwasserbeitrag bereits erhoben wurde und eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durchgeführt wurde, kann eine Nachveranlagung gemäß der aktuell geltenden Fassung der Abwassersatzung (AbwS) der Gemeinde Hambrücken anfallen.

Bei Grundstücken, für die der Wasserversorgungsbeitrag bereits erhoben wurde, kann eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu einer weiteren Beitragspflicht nach der aktuell geltenden Fassung der Wasserversorgungssatzung (WVS) der Gemeinde Hambrücken führen.

Die jeweiligen Satzungen sind bei der Gemeindeverwaltung Hambrücken einsehbar.

7. DIN-Normen und Regelwerke

Die in vorliegendem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke können bei der Gemeindeverwaltung Hambrücken eingesehen werden.

8. Gasversorgungs- und Netzanschlussleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie an den angrenzenden Straßen (Käthe-Kollwitz-Straße und bis Hauptstraße 196) sind Gasversorgungs- und Netzanschlussleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest mbH vorhanden. Diese wurden in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bzw. Grundstückseigentümer verlegt.

Die entsprechenden Planunterlagen können über folgenden Kontakt angefragt werden:
Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

Bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Zu gegebenem Verfahrenszeitpunkt ist hier

die EnBW AG vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail: PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de zu beteiligen.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag >30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen welche Anlagen und Leitungen des Gasverteilnetzes tangieren, ist die: Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN (Email: [NB Anschluss Netzthemen@netze-suedwest.de](mailto:NB-Anschluss-Netzthemen@netze-suedwest.de); Tel. Nr: 07243/ 3427-272) rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Dies dient zur Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen. Gleiches gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Jede unbeabsichtigte Freilegung oder Beschädigung ist sofort der Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Bereich Technik zu melden (Telefonnummer 0800 3629-275). Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters der Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Bereich Technik sofort einzustellen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen der Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den weiteren Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Gasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird.

Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger/Verursacher abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

9. 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 neuen 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 den 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 verweisen wir auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Die ErsatzbaustoffV ist für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 ErsatzbaustoffV aufgelistet.

10. Abfallwirtschaft

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Weiterhin sind die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu beachten. Demnach steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden.

Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, wird auf die Möglichkeit des § 10 LBO BW hingewiesen, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, ist eine vorrangige Verwertung zu prüfen.

11. 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.

12. Wärmepumpen

Spätestens im Baugenehmigungsverfahren sind die Positionen der Wärmepumpengeräte darzulegen und deren Schallemissionen einzeln zu beurteilen. In diesem Zusammenhang ist das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, als Träger öffentlicher Belange im Anhörungsverfahren für eine fachtechnische Stellungnahme zu beteiligen, um eine rechtssichere Planung sowie den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Anbauverbotszone

Aufgrund der direkten Lage des Geltungsbereichs an eine Landesstraße ist nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG BW) Anbaubeschränkungen einzuhalten. Demnach sind „Hochbauten jeder Art [...] in einer Entfernung bis zu 20 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn“ unzulässig. Ebenso sind keine direkten Zufahrten an die Landesstraße zugelassen.

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung zur Überplanung des Geltungsbereichs wurde beim Regierungspräsidium Karlsruhe ein Abweichen der Anbauverbotszone angefragt. Im Rahmen der ersten Planung war ein Heranrücken bis zu 11,20 m an die Landesstraße vorgesehen. Dieser Unterstreitung der Anbauverbotszone wurde hierzu zugestimmt. Die geltenden Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans halten diese Anbauverbotszone ein.

Darüber hinaus sind Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. In einer Distanz von 20 – 40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone gem. § 22 Abs. 2 StrG) können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in dezenter Gestaltung errichtet werden. Diese bedürfen innerhalb der Anbaubeschränkungszone zusätzlich einer gesonderten straßenrechtlichen Zustimmung.