

# **Gemeinde Hambrücken**

## **Öffentliche Bekanntmachung**

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Brühlstraße“ im Verfahren nach § 13a BauGB;**

- a. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
- b. Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB**

### **a. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 18.11.2025 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Brühlstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst. Dies wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zentral im Gemeindegebiet von Hambrücken. Der Bereich wird im Norden von Grundstücken der Weiherer Straße und im Süden von einer Kreuzung in der Oberen Brühlstraße begrenzt. Westlich schließen Wohngrundstücke an das Plangebiet und im Osten Ackerflächen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 142/2, 142/3, 142/4, 143, 143/1, 144, 144/1, 145, 145/1, 146, 146/1, 146/3, 146/4, 147, 147/1, 148, 148/1, 148/2, 151, 151/1, 151/2, 151/4, 152, 152/1, 152/2, 153, 153/1, 153/5, 154, 155, 156, 156/1, 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/7, 157/12, 157/13, 157/14, 157/15, 157/16, 157/17, 159, 159/1, 164/2, 164/4, 165, 165/4, 166/1, 166/2, 168/3, 169/1, 171/1 und 173/2 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,08 ha. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Lageplan) in dem der Planbereich gekennzeichnet ist.



*Geltungsbereich des Bebauungsplans  
mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Brühlstraße“ (ohne Maßstab)*

#### Ziel und Zweck der Planung

In einigen Straßenzügen innerhalb des Gemeindegebiets ist eine Zunahme des Abstellens von Pkw im öffentlichen Straßenraum zu beobachten. Dies führt dazu, dass verschiedene Verkehrsteilnehmer – insbesondere Autofahrer, Radfahrer und Fußgänger – in ihrer Verkehrssicherheit und Bewegungsfreiheit beeinträchtigt oder sogar gefährdet werden können. Rettungsfahrzeuge kommen nur noch erschwert oder teilweise gar nicht mehr zwischen den parkenden Pkws durch, was wiederum eine Gefährdung für die Bewohnerschaft darstellen kann. Darüber hinaus wirkt sich ein übermäßiges Parken im Straßenraum negativ auf das Straßen- und somit auch auf das gesamte Ortsbild aus.

Besonders betroffen ist hiervon die Obere Brühlstraße. Dieser Straßenzug liegt zentral im Gemeindegebiet und ist überwiegend durch eine historisch gewachsene Bebauung geprägt. Die Grundstückszuschnitte sind hier in der Regel schmal und tief. Um den vorhandenen Raum optimal auszunutzen, wurden die Wohngebäude meist direkt an der Grundstücksgrenze, zum Teil auch auf beiden Grenzen, errichtet. Im rückwärtigen Bereich befinden sich häufig Scheunen, Werkstätten und andere Nebenanlagen. Dadurch sind die Grundstücke in den meisten Fällen relativ dicht bebaut. Das Abstellen von Fahrzeugen auf dem eigenen Grundstück ist daher meist nur schwer umsetzbar.

In den vergangenen Jahren wurden in diesem Bereich zusätzlich Nachverdichtungsvorhaben durchgeführt - sowohl durch Neubauten in zweiter Reihe als auch durch Um- oder Ausbauten bestehender Gebäude. Der Wohnraum in Hambrücken ist begrenzt und im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung ist eine Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich grundsätzlich sinnvoll. Problematisch ist jedoch, dass in diesen Fällen kein zusätzlicher Stellplatznachweis erforderlich ist, wenn die ursprüngliche Baugenehmigung oder Kenntnisgabe bereits seit mindestens fünf Jahren vorliegt. So sind einige Nachverdichtungsvorhaben nach § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile genehmigt worden, das Herstellen weiterer Stellplätze auf den Grundstücken blieb allerdings aus.

Um in diesem Zusammenhang eine steuernde Wirkung zu erzielen und die Parkplatzsituation sowie die bauliche Nachverdichtung baurechtlich geordnet voranzubringen, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieser soll Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten und örtliche Bauvorschriften zum Stellplatznachweis sowie zur Niederschlagswasserrückhaltung enthalten. Dadurch kann die weitere Zunahme von Wohneinheiten in dem bereits stark verdichteten Bereich limitiert und damit verbunden das übermäßige Abstellen von Pkw im öffentlichen Raum reguliert werden. Weiterhin wird mit der Rückhaltung des Niederschlagswasser das Entwässerungssystem Hambrückens weiter entlastet.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) aufgestellt werden. Die Regelungen zur Begrenzung der Wohneinheiten, zur Sicherstellung der erforderlichen Stellplätze und zur Zurückhaltung von Niederschlagswasser sind als sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung zu verstehen.

Der Bebauungsplan wird somit als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich demnach in allen weiteren Punkten nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Brühlstraße“ kann somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung im betroffenen Bereich gewährleistet, die zunehmende Belastung des öffentlichen Straßenraums durch parkende Fahrzeuge nachhaltig reduziert und das lokale Entwässerungssystem entlastet werden.

Gemeinde Hambrücken, den 02.12.2025



Dr. Marc Wagner  
Bürgermeister

## **b. Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 18.11.2025

- a) aufgrund des § 14, § 16 sowie § 17 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- b) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71) geändert worden ist

die Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Brühlstraße“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Beschluss der Veränderungssperre**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.2025 beschlossen, für den in § 2 bezeichneten Geltungsbereich den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Brühlstraße“ aufzustellen.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Obere Brühlstraße“ wird eine Veränderungssperre beschlossen.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre liegt zentral im Gemeindegebiet von Hambrücken. Der Bereich wird im Norden von Grundstücken der Weiherer Straße und im Süden von einer Kreuzung in der Oberen Brühlstraße begrenzt. Westlich schließen Wohngrundstücke an das Plangebiet und im Osten Ackerflächen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 142/2, 142/3, 142/4, 143, 143/1, 144, 144/1, 145, 145/1, 146, 146/1, 146/3, 146/4, 147, 147/1, 148, 148/1, 148/2, 151, 151/1, 151/2, 151/4, 152, 152/1, 152/2, 153, 153/1, 153/5, 154, 155, 156, 156/1, 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 157/7, 157/12, 157/13, 157/14, 157/15, 157/16, 157/17, 159, 159/1, 164/2, 164/4, 165, 165/4, 166/1, 166/2, 168/3, 169/1, 171/1 und 173/2 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,08 ha.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist dem als Anlage beigefügten Lageplan (Geltungsbereich im Maßstab 1:1.000) in der Fassung vom 04.11.2025 zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Im Zweifel geht der Lageplan der Umschreibung in Absatz 1 vor.

### **§ 3 Inhalt und Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
1. Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
    - Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
    - Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.
  2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

### **§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

Die Satzung über den Erlass der Veränderungssperre tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 GemO in Kraft.

Die Satzung über den Erlass der Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren nach dem erstmaligen Inkrafttreten. Die Gemeinde kann die Satzung um ein Jahr und, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

### **Hinweise**

1. Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre gemäß § 18 BauGB und die Vorschriften des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.
2. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, unbeachtlich, wenn

sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

3. Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung bei der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn
  - die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder
  - der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
  - vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder eine dritte Person die Verletzung gerügt hat.
4. Die Satzung über die Veränderungssperre kann während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hambrücken (Hauptstraße 108, 76707 Hambrücken), eingesehen werden. Jedermann kann die Veränderungssperre einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

**Anlage:** Geltungsbereich der Veränderungssperre in der Fassung vom 04.11.2025

Gemeinde Hambrücken, den 02.12.2025



Dr. Marc Wagner  
Bürgermeister