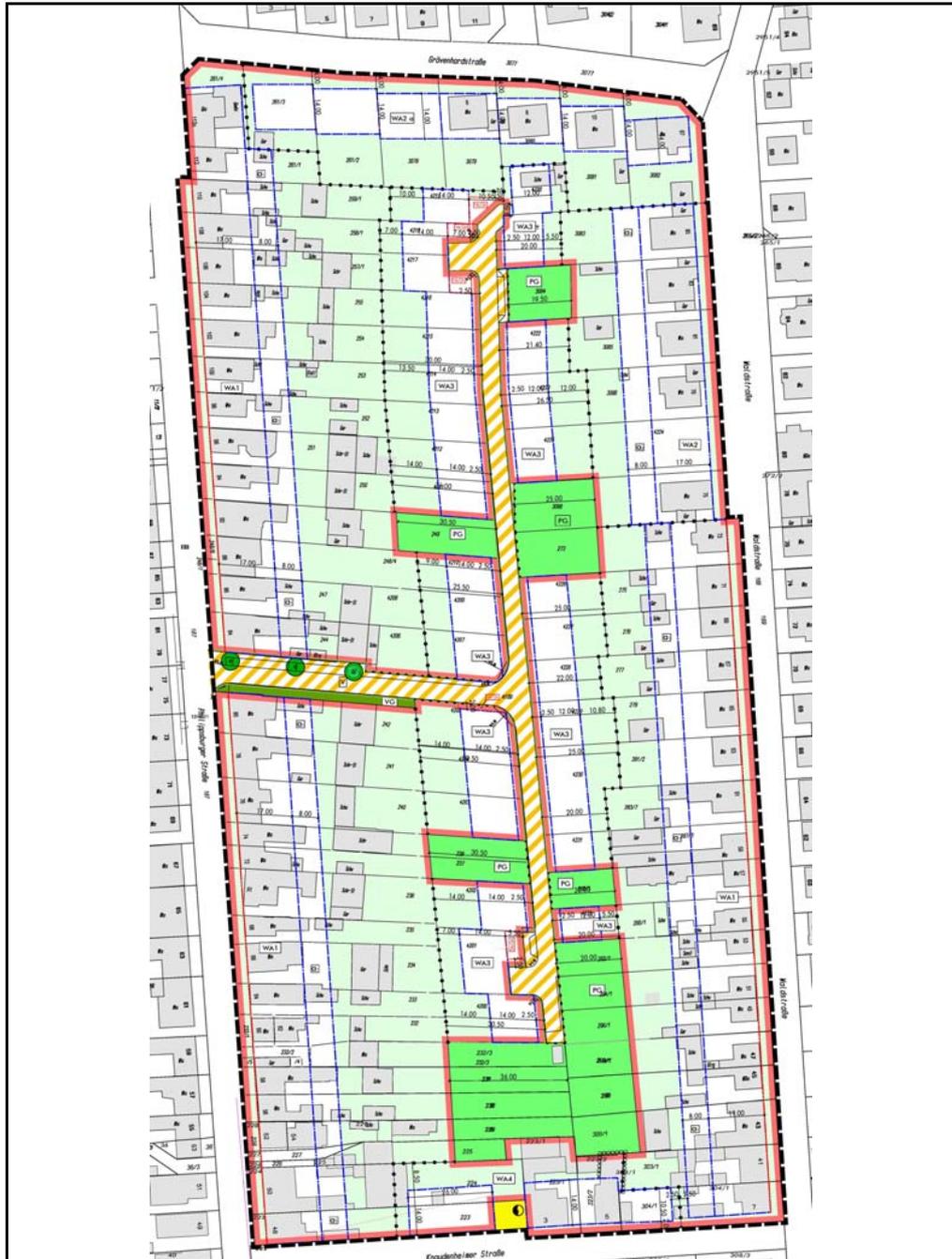


Stadt Philippsburg

Bebauungsplan "Ortskern Huttenheim Mitte - Teil II"

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
November 2009

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe



Stadt Philippsburg

Bebauungsplan " Ortskern Huttenheim Mitte - Teil II "

- Entwurf zur 2. Offenlage -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der ESB Kommunalprojekt AG, Weingarten

2. November 2009

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise
- A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung
Bebauungsplan "Ortskern Huttenheim Mitte - Teil II"

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften

Anlagen

- B - 3 Kenndaten der Planung

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

WA 1/2/2a/3/4 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Die nach §4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten folgenden Nutzungen können gemäß §1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Gartenbaubetriebe,
Anlagen für Verwaltungen.

Ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. und §§ 16 - 19 BauNVO)

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen und Materialien sind nur bis zur Hälfte der Flächen anzurechnen.

Vollgeschosse

In den Bereichen WA 1/2/2a/3/4 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale First- und Traufhöhe sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Das zulässige Maß der Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt zwischen der traufseitigen Wandfläche und der Oberseite der Dachhaut, das zulässige Maß der Firsthöhe (FH) von der Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt zwischen der firstseitigen Wandfläche und der Oberseite der Dachhaut.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Maßgeblich ist die mittlere Höhe der straßenseitigen Fassade. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Bezugshöhe maßgeblich.

Die maximale Sockelhöhe der Gebäude beträgt 0,5 m, gemessen zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) - g

Das Gebäude muss auf die Baulinie gebaut werden. Darüber hinaus wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, d.h. es muss auf beide seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Ausnahmsweise ist eine halbgeschlossene Bauweise zulässig.

1.3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) - A1

Das Gebäude muss mit der traufseitigen Gebäudeseite auf die nördliche Grundstücksgrenze bzw. nördliche Baugrenze gebaut werden; zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten. Ausnahmsweise ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

1.3.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) - A2

Es muss mit einer Seite des Gebäudes auf eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten. Ausnahmsweise ist eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung zulässig.

1.3.4 Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) - o

Im Geltungsbereich WA 2 und WA 2a wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern durch Planeinschrieb festgesetzt.

1.3.5 Überbaubare Grundstücksfläche: Anbauzone "a₁" + "a₂"

Innerhalb der mit "a₁" bezeichneten Anbauzone dürfen unselbständige Gebäudeteile (z.B. Anbauten, Treppenhäuser) der nach Nr. 1.1 zulässigen Gebäude auf eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

Innerhalb der mit "a₂" bezeichneten Anbauzone dürfen unselbständige Gebäudeteile (z.B. Anbauten, Treppenhäuser) der nach Nr. 1.1 zulässigen Gebäude gebaut werden. Zu den Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

1.4 Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und überdachte Stellplätze in den Bereichen **WA1, WA 2 + WA 4** sind bis zu einer maximalen Tiefe von 25m zulässig, gemessen ab straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie.

Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und überdachte Stellplätze im Bereich **WA2a** sind innerhalb der überbaubarer Grundstücksfläche und bis zu einer Grundfläche von 60 m² auch zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und

rückwärtiger Grundstücksgrenze zulässig, soweit die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird.

Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und überdachte Stellplätze in dem Bereich **WA3** sind nur in den überbaubaren Grundstückflächen sowie in den Flächen für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und überdachte Stellplätze zulässig. Stellplätze sind auch auf dem Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, der zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche liegt.

Die Firsthöhe für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und überdachte Stellplätze wird im gesamten Plangebiet auf maximal 4,50m begrenzt.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen (§14 Abs.2 BauNVO)

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bereich WA1/2/2a/4 sind maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, im WA 3 maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude.

Öffentliche Verkehrsfläche, Flächen für Ein- und Ausfahrten (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen Flächen sind Grünanlagen und öffentliche Stellplätze zulässig. In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig

1.6 Versorgungsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Sicherung der Stromversorgung bzw. Beleuchtung sind für die hierfür erforderlichen Einrichtungen (z. B. Kabelverteilerschränke, Umspannstation) Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ausgewiesene Fläche ist zu unterhalten und zu pflegen.

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Privatgärten ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Verfahrensfreie Anlagen nach LBO sind zulässig, soweit sie nicht nach anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen sind.

1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur + Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

1.8.2 Leuchtmittel

Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht (z.B. NatriumdampfHochdrucklampen) im Außenbereich und in öffentlichen Verkehrsflächen zu verwenden

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen

und dauerhaft zu pflegen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbeispiele:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

1.10 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke sowie die Masten der Straßenlampen einschließlich der zugehörigen Fundamente, welche in die privaten Grundstücke ragen, sind von den Grundstückseigentümern entlang der Grundstücksgrenzen entschädigungslos zu dulden.

1.11 Erweiterter Bestandsschutz für Wohngebäude

Für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie bauliche Erweiterungen für die bisher baurechtlich genehmigte Wohnnutzung bis 25m² Grundfläche zulässig, wenn die festgesetzte GRZ eingehalten wird.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden -Württemberg (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen.

Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung und die Dachformen von Hauptgebäuden sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind die selben Dachformen des Hauptgebäudes und auch Flachdächer zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur innerhalb der Gebäudeseite zulässig, die zur benachbarten privaten Grundstücksfläche einen Abstand von 2,5 m bzw. zur öffentlichen Fläche von 2,5 m einhält.

Der Abstand zum First (a) darf 1m nicht unterschreiten.

Der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (b) darf 1m und der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) bzw. zur Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern (c) darf 1,50 nicht unterschreiten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Zwerchgiebel (d) auf einer Gebäudeseite darf 50 von 100 der Trauflänge abzgl. der Dachüberstände (e) nicht überschreiten.

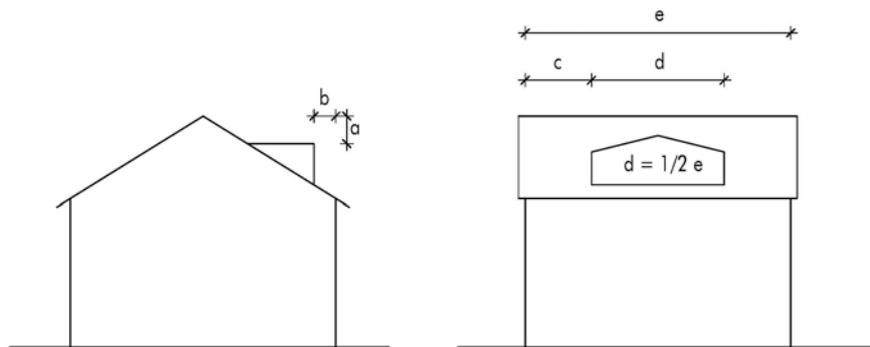


Abb. 1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel - Zulässigkeit

Zwerchgiebel sind innerhalb der Gebäudeseite, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert ist, zulässig und müssen die Mindestmaße a (Abstand zum First) sowie b (Abstand zur Außenwand) nicht einhalten. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig. Flachgauben sind bis 5% Dachneigung zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu einer Größe von 0,5 m² Ansichtsfläche zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall erteilt werden.

Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedigungen, an Hauswänden und im weiteren öffentlichen Straßenraum ist untersagt.

2.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich sind in Abhängigkeit von der Wohnfläche je neu errichtete Wohneinheit folgende Stellplatzanzahl nachzuweisen:

WE bis 40m² Wohnfläche: 1 Stellplatz

WE ab 41m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Gefangene Stellplätze zählen als ein vollwertiger Stellplatz.

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

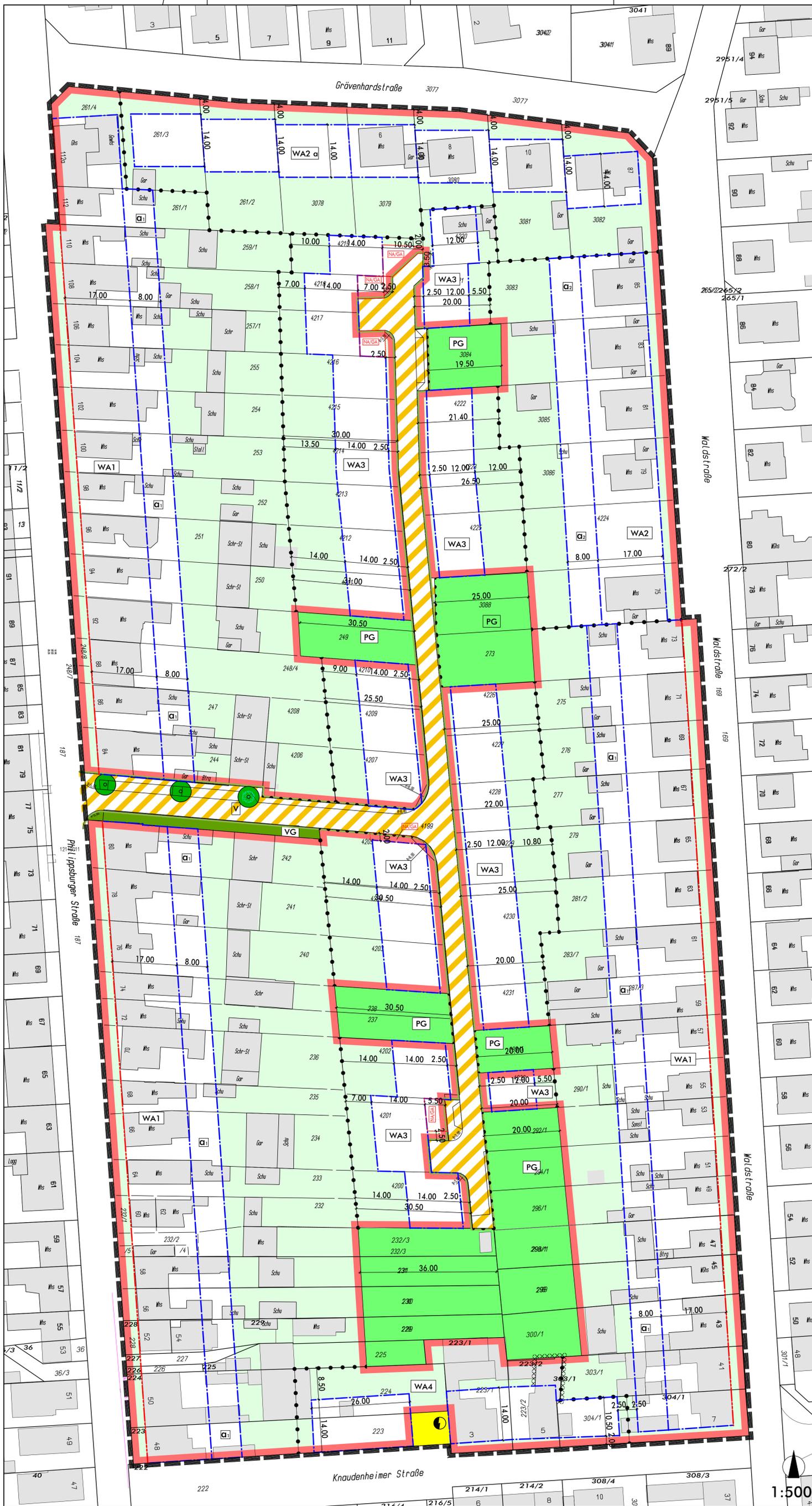
2.4.1 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung `Verkehrsberuhigter Bereich´ sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen ab der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und nur als durchlässiger Zaun und/oder als lebende Hecke aus einheimischer Arten zulässig.

2.4.2 Überschreitung der Baugrenzen

Im Bereich **WA3** ist mit dem Baukörper zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung `Verkehrsberuhigter Bereich´ ein Abstand von mindestens 2,5m einzuhalten, mit Ausnahme von den Bereichen, in denen die Baugrenze direkt an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Eine Unterschreitung ist auch mit untergeordneten Bauteilen - mit Ausnahme von Außentreppen mit Vordächern - nicht zulässig. § 5 Abs. 6 der LBO Baden-Württemberg gilt in diesen Bereichen nicht.

Teil A - 3 Planfestsetzungen



Legende

I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA1 Allgemeines Wohngebiet (Beispiel)

WA1	
0,35	3 WE
II	TH max.=7,0m
g	25°- 40°
PD, SD	

WA2/ WA2 a	
0,35	3 WE
II	TH max.=7,0m
o, Δ, Δ	25°- 40°
PD, SD	

WA3	
0,4	2 WE
II	TH max.=4,5m FH max.=7,5m
A1	25°- 40°
PD, SD	

WA4	
0,4	3 WE
II	TH max.=7,0m
A2	25°- 40°
PD, SD	

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,35 Grundflächenzahl (Beispiel)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)

TH max.=4,5m maximale Traufhöhe (Beispiel)

FH max.=7,5m maximale Firsthöhe (Beispiel)

Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze
- Fläche für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Anbauzone, siehe textliche Festsetzung
- offene Bauweise (§22 BauNVO)
- abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO), siehe textliche Festsetzung
- geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität/Transformator

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- private Grünfläche Zweckbestimmung: Privatgärten

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst- (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) igen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen Bäume

Sonstige Zeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Erweiterter Bestandschutz für Wohngebäude (siehe textl. Festsetzung)

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

25°- 40° zulässige Dachneigung

PD, SD Pultdach/Satteldach/aus Pultdächern zusammengesetztes Satteldach

III. Hinweise

Flurstücksgrenze lt. Kataster

Flurstücksnummer lt. Kataster

Gebäude lt. Kataster

Vermaßung in Meter

Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)

WA1	
Art der baulichen Nutzung	0,35 2 WE
Grundflächenzahl	II
maximale Vollgeschossezahl	TH max.=4,5m FH max.=7,5m
Bauweise	o 25°- 40°
zulässige Dachform	PD, SD
zulässige Wohneinheiten	maximale Traufhöhe
	maximale Firsthöhe
	zulässige Dachneigung

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften

"Ortskern Huttenheim Mitte-Teil II"

Fassung zur Satzung gemäß 10 BauGB

Auftraggeber:
Stadt Philippsburg
Rote-Tor-Straße 6-10
76661 Philippsburg

Ausfertigung:
Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom werden bestätigt.
Stadt Philippsburg, Bürgermeisteramt, den

Stefan Martus, Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 BauGB:
Der durch Beschluss des Gemeinderats vom als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am in Kraft getreten.
Stadt Philippsburg, den

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gerde - Karlsruhe
Pflanzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-1

Bearb.: EG

Gez.: et, 26.10.2009

Karlsruhe, den

Dr.-Ing. F. Gericke

1:500

H/B = 810,0 / 640,0 (0,52m²)

Allplan 2006

Teil A - 4 Hinweise

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

Bestandsschutz im Plangebiet

Derzeit liegt im Plangebiet ein Teil der rückwärtigen Scheunen und Nebengebäude innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß den Planungszielen zukünftig nicht für Wohnzwecke umgenutzt werden können. Soweit diese Nebengebäude zum Zeitpunkt der Errichtung zulassungsfähig waren (untergeordnete Nutzungen für Nebenanlagen, Garagen etc.), gilt für diese Bestandsgebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche baurechtlich der Bestandsschutz, d.h. erhaltende Maßnahmen (Reparatur- oder sonstige Erhaltungsmaßnahmen) oder bauliche Änderungen (z.B. Modernisierungsmaßnahmen) sind im Rahmen der bisher baurechtlich genehmigten Nutzung zulässig.

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 196 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18 300 `Erdarbeiten` ist zu berücksichtigen.

Ist im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder von Abfall eingestuftem Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004,

- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.200 Az. 25-8980.08 M20 Land/3

zu beachten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Regenwasserbehandlung

Die anfallenden Oberflächenwasser können gemäß dem Merkblatt "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" [Landratsamt Karlsruhe, 2002] zur Versickerung gebracht oder über Regenrückhalteanlagen, z.B. Zisternen, gesammelt werden. In diesem Fall muss beachtet werden, dass keine Schwermetalle der Dachhaut (z.B. Zink, Kupfer etc.) in das Regenwasser gelangen können.

Gewässerschutz

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege (Regierungspräsidium), zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Auf die Bestimmungen des (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Altlasten und Schadensfälle

Auf der Grundlage der "Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE) im Landkreis Karlsruhe vom August 1996 wurden im Planungsgebiet keine altlastenverdächtigen Flächen festgestellt.

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Verfärbungen und / oder Geruchsimmissionen, z.B. Mineralöle, Teer, o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich die zuständige Umweltbehörde (Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt) zu informieren. Weitere Maßnahmen, mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 Abs. 2 und § 10 BBodSchG und dergleichen sollten im Vorfeld mit der zuständigen Umweltbehörde beim Landratsamt Karlsruhe abgestimmt werden.

Baugrund / Geotechnik

Im Planbereich bilden junge Rheinablagerungen den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Teil A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und - vermerke, Satzung Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundesbodenschutzgesetz BbodSchG

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2004 ((BGBl. I S. 3214).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224)

Wassergesetz Baden - Württemberg (WG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. Januar 1999, Gbl.1999 S.1, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19. November 2002, Gbl. 2002 S.428

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturchutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745, ber. GVBl. 2006 S. 319)

DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 14.2.2006 (GBl. S. 20)

Verfahrensablauf und -vermerke gemäß § 13a BauGB zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortskern Huttenheim Mitte, Teil II"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB	am 7.03.2006
	Ortsübliche Bekanntmachung	vom 6.4.2006
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 18.11.2008
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB	am 18.11.2008
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung § 3 Abs.2 BauGB	am 18.11.2008
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 28.11.2008
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 26.11.2008 bis 16.01.2009
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 8.12.2008 bis 16.01.2009
2.7	Gemeinderatsbeschluss über die Änderungen zum offengelegten Entwurf vom 18.11.08	am 23.06.2009
2.8	Gemeinderatsbeschluss über die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB	am 23.06.2009
2.9	Gemeinderatsbeschluss über die erneute öffentliche Planauslegung mit Begründung § 3 Abs.2 BauGB	am 23.06.2009
2.10	Ortsübliche Bekanntmachung	am 9.07.2009
2.11	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 20.07.2009 bis 31.08.2009
2.12	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 20.07.2009 bis 31.08.2009
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
3.1	Abwägungsentscheidung	am
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan " Ortskern Huttenheim Mitte, Teil II"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3316)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

i.d.F. vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "Ortskern Huttenheim Mitte - Teil II" sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ortskern Huttenheim Mitte - Teil II" als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:1.000

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften

Anlagen:

- B - 4 Kenndaten der Planung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Stefan Martus, Bürgermeister

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	28
1. Anlass der Planung	28
2. Räumlicher Geltungsbereich	29
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	29
3.1 Landesentwicklungsplanung	29
3.2 Regionalplanung	30
3.3 Flächennutzungsplanung	30
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	30
4. Bestandsanalyse	31
4.1 Erschließungssituation	31
4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	32
4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	32
5. Ziele der Planung	33
5.1 Grundzüge der Planung	33
5.2 Nutzungskonzept	34
5.3 Erschließung	34
5.4 Grünordnung	36
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	37
B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften	44
1. Planungsziele	44
2. Gestaltung der Dächer und Fassaden	44
3. Anforderungen an Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen	44
4. Werbeanlagen und Automaten	45
5. Regelung der Stellplatzverpflichtung	45

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Stadt Philippsburg hat in der Sitzung am 7.03.2006 beschlossen, den Bereich zwischen Knaudenheimer Straße, Philippsburger Straße, Grävenhardstraße und Waldstraße als Bebauungsplan "Ortskern Huttenheim Mitte, Teil II" im Anschluss an das bereits erschlossene Wohngebiet am Josef-Weser-Weg ("Ortskern Huttenheim Mitte , Teil I") aufzustellen.

Die planungsrechtliche Situation im Ortskern von Huttenheim ist gekennzeichnet durch die Überlagerung von Bebauungsplänen einschließlich deren Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen aus den 1960er Jahren. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung dieses Gebietes soll die Voraussetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Innenbereich geschaffen werden, das eine behutsame Innenverdichtung durch eine eigenständige Erschließung des Blockinnenbereiches mit Ausweisung neuer Wohnbauflächen ermöglicht. Die Erschließung erfolgt auf der Basis einer freiwilligen Mitwirkung und Kostentragung durch die Eigentümer. Für die bestehende Bebauung wird das derzeitige Baurecht vereinheitlicht und auf die neue Bebauung im Blockinnenbereich angepasst. Es soll dabei das ortstypische Straßenbild sowie die Baustruktur im Zusammenhang mit der verbreiteten Grenzbebauung gesichert werden. Somit wird zum einen die Wohnnutzung im Ortskern gestärkt und zum anderen ein wichtiger Beitrag gemäß §1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Mit der Lage innerhalb des Siedlungskörpers und einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 qm soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3, Abs. 1 und § 4, Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha. Zum Geltungsbereich gehören die folgenden Flurstücke:

223, 223/1, 223/2, 223/3, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 232/1, 232/2, 232/3, 232/4, 232/5, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248/4, 248/7, 248/8, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 257/1, 258/1, 259/1, 261/1, 261/2, 261/3, 261/4, 273, 275, 276, 277, 279, 281/1, 281/2, 283/7, 287/3, 289/1, 290/1, 292/1, 294/1, 296/1, 298/1, 299, 300/1, 303/1, 304/1, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Nach Aussage des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg gehört die Stadt Philippsburg mit seinen Stadtteilen zur Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein [S. 77]. Dort wird sie dem Mittelbereich Bruchsal zugeordnet [S. 90].

Nach Grundsatz 2.3.1 des Landesentwicklungsplanes ist Philippsburg damit so zu entwickeln, "dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden".

Gemäß Plansatz 2.3.1.1 soll sich als Ziel "die Siedlungsentwicklung an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden".

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Philippsburg mit seinen Stadtteilen entlang der regionalen Entwicklungsachse Bruchsal - Germersheim bzw. Bad Schönborn / Waghäusel - Germersheim als Unterzentrum ausgewiesen.

Das Gebiet "Ortskern Huttenheim Mitte - Teil II" ist als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Gebiet "Ortskern Huttenheim Mitte - Teil II" ist im Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit dem 05.12.2003) entlang der Philippsburger Straße als gemischte Baufläche gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der übrige Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß der bereits heute vorliegenden Eigenart des Gebietes wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortskern Huttenheim Mitte - Teil II" liegt mit der Bebauung an der Philippsburger Straße, Knaudenheimer Straße und Teilen der Waldstraße (Haus Nr. 41 - 73) innerhalb des Bebauungsplanes "Im alten Ortsteil" vom 1.07.1969.

Darin werden im wesentlichen für Wohngebäude zwei Vollgeschosse, eine Grund- und Geschossflächenzahl gemäß Höchstbestimmungen des §17 BauNVO, eine geschlossene Bauweise sowie eine Baulinie festgesetzt. Die rückwärtige Baugrenze wird auf 50m ab Baulinie, für Wohnbebauung eine Bautiefe von 17m, für grenzbündige Seitenflügel der Wohngebäude bis 25m, sofern sie nicht breiter als 7m sind, festgesetzt.

Nebengebäude sind im übrigen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, auch grenzbündig als eingeschossige Bebauung bis zu einer Größe von 70m² zulässig.

Der Bebauungsplan "Ortskern Huttenheim Mitte - Teil II" wird den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Im alten Ortsteil" in seinem Geltungsbereich ersetzen.

Die Bebauung an der Grävenhardstraße sowie Teile der Waldstraße (Haus-Nr. 75 - 87) liegen derzeit im rechtsgültigen Bebauungsplan "Nördliche Ortserweiterung", rechtskräftig seit 12.06.1969. Hier ist ebenfalls eine Bautiefe von 17m für Wohnbebauung sowie eine 1 1/2 stöckige, offene Bauweise festgesetzt. Nebengebäude sind im übrigen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 40m ab der Baulinie als eingeschossige Bebauung bis zu einer Größe von 60m², auch grenzbündig zulässig.

Der Bebauungsplan "Ortskern Huttenheim Mitte - Teil II" wird den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Nördliche Ortserweiterung" in seinem Geltungsbereich ersetzen.

Südlich an die Knaudenheimer Straße grenzt der seit 19.02.2004 rechtsgültige Bebauungsplan "Ortskern Huttenheim Mitte - Teil I", dessen Geltungsbereich ebenfalls der Baublockstruktur folgt.

4. Bestandsanalyse

4.1 Erschließungssituation

Das Plangebiet umfasst einen zentralen Baublockbereich im Ortskern von Huttenheim, welcher von der Philippsburger Straße, Grävenhardstraße, Waldstraße und Knaudenheimer Straße erschlossen wird. Die Hapterschließung erfolgt über die Ortsdurchgangsstraße, der Philippsburger Straße. Die Grävenhardstraße, Waldstraße und Knaudenheimer Straße stellen Sammel- und Anliegerstraßen dar.

4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage von Huttenheim und weist entlang der Philippsburger Straße, Grävenhardstraße, Waldstraße und Knaudenheimer Straße eine ortsbildprägende, bestehende Bebauung auf. Die Struktur der vorhandenen Bebauung entlang der Philippsburger Straße sowie Teilen der Waldstraße zeigt noch deutlich auf den schmalen, langgestreckten Grundstücken die ortstypische Haus-Hof-Bauweise, bei der das straßenseitige Wohngebäude mit Nebengebäuden und die rückwärtige Scheune einen privaten Hof mit dahinter liegendem Nutzgarten umfassen. Diese 30 bis 50m tiefen Gärten bilden eine zusammenhängenden Grünbereich im Inneren der Bebauung. Die schmal geschnittenen Grundstücke erfordern eine einseitige oder beidseitige Grenzbebauung.

Der nördliche Teil der Waldstraße sowie die Grävenhardstraße weisen eine freistehende Wohnbebauung auf mit breiter zugeschnittenen Grundstücken.

Die Gebäude im Plangebiet weisen maximal zwei Vollgeschosse nach Landesbauordnung auf. Dies ist für das gesamte Planungsgebiet als prägend zu erkennen.

Im Zuge der Planbearbeitung wurden laut Kataster Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich festgestellt. Eine Überprüfung der Bauakten zu diesen Gebäuden, soweit sie der Stadt vorliegen, ergab jedoch lediglich eine baurechtlich genehmigte Wohnnutzung.

Neben der vorherrschenden Wohnnutzung befinden sich entlang der Philippsburger Straße ein Blumenladen und ein Getränkehändler als gewerbliche Nutzungen sowie in der Waldstraße ein Gesundheits- und Kosmetikgeschäft.

An der Knaudenheimer Straße befindet sich auf dem Flurstück 223/3 eine Trafostation.

4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Ortslage von bestehender Bebauung umgeben, die ebenfalls von einer Wohnnutzung dominiert wird.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist die nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung und behutsame Nachverdichtung im Ortskern von Huttenheim.

Die behutsame Nachverdichtung im Blockinneren soll in Anlehnung an das Konzept des Bebauungsplanes "Ortskern Huttenheim Mitte - Teil I" die baurechtlichen Voraussetzungen schaffen für eine Nutzung der großen Grundstückstiefen für eine neue Bebauung im Bereich der Nutzgärten. Diese Bebauung soll nicht durch die Umnutzung der Scheunenzeilenbebauung mit der Erschließung über die Vorderlieger und den damit verbundenen Nachteilen, sondern durch eine eigenständige Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgen. Der Ausbau bzw. die Umnutzung der Scheunenzeile soll baurechtlich nicht ermöglicht werden. Für die benötigte Erschließung des Blockinneren von der Philippsburger Straße aus steht das Flurstück Nr. 243 zur Verfügung.

Des Weiteren kann die Nachverdichtung nur auf der Basis einer freiwilligen Mitwirkung der Eigentümer erfolgen, d.h. dass im Vorfeld des Bebauungsplanes eine intensive Eigentümerbeteiligung stattfand, um den Umfang der Mitwirkungsbereitschaft der einzelnen Grundstückseigentümer zu ermitteln, in Verträgen festzuhalten und dies in die weitere Planung mit einfließen zu lassen. Auf den Grundstücken von Eigentümern, die an der Ausweisung eines Baufensters kein Interesse haben, werden die Nutzgärten in ihrem Bestand gesichert. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 3084, 3088, 273, 249, 238, 237, 289/1, 292/1, 294/1, 296/1, 298/1, 299, 300/1, 232/3, 231, 230, 229 und 225. Es werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) ausdrücklich aufgenommen, damit die entsprechenden Flurstücke nicht an den Herstellungskosten für die Erschließung zu beteiligen sind.

Somit wird mit der inneren Blocknachverdichtung zum einen die Wohnnutzung im Ortskern gestärkt und der Bedarf an innerörtlichen Wohnbauflächen gedeckt. Zum anderen ein wichtiger Beitrag gemäß §1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Des Weiteren soll die ortstypische Struktur der vorhandenen Bebauung entlang

der Philippsburger Straße sowie Teilen der Waldstraße mit schmalen, langgestreckten Grundstücken und ortstypischer Haus-Hof-Bauweise mit seiner ein- oder beidseitigen Grenzbebauung und der durch die straßenseitige Gebäudestellung ortsbildprägenden Straßenflucht baurechtlich gesichert werden. Die Nachverdichtung im Blockinneren erfordert auch die baurechtliche Anpassung der Bebaubarkeit der bestehenden Bebauung.

5.2 Nutzungskonzept

Die vorhandene Bebauung mit ihrer straßenbegleitenden Wohnbebauung mit rückwärtigen Scheunen entlang der Philippsburger Straße wird heute schon wie die Bebauung an der Waldstraße, Knaudenheimer Straße und Grävenhardstraße von einer Wohnnutzung geprägt. Die frühere landwirtschaftliche Nutzung hat sich auch hier bereits vollständig zurückgezogen. Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte und dem kleinteiligen Baubestand ist die Wiederbelebung einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zu erwarten. So ist die Eigenart des Gebietes heute faktisch als Wohngebiet einzustufen.

Die neue Bebauung fügt sich als Wohnnutzung sinnvoll in den Bestand ein. Dabei werden die vorhandenen Grundstücksbreiten soweit gewünscht beibehalten.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender Verkehr

Mit der Planung werden die rückwärtigen Gärten über eine Verbindungsstraße von der Philippsburger Straße aus erschlossen. Lage und Anbindung an die Philippsburger Straße ergibt sich aus dem zu diesem Zweck zur Verfügung stehenden Flurstück 243, zwischen Hausnr. 80 und 84. Im Blockinneren teilt sich die Erschließung in eine nördliche Stichstraße mit Wendehammer und in eine südliche Stichstraße, ebenfalls mit Wendehammer am Ende ausgestattet. Die Wendehammer sind so dimensioniert, dass das Wenden eines 2-achsigen Müllfahrzeuges ermöglicht ist.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im Bereich der neuen Bebauung wird mit den vorgesehenen 9 Stellplätzen in der öffentlichen Verkehrsfläche ausreichend gedeckt.

Um einer Überlastung der öffentlichen Parkplätze in der neuen Erschließungsstraße entgegen zu wirken und um sicher zu stellen, dass durch die neuen Wohneinheiten kein erhöhter Parkdruck in den benachbarten Straßen entsteht, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze je neu errichtete Wohneinheit ab einer Größe von 41m² Wohnfläche auf 2 Stellplätze erhöht.

Zwei Stellplätze können hintereinander als "gefangene" Stellplätze errichtet werden, um eine weitere Flächeninanspruchnahme zu vermeiden. Des Weiteren können im 2,50m Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze offene Stellplätze realisiert werden.

5.3.3 Ver- und Entsorgung

Durch die geringen Veränderungen im Bestand entstehen keine Änderungen für den Bereich der bestehenden Bebauung, die eine Anpassung des Ver- und Entsorgungssystems erfordern würden. Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Anschlüsse an das vorhandene Mischwasserkanalnetz.

An der Knaudenheimer Straße befindet eine Trafostation zur Stromversorgung. Das Flurstück wird als Fläche für Versorgungsanlagen baurechtlich gesichert.

Für die neue Bebauung im Blockinneren werden in der neuen Erschließungsstraße Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt und an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem in der Philippsburger Straße angeschlossen. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Blockinneren, insbesondere der vorhandenen schmalen Grundstückszuschnitte, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht auf allen Grundstücken möglich, sondern dieses wird in das Mischwasserkanalnetz eingeleitet. In den Hinweisen wird die Versickerung jedoch empfohlen.

5.4 Grünordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass nach §13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes verzichtet werden kann.

Das Bestandsgebiet ist von einer hohen baulichen Dichte und hohem Versiegelungsgrad in den vorderen Grundstücksbereichen geprägt, v.a. der Bereich mit der ortstypischen Haus-Hof-Bauweise, bei der das straßenseitige Wohngebäude mit Nebengebäuden und die rückwärtige Scheune einen privaten Hof umfasst. Natürliche Vegetation ist entsprechend den vorliegenden Bestandsunterlagen (u.a. Luftbild, Ortskenntnis und Erfahrungswerte des Umweltamtes) in den überwiegend intensiv genutzten Haus- bzw. Nutzgärten nicht zu beobachten.

Die getroffenen Regelungen für den Bestand im Bebauungsplan orientieren sich an der Bebaubarkeit, wie sie bereits nach bestehendem Baurecht der vorliegenden Altbebauungspläne besteht und verhindert zukünftig durch die getroffene Festsetzung im WA 1/ 2 und WA 4 zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze die Überbaubarkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird mittelfristig mit einer geringfügigen Entsiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der bestehenden Bebauung gerechnet.

Durch die angepasste Nachverdichtung im Blockinneren wird die Expansion in die freie Natur vermieden.

Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten werden seitens der Fachleute in dem Bereich der vorgesehenen neuen Wohnbebauung und der neuen Erschließungsstraße nicht erwartet, da diese Grundstücke derzeit überwiegend intensiv als Haus- und Nutzgärten genutzt werden.

Im Bereich der alten Scheunenbebauung ist eine Brut- oder Ruhestätte von besonders oder streng geschützten Arten nicht auszuschließen. Für diese Bebauung besteht baurechtlich Bestandsschutz. Eine Umnutzung und Neubebauung ist ausgeschlossen. Bei einem Abbruchantrag diese Gebäude betreffend ist im Vorfeld zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung gemäß § 42 BNatSchG auftreten kann. Im Falle einer Betroffenheit ist die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt zu informieren.

5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

■ Art der baulichen Nutzung

Die Planung setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO sowohl für die bestehende Bebauung als auch für die Nachverdichtung im Blockinneren fest. Dies entspricht dem heutigen Gebietscharakter des Bestandes und zugleich wird ein gleichwertiges Schutzbedürfnis zwischen vorhandener und neuerstehender Wohnbebauung ausgewiesen.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes gebietsverträglich und damit in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert. Gleichzeitig können Entwicklungen von wohngebietstypischen Läden und Gaststätten für die örtliche Versorgung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird der zentralen Ortslage Rechnung getragen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Tankstellen werden als gebietsfremd eingestuft und dauerhaft ausgeschlossen.

■ Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird für WA1 + WA2 / 2a mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Dieses Maß der Überbaubarkeit orientiert sich am Bestand und ermöglicht aufgrund der großen Grundstücksflächen dennoch maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken.

Für WA3 + WA4 wird aufgrund der kleineren Grundstücksflächen die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

Um die Versiegelung der Freibereiche zu vermindern, sind die Flächen von versickerungsfähig hergestellten Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Zuwegungen nur zur Hälfte zur Grundfläche anzurechnen.

■ Zulässige Vollgeschossanzahl

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit erfolgt eine Festschreibung des Bestandes. In Anlehnung an den Bestand wird für die neue Bebauung ebenfalls zwei Vollgeschosse festgesetzt.

■ Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der bestehenden Bebauung zu bewahren und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist für die bestehende Bebauung eine Traufhöhe von maximal 7,0m festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an den bestehenden Maßen des überwiegenden Teils der Gebäude und lehnt sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ortskern Huttenheim Mitte - Teil I an.

Ebenso ist die maximal zulässige Traufhöhe für die neue Bebauung im Blockinneren auf 4,5m, die Firsthöhe auf maximal 7,5m begrenzt, um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern und Ein-sich-Einfügen der neuen Bebauung im Blockinneren zu gewährleisten. Mit der Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe soll auch den geringeren Grundstücksflächen im nachverdichteten Bereich Rechnung getragen werden und qualitativ hochwertige Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

5.5.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Zur Sicherung des bestehenden Erscheinungsbildes des Plangebietes und zur Einfügung der neuen Bebauung in die bestehende Umgebung ist geregelt, dass der Sockel maximal 0,5 m betragen darf. Durch die Ausgestaltung eines Sockels zur angrenzenden Verkehrsfläche soll eine flexible Festlegung der Erdgeschoßhöhe ermöglicht und dennoch die Gebäudehöhe sinnvoll begrenzt werden.

Zusammen mit der Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe soll die Errichtung ortstypisch begrenzter Gebäudegrößen gesichert werden.

5.5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die bestehende Bebauung im WA 1 werden im wesentlichen die Festsetzungen des Altbebauungsplanes für Wohnbebauung übernommen, der eine Bautiefe von 17m, für grenzbündige Seitenflügel der Wohngebäude bis 25m, sofern sie nicht breiter als 7m sind, festsetzt. Nebengebäude waren im übrigen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche als eingeschossige Bebauung bis zu einer Größe von 70m² zulässig. Aufgrund der Schaffung von neuer Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Nutzgärten, werden Nebengebäude nicht mehr auf der gesamten Grundstücksfläche zugelassen, sondern nur noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Hiermit soll eine eindeutige Gliederung der Baustruktur erfolgen und eine ungeordnete Zersiedlung durch Nebengebäude entgegengewirkt werden.

Ebenso werden für die bestehende Bebauung im WA 2 / 2a die wesentlichen Festsetzungen übernommen. Aufgrund der breiteren Grundstücke mit geringeren Grundstückstiefen werden die bestehenden Regelungen zu Nebengebäude und Garagen aus dem Altbebauungsplan im WA 2a übernommen.

Aufgrund der geringeren Grundstückstiefen der neuerstehenden Wohnbebauung im Blockinneren sind dort reduzierte Bautiefen von 12 bis 14m festgesetzt.

5.5.4 Bauweise

Um den typischen städtebaulichen Charakter der straßenbegleitenden Bebauung im Bereich der Philippsburger Straße und Teilen der Waldstraße zu sichern, wird die bereits in dem Altbebauungsplan festgesetzte Baulinie und die geschlossene Bauweise **g** für das WA 1 übernommen:

Mit der geschlossenen Bauweise wird die sich historisch entwickelte, bestehende beidseitige Grenzbebauung entlang der Philippsburger Straße und Teilen der Waldstraße, die sich aus den schmal geschnittenen Grundstücken bedingt, auch für zukünftige Baumaßnahmen entsprechend dem Altbebauungsplan gesichert. Um die teilweise im Bestand vorkommende halboffene Bauweise auch zukünftig zu ermöglichen, ist im Rahmen einer Ausnahmeregelung eine einseitige Grenzbebauung zulässig, ohne dass diese Bauweise eine Abstandsfläche erfordert, die durch Baulast zu sichern wäre.

Mit der abweichenden Bauweise **A2** wird der bestehenden Grenzbebauung entlang der Knaudenheimer Straße Rechnung getragen. Aufgrund der zusätzlich ausgewiesenen Baufenster und den geringeren Grundstücksgrößen wird jedoch von einer möglichen beidseitigen Grenzbebauung abgesehen.

Für die neue Wohnbebauung, die sich im wesentlichen an den vorhandenen schmalen Grundstücksbreiten orientiert, wird in Anlehnung an den bestehenden Gebietscharakter eine abweichende Bauweise **A1** festgesetzt, die eine effektivere Ausnutzung der Grundstücksbreite ermöglicht. Durch die Festsetzung der traufseitigen Gebäudeseite an der nördlichen Grundstücksgrenze soll eine städtebauliche Verträglichkeit sichergestellt werden. Ausnahmsweise ist eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhaus zulässig.

Entsprechend dem alten Bebauungsplan wurde für den Bestand (Waldstraße teilweise, Philippsburger Straße) die Anbauzone "**a₁**" für unselbständige Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 8m übernommen, in der Anbauten / Erweiterungen der Hauptbaukörper auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Für den Bereich des WA 2/2a wird entsprechend dem alten Bebauungsplan die offene Bauweise für Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesen und die Anbauzone als "**a₂**" dahingehend differenziert, dass im WA 2 unselbständige Gebäudeteile ebenfalls bis zu einer Tiefe von 8m errichtet werden dürfen, die jedoch wie der Hauptbaukörper zu allen Seiten den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einhalten haben.

5.5.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Um die städtebaulich angestrebte Gliederung und Zonierung der Baustruktur zu erreichen, werden im WA 1, WA 2 und WA 4 Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Aufgrund der breiteren Grundstücke mit geringeren Grundstückstiefen werden im WA 2a die bestehenden Regelungen zu Nebengebäude und Garagen aus dem Altbebauungsplan übernommen, in dem diese auch bis zu einer Grundfläche von 60m² zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der rückwärtigen Grundstücksfläche zulässig sind.

Ebenso werden für die neu vorgesehene Bebauung im WA 3 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Eine Ausnahme stellt hierbei die Zulässigkeit von Stellplätzen dar, die z.B. als Stauraum vor der Garage auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und öffentliche Verkehrsfläche zulässig sind.

5.5.6 Höchst zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten für die geplante Neubebauung auf zwei Wohneinheiten soll die Intensität der Wohnnutzung im Blockinnenbereich auf ein städtebaulich verträgliches Maß, v.a. in Bezug auf die relativ klein bemessenen Grundstücksgrößen und auf den Nachweis der erforderlichen Stellplätze festschreiben.

Mit der Begrenzung auf drei Wohneinheiten je Gebäude für die bestehende Wohnbebauung an der Philippsburger Straße, Grävenhardstraße, Waldstraße und Knaudenheimer Straße wird die hier übliche und verträgliche Wohnungsdichte aufgenommen und festgeschrieben. Gleichzeitig soll das Entstehen von unmaßstäblichen Mehrfamilienhäusern vermieden werden.

5.5.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die neue Erschließung der Wohnbebauung im Blockinnern erfolgt über eine als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche besonderer Zweckbestimmung. Diese ist als reine Anliegerstraße dimensioniert.

5.5.8 Öffentliche und Private Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist als Verkehrsgrün entlang der Verbindungstraße zur Philippsburger Straße festgesetzt und dauerhaft gesichert.

Auf den Grundstücken von Eigentümern, die an der Ausweisung eines Baufens- ters kein Interesse haben, werden die Nutzgärten in ihrem Bestand gesichert und als private Grünflächen ausgewiesen. Damit auf diesen Flächen nutzungs-

typische bauliche Anlagen, wie z.B. Gartenhaus, Pergola oder überdachte Terrasse, wie im bisherigen Umfang möglich sind, werden verfahrensfreie Vorhaben nach LBO zugelassen. Davon ausgenommen sind solche verfahrensfreie bauliche Anlagen, die aufgrund einer anderen Festsetzung ausgeschlossen sind. Dies bezieht sich z.B. auf Stellplätze und ihre Zufahrten.

5.5.9 Erweiterter Bestandsschutz für Wohngebäude

Derzeit liegt im Plangebiet ein Wohngebäude, dessen rückwärtiger Teil in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Zu dem vorhandenen Bestandsschutz wird zusätzlich ein Minimalmaß an Erweiterung zugestanden. Der Tatbestand des erweiterten Bestandsschutzes für eine mögliche bauliche Maßnahme ist nur durch den Nachweis der baurechtlich genehmigten Wohnnutzung gegeben.

Teil B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften

1. Planungsziele

Die Planungsziele sowie der Geltungsbereich entsprechen den unter Teil B-1 Kapitel 2 und 5 dargelegten Punkten.

2. Gestaltung der Dächer und Fassaden

Durch die Vorschriften über die Gestaltung der Dächer von Wohngebäuden wird eine behutsame Ergänzung des vorhandenen bebauten Bereichs des nahen Ortskerns bzw. angrenzender Baugebiete erzielt. Die vorgeschriebenen Maße und Dachneigungen ermöglichen den Bauherren gestalterische Freiheiten und Möglichkeiten bei der Planung von Wohnflächen im Dachraum. Zudem wird mit der Vorgabe der Dachneigung die städtebauliche Integration gewährleistet.

Durch städtebaulich begründete Vorschriften über die höchstzulässigen Größen von Eingriffen in die geschlossene Dachfläche wird ausreichend vorgebeugt, dass keine dominante Einwirkung oder Beeinträchtigung auf die Umgebung entsteht.

Fassaden

Durch die Verwendung ortstypischer Materialien wird die städtebauliche Integration des Gebiets gesichert. Dem Wunsch nach individueller Planung und Gebäudegestaltung kann in Ausnahmen (nach Prüfung) zugestimmt werden.

3. Anforderungen an Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen

Einfriedungen

Mit der Gestaltung von Einfriedungen, die nur bis zu einer Höhe von 1,0m durchlässig als Zaun und/oder als Hecke zulässig sind, wird dem schmalen Straßenraum städtebaulich Rechnung getragen und eine räumlich engen Wirkung vorgebeugt.

4. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen ordnen sich mit der festgesetzten Begrenzung der Größe der geplanten Wohnbebauung unter. Warenautomaten ermöglichen Endverbraucher deren Nutzung rund um die Uhr. Das hat im Allgemeinen zur Folge, dass dies leider auch nächtliche Ruhestörungen nach sich zieht. Um diese unliebsamen Randerscheinungen, wie zum Beispiel nächtlich randalierende Zeitgenossen vor Zigarettenautomaten auszuschließen, ist das Anbringen bzw. Aufstellen von Automaten untersagt.

5. Regelung der Stellplatzverpflichtung

Die private Parkierung soll auf den eigenen Grundstücken erfolgen, daher wurde die Anzahl der Stellplätze ab einer Wohnungsgröße von 41m² auf 2 festgesetzt. Die Abweichung vom §37 LBO BW begründet sich aus der allgemeinen Erfahrung heraus, dass bei zu geringer Veranlagung der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt.

In der verkehrsberuhigten Anliegerstraße ist zudem nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen vorgesehen.

Teil B - 3 Anlagen

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	[m²]
Gesamt	58082
davon: Grundstücksfläche WA1	29.546
davon: Grundstücksfläche WA2 / 2a	8.584
davon: Grundstücksfläche WA3	10.476
davon: Grundstücksfläche WA4	1872
davon: öffentliche Grünfläche	175
davon: private Grünfläche	4.822
davon: öffentliche Verkehrsfläche	2523
davon: Fläche für Versorgungsanlagen	84