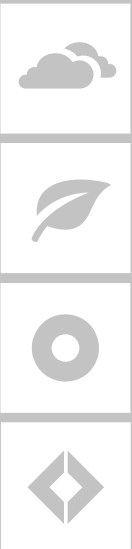


Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “An der Salbach 13”

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe  
November 2022

Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “An der Salbach 13”

– Fassung zur Satzung–

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

M.Eng. Martina Marek

## Verfasser

**MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG**

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Stadt Philippsburg

im November 2022

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Mischgebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

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

**MI = Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO**

Im MI sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind

- ▶ Anlagen für Verwaltungen,
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen und
- ▶ Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.3.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (A-3) festgesetzt.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie
- ▶ bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

### 1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

### 1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe ( $GH_{\max}$ ) und die maximal zulässige Wandhöhe ( $WH_{\max}$ ) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Das zulässige Maß der Wandhöhe wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt zwischen traufseitigen Wandflächen mit der Oberkante Dachhaut, ohne Berücksichtigung von Gauben sowie Zwerchgiebeln.

Das zulässige Maß der Firsthöhe wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika).

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Gehweghinterkante in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade.

## 1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 1.4.1 Bauweise

MI: abweichende Bauweise 'a' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise muss mit dem Hauptbaukörper oder einem Gebäudeteil des Hauptbaukörpers, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert ist, an die straßenseitige Grundstücksgrenze gebaut werden. Darüber hinaus muss an die seitliche nordöstliche Grundstücksgrenze gebaut werden (seitliche

Grenzbebauung). Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

#### **1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

Wintergärten, Terrassen und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig.

#### **1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten und Wege sind hiervon ausgenommen.

Hiervon abweichend darf innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Freisitz mit einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> errichtet werden.

#### **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Bepflanzungen und Grünflächen sowie Flächen für Umspannstationen (Versorgungsflächen) zulässig.

#### **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

##### **1.7.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

### 1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Neue Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen, begrünten Materialien herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster).

### 1.7.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (z.B. entsprechendes LED-Licht) in insektendichten Lampengehäusen zu verwenden. Diese darf nicht auf Bäume sondern muss nach unten ausgerichtet werden.

### 1.7.4 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### ▪ Vegetationsflächen und Bäume

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' sind Gehölze zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

Zusätzlich dazu sind pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entweder ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder zwei einheimische Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

#### ▪ Dachbegrünung

Nebenanlagen, Carports und Garagen sind, wenn sie als Flachdächer (0° - 15°) ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.



# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden sind ortstypisch mit Putz oder Holz zu gestalten. An den Straßenfassaden wird ein baulich, im Material oder farblich abgesetzter Sockel von maximal 1,00 m Höhe vorgeschrieben.

Das Maß der Sockelhöhe wird gemessen von der Oberkante Fahrbahn der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur gebrochene Farbtöne und keine reinen Primär- und Sekundärfarben sowie keine Neon- oder glänzenden Farben zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Fenstern sowie Photovoltaik- und thermische Solaranlagen, unzulässig.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

##### ▪ Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern und Wintergärten sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° zugelassen.

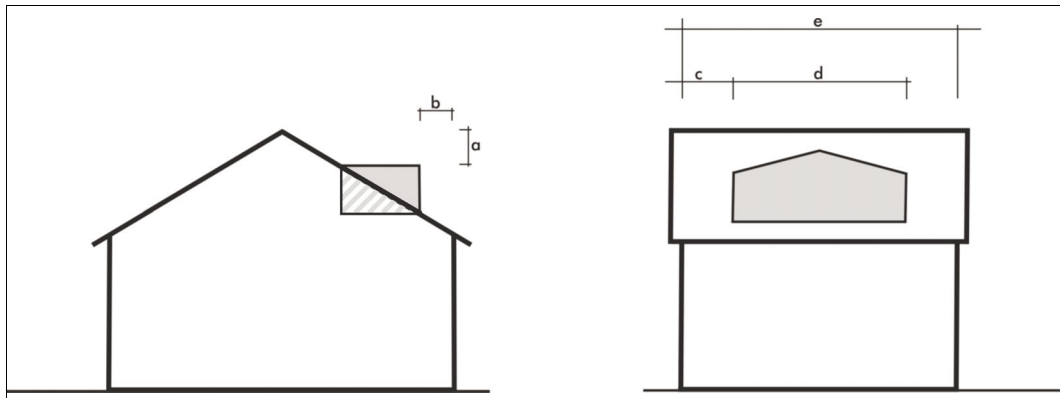
In den zur Straße abgewandten Bereichen dürfen untergeordnete Gebäudeteile von der zulässigen Dachform Satteldach und Waldmach abweichen.

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von sand, ocker, erdbraun, kupferrot, rotbraun, braun, hellgrau bis mittelgrau zugelassen (siehe Farbskala, A-3 Planfestsetzungen). Grüne, graue bzw. silbrige Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus Metall sind unzulässig. Die Dächer sind ausschließlich mit Dachziegeln oder Schiefer zu decken. Dachbegrünungen bei Garagen, Nebenanlagen und Carports sind zulässig.

##### ▪ Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Als Dachaufbauten sind Schleppgauben mit geraden Wangen, Giebel- und Walmgauben sowie Zwerchgiebel zulässig. Sie müssen mit einer Dachneigung von 25° bis 45° ausgebildet werden.

Dacheinschnitte sind nur von der straßenabgewandten Seite im rückwärtigen Bereich zulässig.



**Abb. 1:** Erläuterungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten

Der Abstand zum First (a) darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (b) darf 1,0 m und der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) bzw. zur Grundstücksgrenze bei Doppel- und Reihenhäusern (c) darf 1,0 m nicht unterschreiten. Die Gesamtlänge eines Dachaufbaues (d) darf maximal 3,0 m betragen. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen.

Zwerggiebel sind innerhalb der Gebäudeseite, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert sind, zulässig und müssen die Mindestmaße a (Abstand zum First) sowie b (Abstand zur Außenwand) nicht einhalten. Zwerggiebel dürfen maximal 5,0 breit sein, sofern ihre Breite nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge einnimmt.

#### ▪ Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen. Eine Überhöhung des Dachfirstes bei geneigten Dächern ist unzulässig.

## 2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 LBO)

### 2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Stein- oder Schottergärten sind ausgeschlossen.

### **2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

### **2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Tote Einfriedigungen im rückwärtigen Teil der Grundstücke müssen auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für tote und lebende Einfriedigungen wird hingewiesen.

### **2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis maximal 3% der Wandfläche des Gebäudes, an welcher sie angebracht sind, zulässig.

Lichtwerbung ist ausgeschlossen.

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

### **2.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Im gesamten Geltungsbereich sind je neu errichtete Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Ausnahmen und Minderungen der Stellplatzverpflichtung gemäß Stellplatzverordnung sind nur für gewerbliche Nutzungen zulässig.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen



**Legende**

I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen


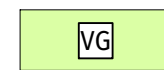
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- 0,5 Grundflächenzahl
- II maximale Zahl der Vollgeschosse
- WH<sub>max</sub> 7,10 m maximale Wandhöhe (Beispiel)
- FH<sub>max</sub> 12,00 m maximale Firsthöhe (Beispiel)


Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  Baugrenze
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Vorgarten"

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

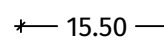
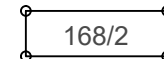
Sonstige Zeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

II. Zeichnerische örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- 25° - 45° zulässige Dachneigung
- SD/WD zulässige Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD)



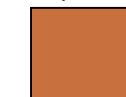


III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

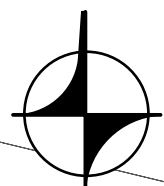
-  Vermaßung in Meter (Beispiel)
-  Flurstück (lt. Kataster, Beispiel)

Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	MI		
Grundflächenzahl	GRZ 0,5	WH <sub>max</sub> 7,10 m FH <sub>max</sub> 12,00 m	maximale Wand- und Firsthöhe
Zahl der Vollgeschosse	II	a1	Bauweise
zulässige Dachneigung	25° - 45°	SD, WD	zulässige Dachform

Farbskala Dacheindeckung

 Sand	 Ocker	 Erdbraun	 Kupferrot
 Rotbraun	 Braun	 Hellgrau	 Mittelgrau



M 1:500

# Stadt Philippsburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# "An der Salbach"

### Fassung zur Satzung

**Auftraggeber:**

Stadt Philippsburg  
Rote-Tor-Straße 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 13.12.2022 werden bestätigt.

Stadt Philippsburg, den

Stefan Martus, Bürgermeister



Gericke GmbH & Co. KG  
Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe  
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Bearb.: EB

Gez.: et, eb, 28.11.2022

Karlsruhe, den 14.12.2022

Dr.-Ing. F. Gericke

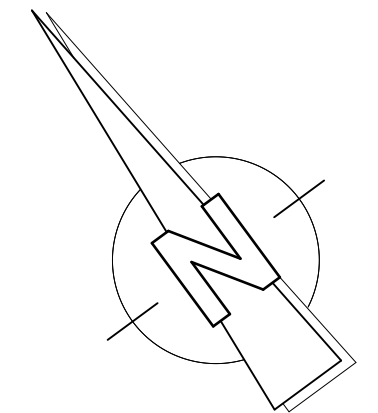
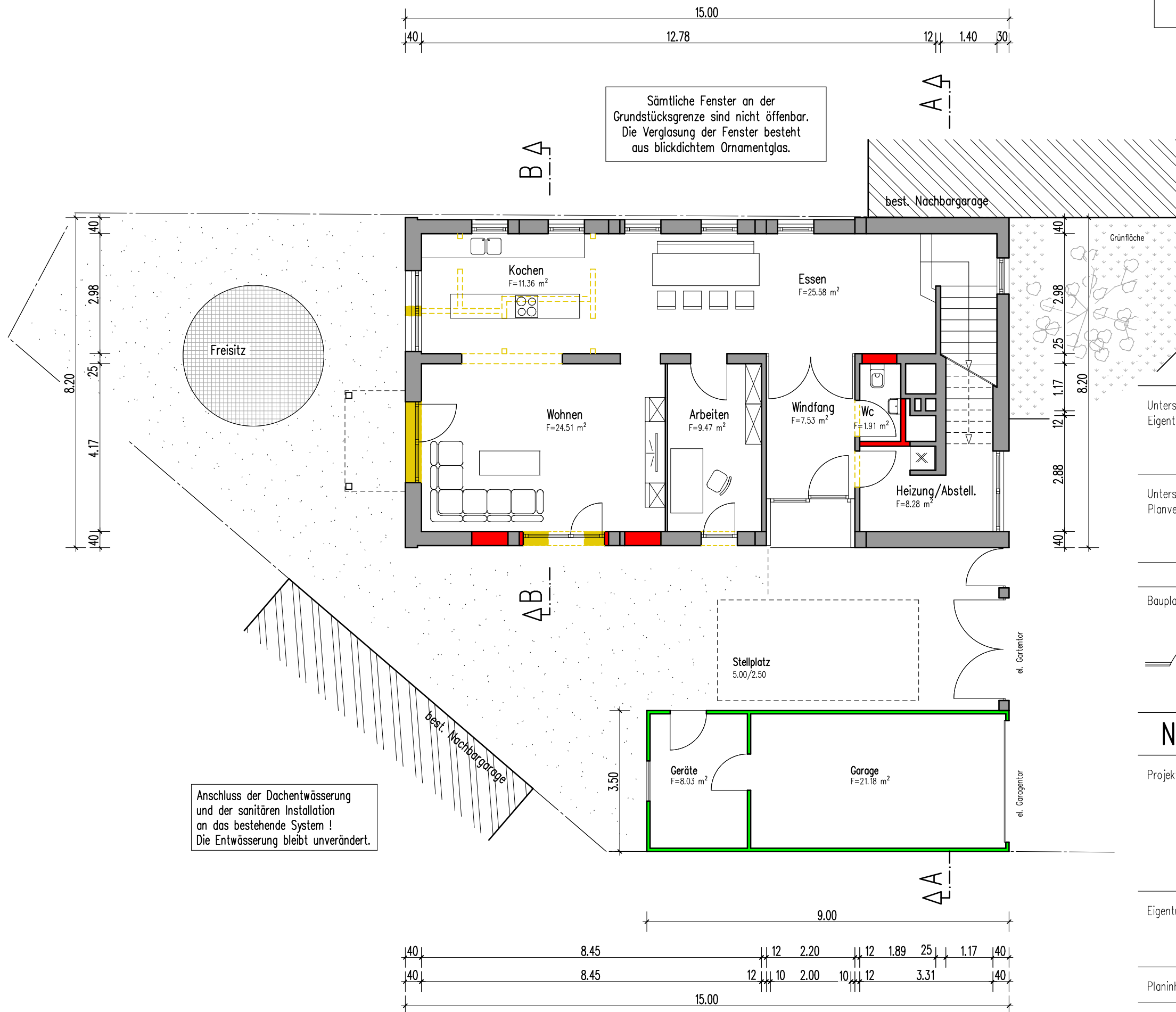
### Inkrafttreten § 10 BauGB:

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 13.12.2022 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 23.12.2022 in Kraft getreten.

Stadt Philippsburg, den

# Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

# ERDGESCHOSS



Unterschrift Eigentümer	
Unterschrift Planverfasser	

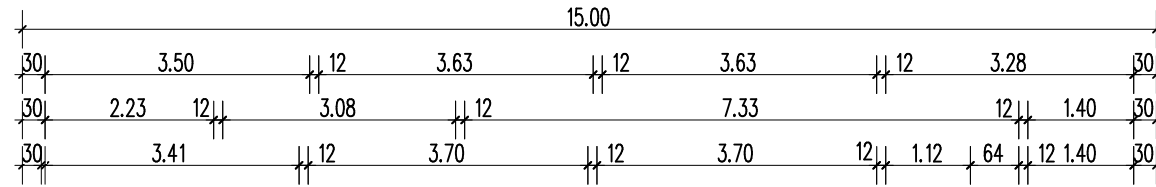
Bauplanung

Dipl.-Ing. (FH) Hans Brecht  
Waldstraße 58  
76661 Philippsburg-Huttenheim  
Tel. 07256/1228 Fax. 07256/1209  
Email. jb-hans.brecht@t-online.de

## NUTZUNGSÄNDERUNG 1 : 100

Projekt :	Nutzungsänderung bzw. Umbau eines bestehenden Kirchengebäudes zu einem Wohnhaus An der Salbach 13 76661 Philippsburg Flst. Nr.: 168/2		
Eigentümer :	Elisabeth Rau Söternstraße 7 76661 Philippsburg		
Planinhalt :	Erdgeschoss		
Datum :	18.05.2022	Index :	Plan Nr. <b>E01</b>

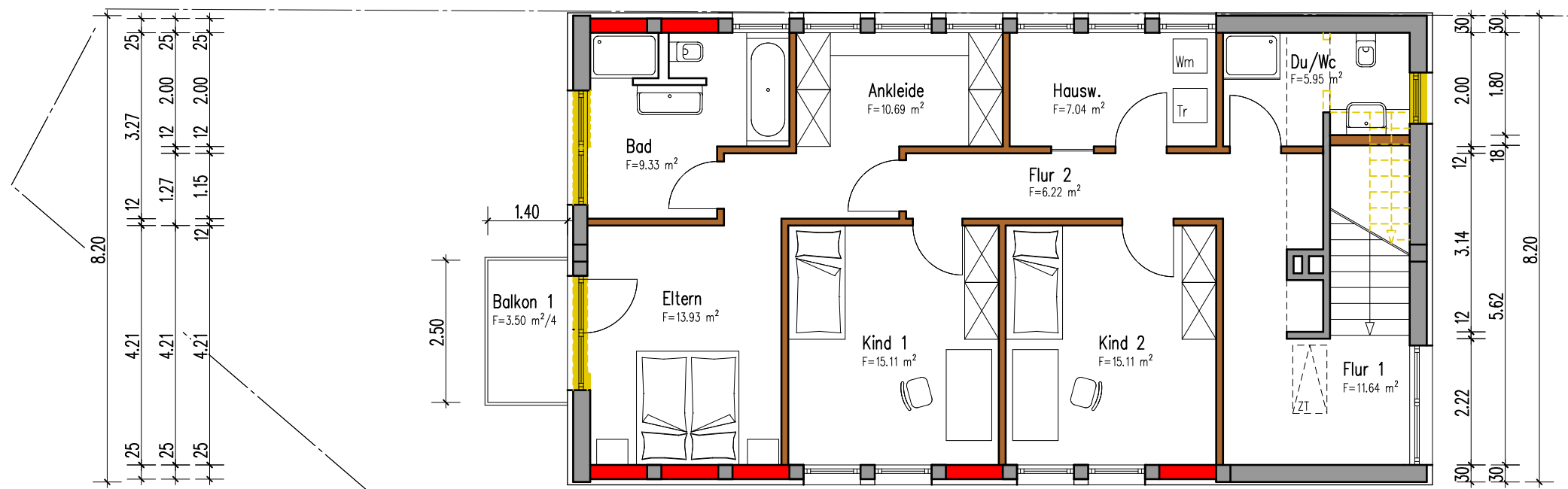




Sämtliche Fenster an der Grundstücksgrenze sind nicht öffnbar.  
Die Verglasung der Fenster besteht aus blickdichtem Ornamentglas.

B-A

A-A



1.40  
2.50

A-B

A-A

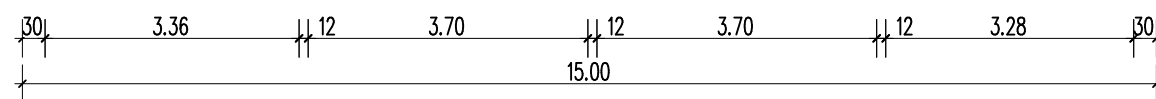
Unterschrift Eigentümer	
Unterschrift Planverfasser	

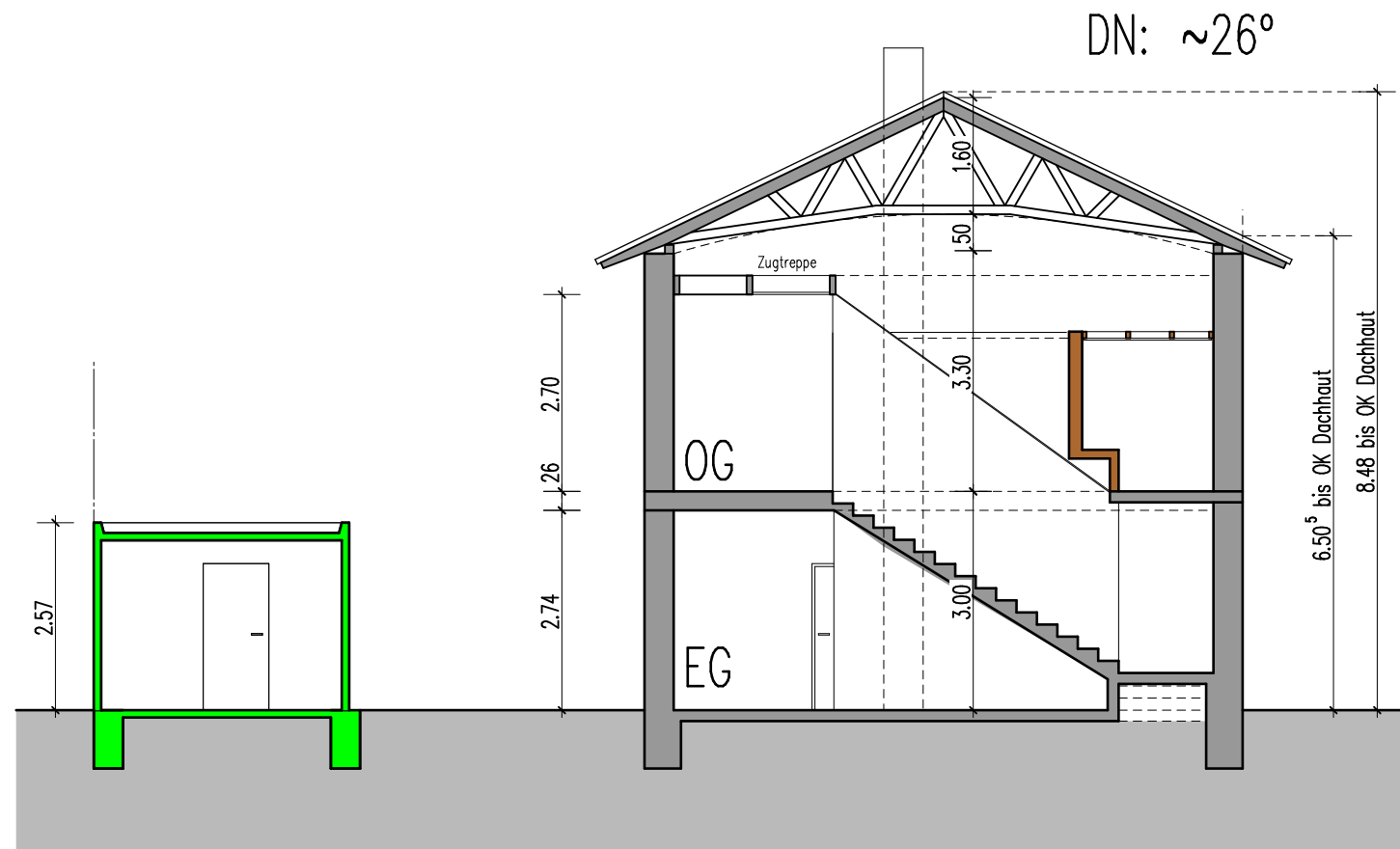
Bauplanung

Dipl.-Ing. (FH) Hans Brecht  
Waldstraße 58  
76661 Philippsburg-Huttenheim  
Tel. 07256/1228 Fax. 07256/1209  
Email. jb-hans.brecht@t-online.de

## NUTZUNGSÄNDERUNG 1 : 100

Projekt :	Nutzungsänderung bzw. Umbau eines bestehenden Kirchengebäudes zu einem Wohnhaus An der Salbach 13 76661 Philippsburg Flst. Nr.: 168/2		
Eigentümer :	Elisabeth Rau Söternstraße 7 76661 Philippsburg		
Planinhalt :	Obergeschoss		
Datum :	18.05.2022	Index :	Plan Nr. <b>E02</b>

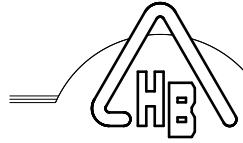




SCHNITT A – A

Unterschrift Eigentümer	
Unterschrift Planverfasser	

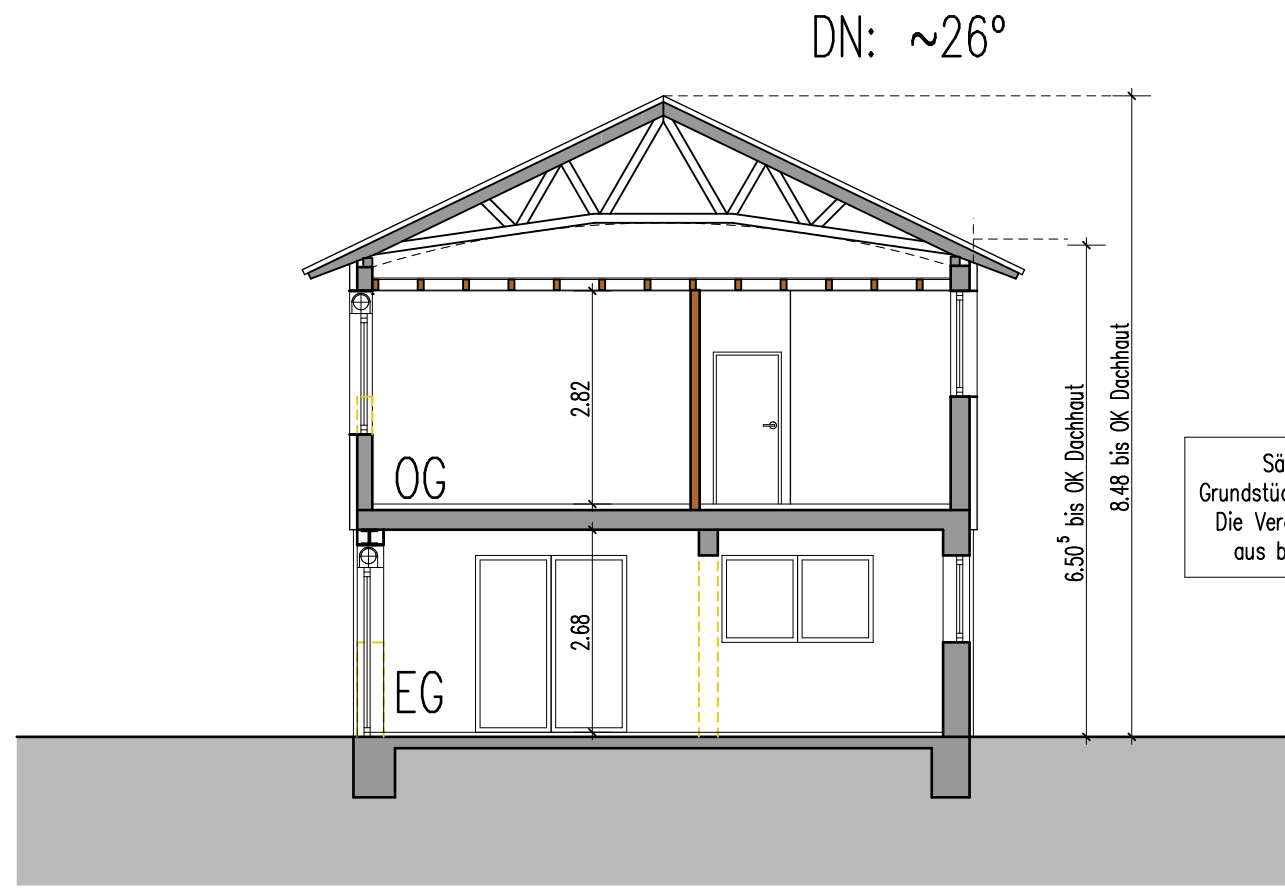
Bauplanung



Dipl.-Ing. (FH) Hans Brecht  
 Waldstraße 58  
 76661 Philippsburg-Huttenheim  
 Tel. 07256/1228 Fax. 07256/1209  
 Email. jb-hans.brecht@t-online.de

## NUTZUNGSÄNDERUNG 1 : 100

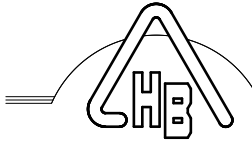
Projekt :	Nutzungsänderung bzw. Umbau eines bestehenden Kirchengebäudes zu einem Wohnhaus An der Salbach 13 76661 Philippsburg Flst. Nr.: 168/2		
Eigentümer :	Elisabeth Rauh Söternstraße 7 76661 Philippsburg		
Planinhalt :	Schnitt A – A		
Datum :	18.05.2022	Index :	Plan Nr. <b>E03</b>



SCHNITT B – B

Unterschrift Eigentümer	
Unterschrift Planverfasser	

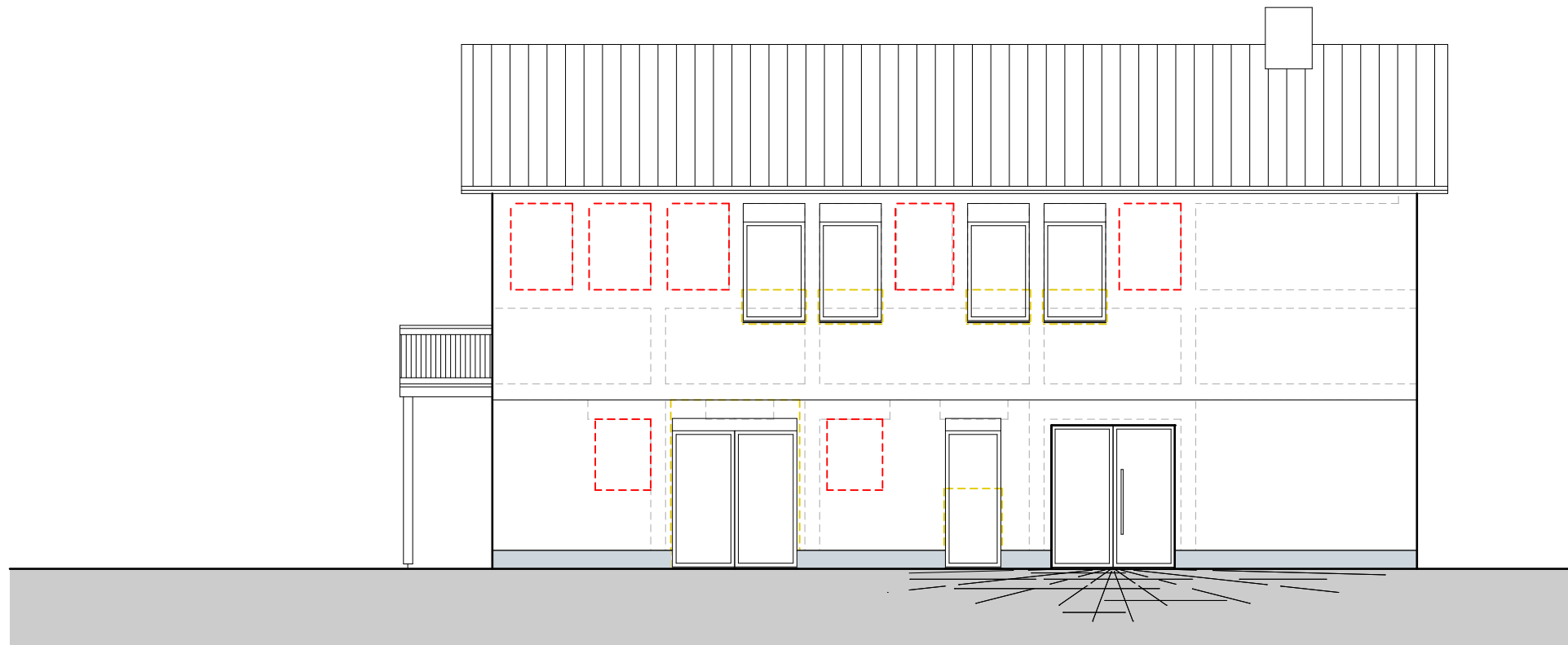
Bauplanung



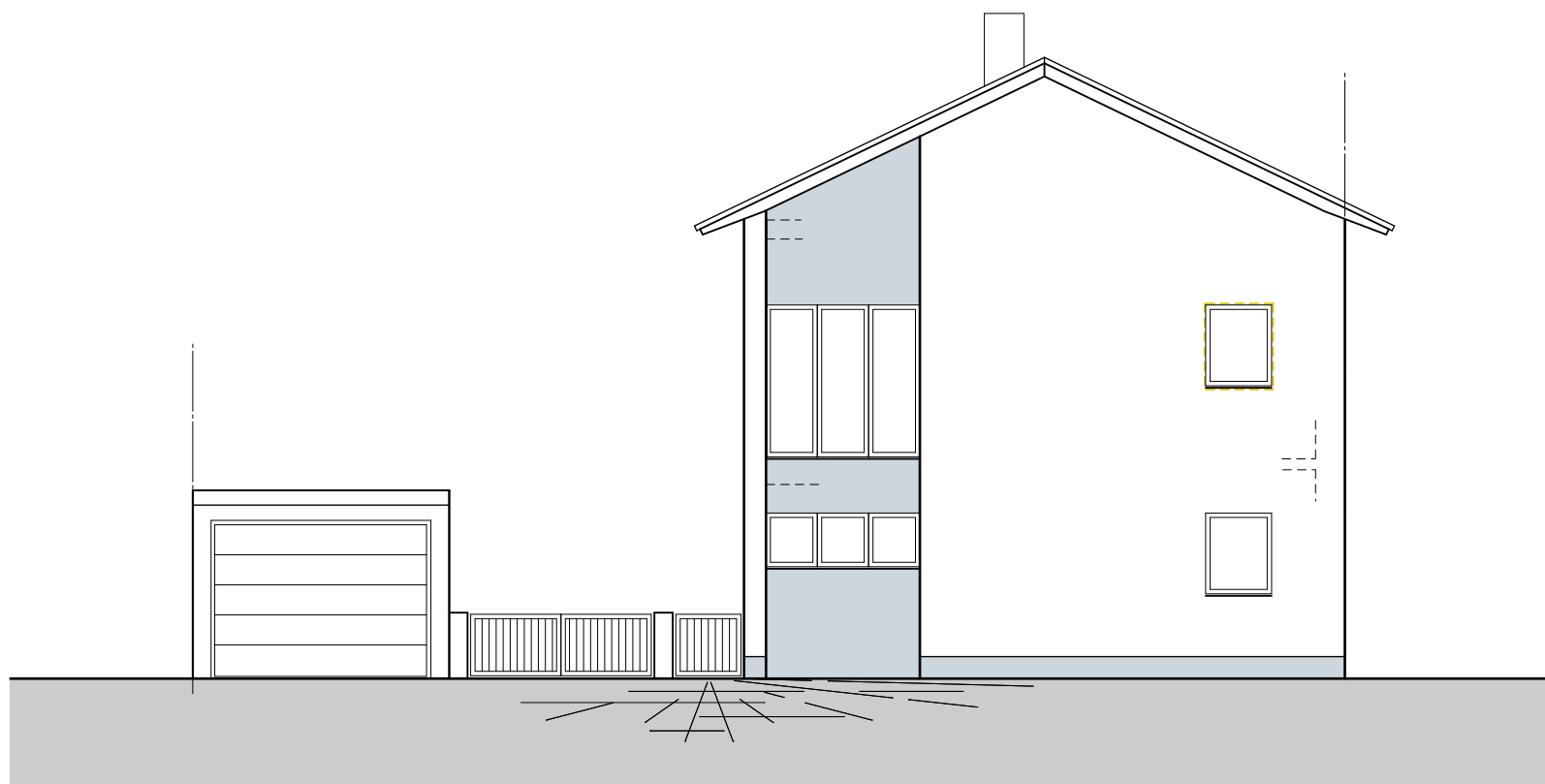
Dipl.-Ing. (FH) Hans Brecht  
 Waldstraße 58  
 76661 Philippsburg-Huttenheim  
 Tel. 07256/1228 Fax. 07256/1209  
 Email. jb-hans.brecht@t-online.de

**NUTZUNGSÄNDERUNG 1 : 100**

Projekt :	Nutzungsänderung bzw. Umbau eines bestehenden Kirchengebäudes zu einem Wohnhaus An der Salbach 13 76661 Philippsburg Flst. Nr.: 168/2		
Eigentümer :	Elisabeth Rau Söternstraße 7 76661 Philippsburg		
Planinhalt :	Schnitt B – B		
Datum :	18.05.2022	Index :	Plan Nr. <b>E04</b>



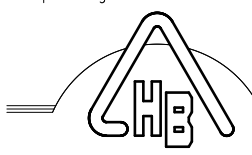
ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT SÜDOST

Unterschrift Eigentümer	
Unterschrift Planverfasser	

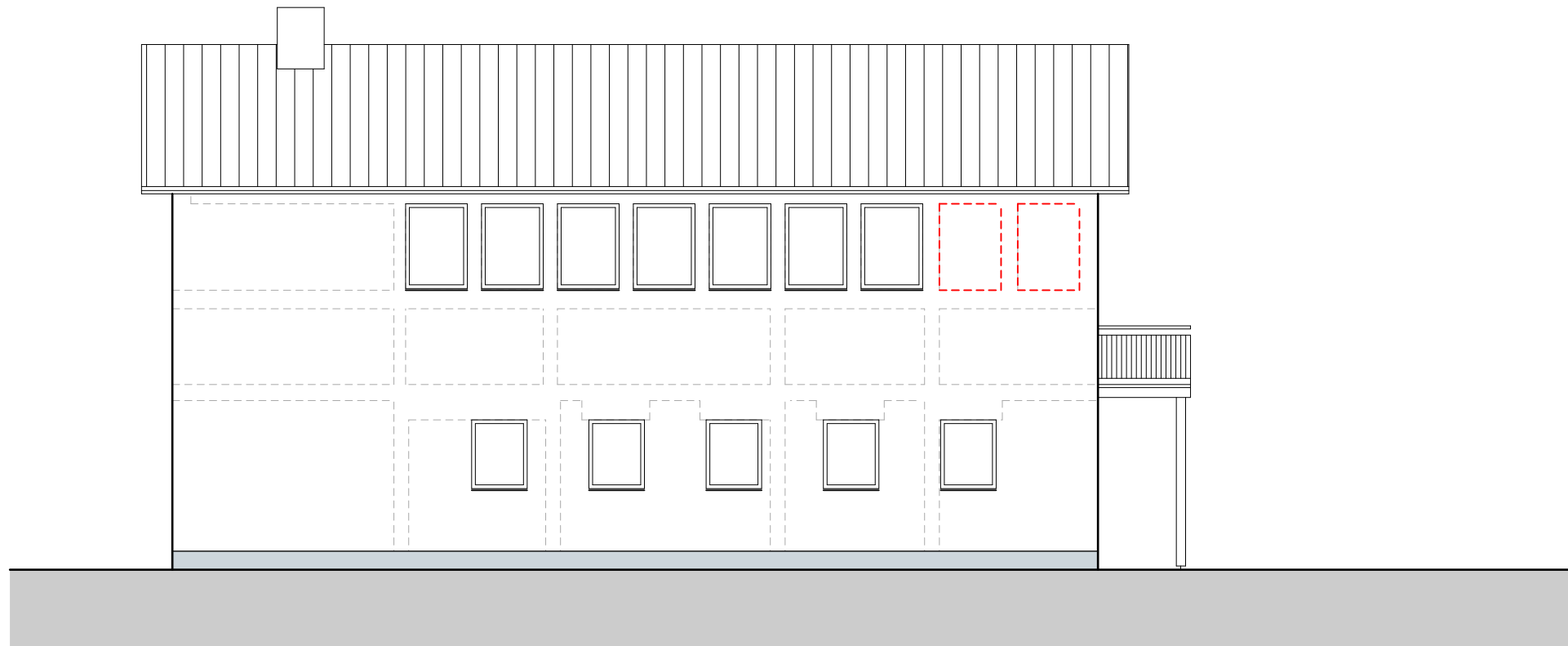
Bauplanung



Dipl.-Ing. (FH) Hans Brecht  
 Waldstraße 58  
 76661 Philippsburg-Huttenheim  
 Tel. 07256/1228 Fax. 07256/1209  
 Email. jb-hans.brecht@t-online.de

**NUTZUNGSÄNDERUNG 1 : 100**

Projekt :	Nutzungsänderung bzw. Umbau eines bestehenden Kirchengebäudes zu einem Wohnhaus An der Salbach 13 76661 Philippsburg Flst. Nr.: 168/2		
Eigentümer :	Elisabeth Rau Söternstraße 7 76661 Philippsburg		
Planinhalt :	Ansichten Südwest und Südost		
Datum :	18.05.2022	Index :	Plan Nr. <b>E05</b>



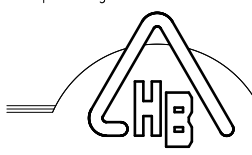
ANSICHT NORDOST



ANSICHT NORDWEST

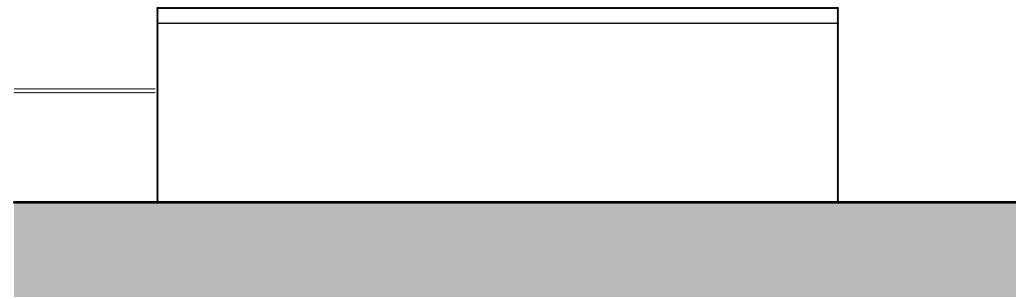
Unterschrift Eigentümer	
Unterschrift Planverfasser	

Bauplanung

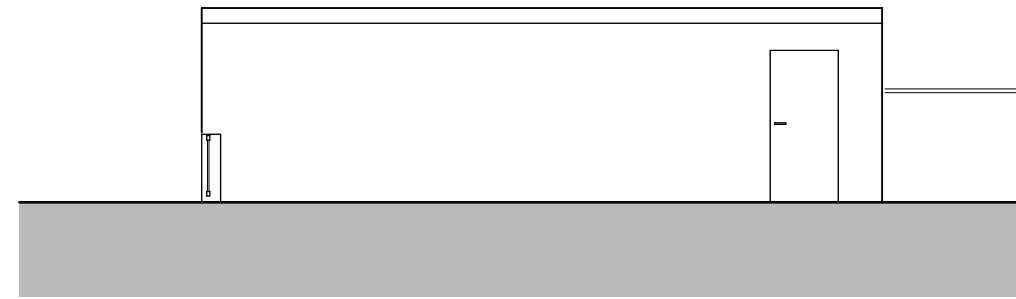


Dipl.-Ing. (FH) Hans Brecht  
 Waldstraße 58  
 76661 Philippsburg-Huttenheim  
 Tel. 07256/1228 Fax. 07256/1209  
 Email. jb-hans.brecht@t-online.de

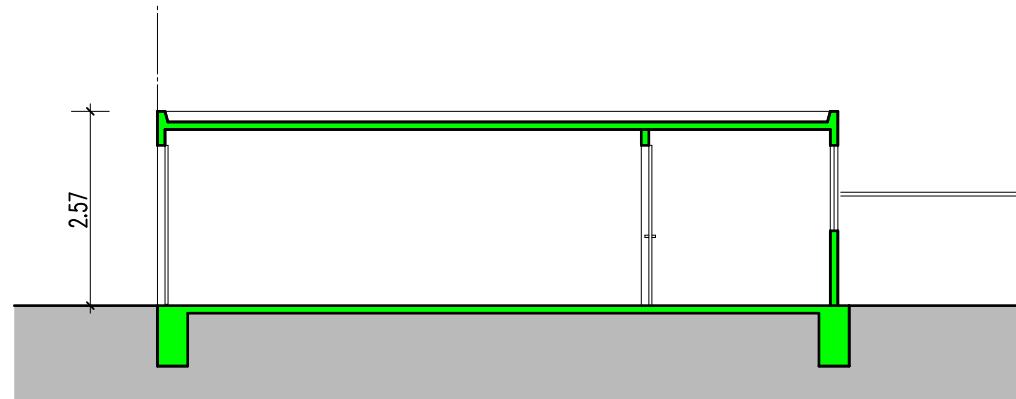
<b>NUTZUNGSÄNDERUNG 1 : 100</b>			
Projekt :	Nutzungsänderung bzw. Umbau eines bestehenden Kirchengebäudes zu einem Wohnhaus An der Salbach 13 76661 Philippsburg Flst. Nr.: 168/2		
Eigentümer :	Elisabeth Rau Söternstraße 7 76661 Philippsburg		
Planinhalt :	Ansichten Nordost und Nordwest		
Datum :	18.05.2022	Index :	Plan Nr. <b>E06</b>



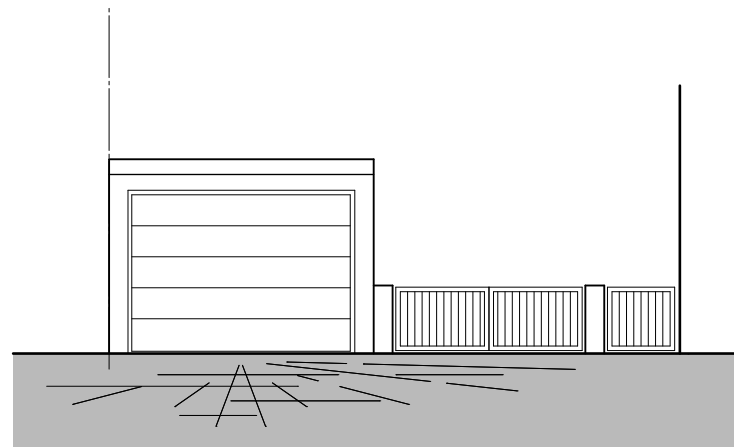
ANSICHT SÜDWEST



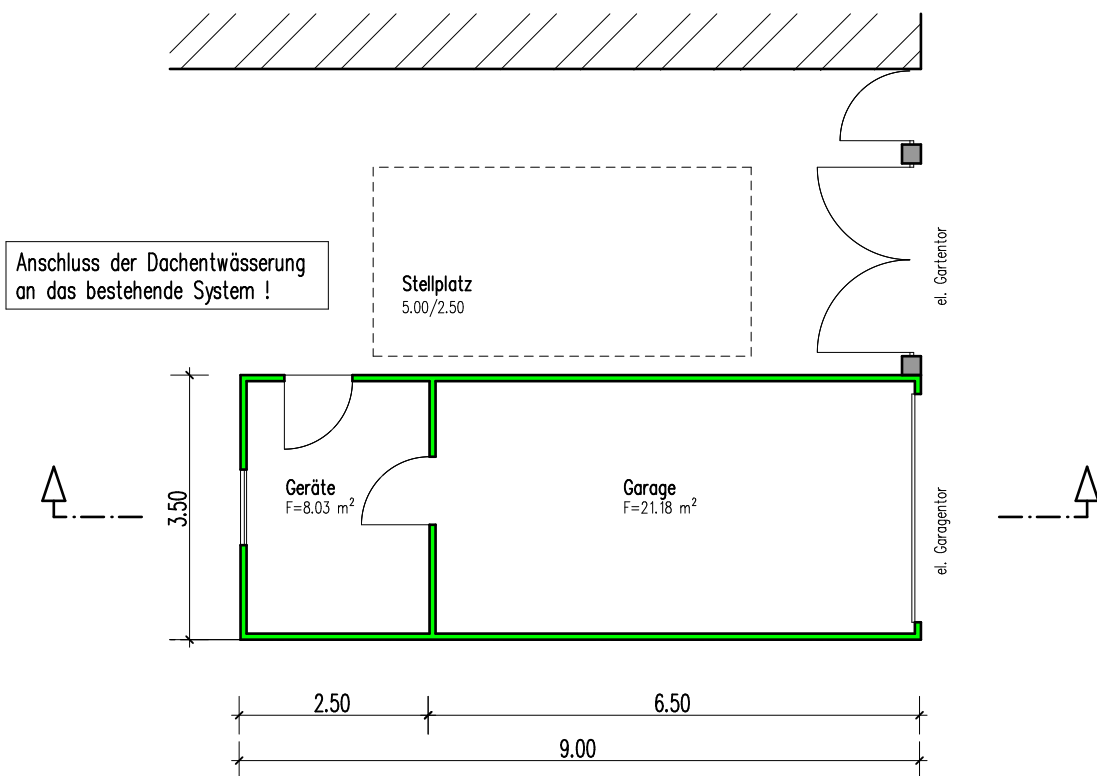
ANSICHT NORDOST



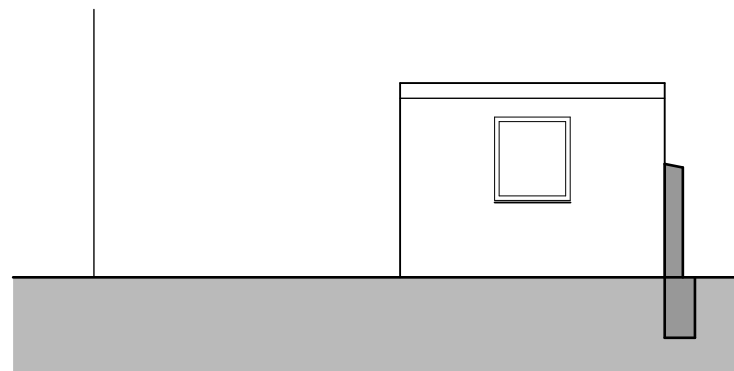
SCHNITT



ANSICHT SÜDOST



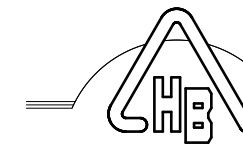
GRUNDRISS



ANSICHT NORDWEST

Unterschrift Eigentümer	
Unterschrift Planverfasser	

Bauplanung



Dipl.-Ing. (FH) Hans Brecht  
Waldstraße 58  
76661 Philippsburg-Huttenheim

Tel. 07256/1228 Fax. 07256/1209  
Email. jb-hans.brecht@t-online.de

**NUTZUNGSÄNDERUNG 1 : 100**

Projekt :	Nutzungsänderung bzw. Umbau eines bestehenden Kirchengebäudes zu einem Wohnhaus An der Salbach 13 76661 Philippsburg Flst. Nr.: 168/2		
Eigentümer :	Elisabeth Rauh Söternstraße 7 76661 Philippsburg		
Planinhalt :	Garage		
Datum :	18.05.2022	Index :	Plan Nr. <b>E07</b>

# Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**

### **Baugründung**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet anthropogene Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

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

### **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 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG und auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

### **Hochwasser**

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II liegt der Planbereich innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiet (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b WHG) ( $HQ_{\text{extrem}}$ ). Nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz sollen



bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden.

Nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

### **Niederschlagswasser**

Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

### **Pflanzliste**

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen werden aus diesen Grund standortheimische Arten festgesetzt.

Zur Auswahl bei einheimischen Bäumen und Sträuchern stehen beispielsweise:

Bäume 1. Ordnung:      Feldulme (*Ulmus minor*)  
                                 Silberweide (*Salix alba*)  
                                 Stieleiche (*Quercus robur*)  
                                 Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
                                 Zitterpappel, Espe (*Populus tremula*)

Bäume 2. Ordnung:      Feldahorn (*Acer campestre*)  
                                 Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
                                 Hängebirke (*Betula pendula*)  
                                 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
                                 Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstorten
Sträucher:	Echte Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> ) Fahlweide ( <i>Salix rubens</i> ) Gewöhnliche Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ) Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> ) Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

### Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis die Jungtiere die Fortpflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen erforderlich.

Im Sinne der gehölzbrütenden Vogelarten wird empfohlen, im Planungsgebiet möglichst viele Gehölze zu erhalten und neue Gehölze anzupflanzen und Insekten anziehende Blütenpflanzen zu präferieren. Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

## Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung bzw. Wärmerückgewinnung, solare Orientierung, vermehrter Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. lärmverträgliche, gestalterisch eingebundene Wärmepumpen ergänzt um stromerzeugende Photovoltaikanlagen oder entsprechend einem energetischen Quartierskonzept) empfohlen.

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>22</b>
1. Anlass der Planung.....	22
2. Verfahren .....	22
3. Räumlicher Geltungsbereich .....	22
4. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	23
4.1 Landesentwicklungsplanung.....	23
4.2 Regionalplanung .....	23
4.3 Flächennutzungsplanung.....	23
4.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	23
5. Bestandsanalyse.....	24
5.1 Gelände .....	24
5.2 Katastrophenhochwasser.....	24
5.3 Erschließungssituation.....	24
5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	26
6. Ziele der Planung.....	26
6.1 Grundzüge der Planung .....	26
6.2 Vorhaben- und Nutzungskonzept.....	26
6.3 Erschließungssituation.....	27
6.4 Ver- und Entsorgung.....	27
6.5 Grünordnung .....	27
6.6 Artenschutz.....	28
6.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen .....	28
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>33</b>
<b>B - 3: Umweltbelange .....</b>	<b>37</b>

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

Für das Flurstück 168/2, An der Salbach 13, wird im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg" ein erweiterter Bestandsschutz in Bezug auf die Überschreitung der Baugrenze eingeräumt. Bezug für den erweiterten Bestandsschutz ist die kirchliche Nutzung 'Kirche der Neuapostolischen Kirchengemeinde'. Diese Nutzung ist entfallen und soll durch eine Wohnnutzung ersetzt werden. Hierfür liegt eine Vorhabenplanung vor. Da der Gebäudekörper unverändert bleiben soll, ist eine vorhabenbezogene Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Verfahren**

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst ca. 370 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb der Ortslage. Demnach soll dieser als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb der § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich liegt entlang der Straße An der Salbach und umfasst eine Fläche von ca. 370 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 168/2. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) dargestellt.

## **4. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landesentwicklungsplanung**

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Stadt Philippsburg im Mittelbereich Bruchsal in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein neben der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - (Schwetzingen) - Mannheim.

Das durch die Zentralen Orte des Landesentwicklungsplanes festgelegte zentralörtliche Grundgefüge der Region wird durch die Ausweisung von Unter- und Kleinzentren ergänzt und vervollständigt. Philippsburg wird von der baden-württembergische Landesplanung dabei als Unterzentrum eingestuft. Unterzentren sorgen u.a. für die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche.

### **4.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) liegt das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) im Bestand und innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs bei Katastrophenhochwasser.

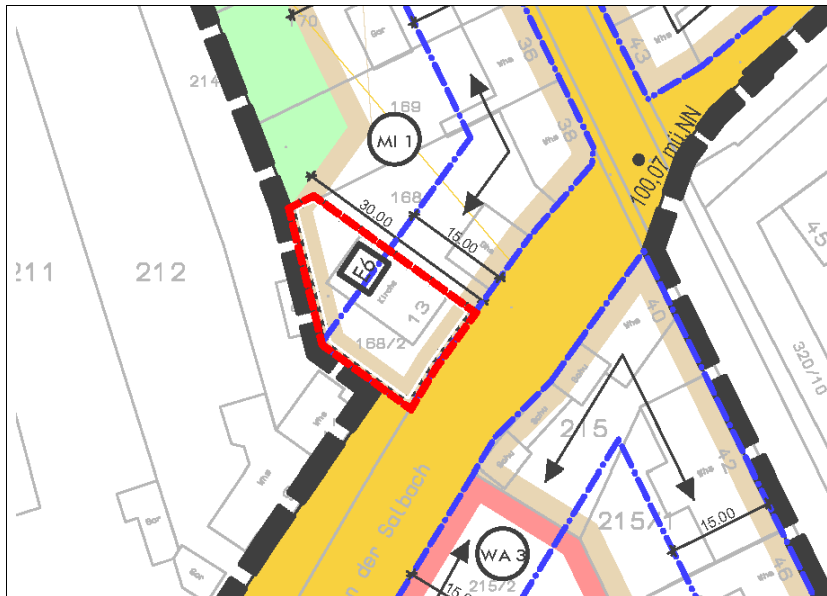
### **4.3 Flächennutzungsplanung**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg (1990) wird das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Entlang der Straße An der Salbach und im Innenstadtgebiet werden weitere gemischte Bauflächen dargestellt. Im rückwärtigen Bereich zum Plangebiet wird eine Grünfläche 'Dauerkleingärten' ausgewiesen.

### **4.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Innenstadt Philippsburg" rechtskräftig seit dem 24.07.2009. In diesem ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Außerdem besteht für die im Plangebiet dargestellte Kirche der Neuapostolische Kirchengemeinde ein erweiterter Bestandsschutz (siehe Abb. 1).



**Abb. 1:** Auszug aus dem Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg" in Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Salbach 13"

## 5. Bestandsanalyse

### 5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben, bereits versiegelt und bebaut.

### 5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 13.04.2022), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100 vorhanden. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Überflutungsflächen von Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}^1$ ) und liegt innerhalb des geschützten Bereichs bei  $HQ_{100}$ .

### 5.3 Erschließungssituation

#### 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und wird von der Straße "An der Salbach" erschlossen. Im Osten schließt diese an die Hauptverkehrsstraße "Rote-

<sup>1)</sup> Statistisch gesehen ist das  $HQ_{\text{extrem}}$  ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das  $HQ_{\text{extrem}}$  berücksichtigt dabei auch das Szenario bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen.

Siehe Leitfaden "Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg", abgerufen unter: [https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/43970/44031/HWGK-Leitfaden\\_2016.pdf/4a07b4e4-c04b-4f0a-a5f4-e852799f9da0](https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/43970/44031/HWGK-Leitfaden_2016.pdf/4a07b4e4-c04b-4f0a-a5f4-e852799f9da0) (Stand: 26.10.2020).



Tor-Straße" an. Darüber ist sowohl ein Anschluss an die Kreisstraße K 3588 gegeben. Außerdem ist über die K 3588 und L 555 ein Anschluss an die Bundesstraße B 35 Richtung Bruchsal und Germersheim sowie ein Anschluss an die Autobahn A5 "Kronau" (Frankfurt - Basel) gegeben. Es ist somit eine innerörtlich sowie überregionale Erreichbarkeit gegeben.

Im öffentlichen Straßenraum ist entlang der Straße "An der Salbach" ein straßenbegleitendes Parken möglich.

### 5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 500 m entfernten Bushaltestellen "Schulzentrum" und "Marktplatz" zu erreichen. Die Haltestelle "Schulzentrum" wird von den Buslinien 127 (Wiesental - Philippsburg), 192 (Hochstetten - Dettenheim - Philippsburg), 193 (Kirrlach - Waghäusel - Philippsburg - Reinsheim) und 194 (Rheinhausen - Oberhausen - Philippsburg) sowie die Haltestelle "Marktplatz" von den Buslinie 193 (Mingolsheim - Rheinsheim) bedient.

Über den Bahnhof Philippsburg, der vom Plangebiet innerhalb 2 Gehminuten zu erreichen ist, können die Stadtbahnlinie S 33 (Bruchsal - Germersheim) und die Regionallinie R 9 (Karlsruhe - Ludwigshafen) genutzt werden. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

Zum kommenden Fahrplanwechsel am 11.12.2022 ergeben sich umfassende Änderungen bei der Linie 192. Künftig wird diese Linie bereits in Rußheim enden und Philippsburg nicht mehr bedienen. Im Gegenzug wird die Linie 198 von Graben über Dettenheim bis nach Philippsburg geführt. Die für das Plangebiet relevanten Haltestellen "Marktplatz" und "Schulzentrum" werden zukünftig von der Linie 198 angefahren. Die Linie 198 soll künftig auch die neue Haltestelle Bahnhof anfahren.

### 5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

### 5.3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Somit

stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

## **5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

### **5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Plangebiet befindet sich die – derzeit leerstehende – Kirche der Neuapostolischen Kirchengemeinde mit einem Hofbereich nach Westen hin und einer Gartenfläche mit Gehölzbepflanzung im hinteren Bereich. Nach Westen hin wird das Grundstück durch eine Mauer begrenzt.

Im Plangebiet befindet sich zudem östlich ein mit Gehölzen bepflanztes Beet und ein Teil der öffentlichen Gehwegfläche.

### **5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet wird überwiegend von einer ein-bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit hauptsächlich Satteldächern umgeben. Im Nordwesten grenzen Frei- und Grünflächen an das Plangebiet an. Direkt westlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Garagen der Nachbargrundstücke.

Östlich vom Plangebiet befindet sich eine Fahrschule sowie eine Bäckerei.

## **6. Ziele der Planung**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen auf der ehemals kirchlich genutzten Fläche geschaffen werden. Planerisches Ziel ist es, durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Vorhabenplanung zu realisieren und einer unmaßstäblichen Bauentwicklung entgegenzuwirken.

### **6.2 Vorhaben- und Nutzungskonzept**

In der Kernstadt von Philippsburg soll für das Gebäude auf dem Flurstück 168/2 eine Nutzungsänderung stattfinden.

Das vormals kirchlich genutzte Gebäude soll nun zu einer Wohnnutzung überführt werden. Das Gebäude wird, wie im Bestand auch, von der Straße “An der Salbach” im Südosten erschlossen.

Das geplante Vorhaben sieht ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und

Satteldach vor. Im westlichen Bereich des Plangebiets soll eine Garage mit einem Geräteraum sowie ein Stellplatz zwischen Garage und Wohngebäude entstehen. Demnach werden die zwei benötigten Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Der Balkon des Gebäudes im Obergeschoss ist Richtung Nordwesten ausgerichtet. Zusätzlich soll in der Gartenfläche ein Freisitz entstehen.

### **6.3 Erschließungssituation**

#### **6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Die Planung sieht im Bereich des fließenden Verkehrs keine Veränderungen vor. Das Plangebiet ist auch weiterhin über die angrenzenden Straßen zu erreichen (siehe dazu Teil B, 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr). Bestehende öffentliche Stellplätze bleiben in ihrer Funktion erhalten.

#### **6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

#### **6.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Da es sich bereits um ein Bestandsgebäude handelt, besteht ein Anschluss an die technische Infrastruktur. Der Anschluss der Dachentwässerung und der sanitären Installation erfolgt somit über das bereits bestehende System. An der Entwässerung soll keine Änderung erfolgen.

### **6.5 Grünordnung**

Das Plangebiet ist bereits überbaut. Die vorhandene Gartenfläche bleibt in ihrem Umfang erhalten, soll jedoch um einen Freisitz im Gartenbereich ergänzt werden. Die Freiflächen sind entsprechend der textlichen Vorschriften zu begrünen. Im

Vergleich zum vorherigen Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg" wird ein Pflanzgebot für das private Grundstück im Plangebiet geregelt, eine Dachbegrünung für Nebenanlagen, Carports und Garagen festgesetzt und eine Befestigung von Flächen zum Schutz des Landschaftshaushalts durch die Festsetzung für die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien minimiert.

Da das Plangebiet auch bereits heute versiegelt und bebaut ist, und Festsetzungen für die Begrünung des Gebietes getroffen sind, sind in diesem Zusammenhang keine umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

## 6.6 Artenschutz

Der Bebauungsplan trifft Regelungen, die den Artenschutz insgesamt begünstigen. Es wird zum Schutz der Insekten eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit Richtcharakteristik und insektendichten Lampengehäusen geregelt, zudem werden aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen sogenannte Steingärten nicht zugelassen.

Es erfolgt eine Nutzungsänderung einer bereits bestehenden Bebauung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die der dauerhaften Realisierbarkeit der Planung entgegenstehen, werden unter Beachtung des Artenschutzes nicht ausgelöst. Ergänzend wird die Hinweise zum Artenschutz (s. A-5) verwiesen.

## 6.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.7.1 Vorhabenbezogene Festsetzung und Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Festsetzung eines Baugebietes ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhaben Anpassung und schafft langfristig Flexibilität bei (derzeit nicht zu erwartenden) Vorhabensänderungen, welche dann aber den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags voraussetzen würden. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg" wird für das Plangebiet ein Mischgebiet ausgewiesen, obwohl die Vorhabenplanung eine Wohnnutzung vorsieht.

Das innenstadtnahe Grundstück soll im Zusammenhang mit der Umgebung betrachtet werden, hier bestehen unter anderen mischgebietstypische Nutzungen. In der gesamtstädtischen Gesamtbetrachtung bleibt die Eigenart des Gebietes des innenstadtnahen und planungsrechtlich überplanten Bereich (Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg") gewahrt.

Um Störungen, Beeinträchtigungen durch den aufkommenden Verkehr und zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung durch Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten zu verhindern, sind diese unzulässig.

Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen sich in der Kernstadt ansiedeln und sind für das Plangebiet aus diesem Grund unzulässig.

## 6.7.2 Maß der baulichen Nutzung

### ▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im MI unterschreitet das nach BauNVO zulässige Höchstmaß von 0,6 um 0,1. Trotz einer für ein MI reduzierten festgesetzten GRZ von 0,5 werden für das Grundstück ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten in der Versiegelung ermöglicht.

Die Möglichkeit der Überbauung insbesondere durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Wege, und Nebenanlagen wird zwecks Flexibilität in der Grundstücksnutzung ermöglicht und eingegrenzt.

### ▪ Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik mit einer Bebauung durch ein- bis zweigeschossigen Gebäuden erhalten bleiben. Die Anzahl der Vollgeschosse schafft in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur. Sie orientiert sich an das Bestandsgebäude, die Vorhabenplanung und den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg".

### ▪ Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, wird die maximale Wand- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Obwohl die Vorhabenplanung bestandsorientiert eine geringere Wand- und Firsthöhe vorsieht als festgesetzt, soll – gleichbleibend zu den angrenzenden Grundstücken, die durch den Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg" pla-

nungsrechtlich überplant sind – eine höhere Wand- und Firsthöhe als im Bestand vorhanden, ermöglicht werden.

### 6.7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### ▪ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und zusätzlich die Bestandsbebauung in Ihrer jetzigen Struktur gesichert.

Wie auch bereits im derzeitigen Bestand vorhanden, sieht auch die Vorhabenplanung zur nordöstlichen Grundstücksgrenze Fenster vor. Aus bauordnungsrechtlichen Gründen (Nachbarschutz und Brandschutz) wird das Gebäude in der Vorhabenplanung mit nicht offenbaren Fenstern mit einer Verglasung aus blickdichtem Ornamentglas versehen.

#### ▪ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren zudem die zukünftige Struktur der Bebauung.

Um eine unkontrollierbare Versiegelung der Vegetationsbereiche auf dem Grundstück zu verhindern, sind Wintergärten, Terrassen und Balkone nur innerhalb des Baufensters zulässig. Auf die Festsetzung A-1, 1.5 wird hingewiesen. Diese ermöglicht einen in der Fläche begrenzten Freisitz innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

### 6.7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen und weitere höhere Versiegelung der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, und den in der Vorhabenplanung vorgesehenen Freisitz zu ermöglichen, ist ein Freisitz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche insgesamt mit einer maximalen Größe von 10 m<sup>2</sup> zulässig.

### 6.7.5 Verkehrsflächen

Durch die Zulässigkeit von Gehwegen, Radwege, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Bepflanzungen, Grünflächen und Versorgungsflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

#### **6.7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

##### **▪ Bodenschutz**

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

##### **▪ Wasserdurchlässige Materialien**

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Festsetzung versickerungsfähiger oberirdischer Stellplätze, Zufahrten und Wege dient der Grundwasserneubildung, dem verzögerten Abfluss des Regenwassers und der Minimierung der Bodenversiegelung. Deren Begrünung dient der Ökologie und dem Ortsbild. Als wasserdurchlässige Materialien zählen u.a. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen sowie eine wasserdurchlässige Pflasterung.

##### **▪ Insektenfreundliche Beleuchtung**

Um Lichtemissionen zu reduzieren und Insekten zu schonen sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) mit Richtcharakteristik nach unten zu verwenden. Insektendichte Lampengehäusen sollen das Eindringen von Insekten verhindern.

##### **▪ Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### Vegetationsflächen und Bäume

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes ist die nicht überbaute Grundstücksfläche als bewachsene Vegetationsflächen anzulegen.

Für die Baumpflanzungen werden die im Teil A-5 (Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke) gelisteten standortheimischen Arten empfohlen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, sowie um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten in ausreichenden Umfang etabliert werden können.

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern bei Nebenanlagen, Carports und Garagen dient zur Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Sie trägt zudem durch Wasserrückhaltung und -verdunstung zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes bei und wirken zudem einer Überhitzung entgegen. Zudem wird der Verlust von Bodenfunktionen minimiert.



## **B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **7. Begründung örtliche Bauvorschriften**

#### **7.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "An der Salbach 13" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5).

#### **7.2 Ziele der Planung**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1, Kapitel 5 dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild Wert gelegt. Die Vorschriften orientieren sich weitgehend an den bestehenden Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg".

#### **7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **▪ Fassaden- und Wandgestaltung**

Sockel sind gemäß der bestehenden Bebauung und der ortstypischen Bebauung in der Umgebung baulich, farblich oder im Material abzusetzen.

Um einen einheitlichen Gebietscharakter in der Umgebung zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne getroffen, ohne den Gestaltungsspielraum zu stark einzuschränken. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Grelle (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können das Ortsbild stören.

Zur bereits bestehenden und auch weiterhin vorgesehenen Fensterfront entlang der nordöstlichen Grenze wird auf Teil B-1, 6.7.3 Bauweise verwiesen. Es werden auf der nordöstlichen Fassade nur nicht offenbare Fenster mit einer blickdichten Verglasung vorgesehen.

### Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung orientieren sich am Bestand und ermöglichen zudem einen weiteren Spielraum zur Gestaltung. Um zu hohe und nicht mehr zeitgemäße Dachneigungen zu begrenzen, wird eine Spannweite von 25° - 45° festgesetzt, die vor allem sehr steile Dachneigungen verhindert.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der Flachdächer bei Garagen, Carports und Nebenanlagen festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser sind Dachflächen inklusive Gaubendach- und -seitenflächen aus Metall unzulässig.

### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Vorschriften zur Erscheinungsform der Dächer und Gauben dienen der Sicherung des bestehenden Straßenbildes in der Innenstadt und ermöglichen einen Spielraum für einen möglichen Ausbau der Dachgeschosse zugunsten vergrößerter Wohnflächen.

Obwohl Dachgauben und Dacheinschnitte nicht in der Vorhabenplanung vorgesehen und in der Umgebung vorhanden sind, werden diese für einen Gestaltungsspielraum zugelassen. Um das Ortsbild entlang des Straßenraumes zu erhalten, sind diese jedoch nur im straßenabgewandten rückwärtigen Bereich zugelassen.

### Solaranlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen an die Dachneigung auszurichten. Bei Flachdächern ist eine Aufständering möglich.

## **7.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen, Begrenzungen und deren Gestaltung**

### **▪ Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenflächen sowie Pflanzbeete und Nutzgärten. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" nicht zugelassen.

### ▪ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen.

### ▪ Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Regelungen bezüglich der Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken im Plangebiet richten sich nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg. Hier werden keine gesonderten Regelungen getroffen.

## 7.5 Werbeanlagen

Angemessene Werbeanlagen sollen im Gebiet gestalterisch möglichst im Hintergrund, jedoch für die Gewerbetreibenden im Gebiet möglich bleiben. Fremdwerbeanlagen werden daher von vorne herein ausgeschlossen. Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Größe auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

Aufgrund der in der Vorhabenplanung vorgesehenen Wohnnutzung wird die Lichtwerbung für das einzelne Grundstück ausgeschlossen. Hierbei soll die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Gleichzeitig bleiben für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet.

## 7.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Kapazität im öffentlichen Raum stößt aufgrund der zentralörtlichen Nutzungsmischung an ihre Grenzen. Um den Parkdruck im öffentlichen und innenstadtnahen Raum entgegen zu wirken, wird daher eine erhöhte Stellplatzverpflichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vorgeschrieben. Bei Kommastellen ist die errechnete Zahl auf eine volle Stellplatzzahl aufzurunden. Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, wenn ein weiterer nicht gefangener Stellplatz zur selben Wohneinheit zählt. Diese Regelung wurde getroffen, da innerhalb einer Wohneinheit die Autoschlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist.

# Teil B - 3 Umweltbelange

## B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem wird nicht ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Vorhabenplanung sieht nur geringfügige Änderungen im Bestandsgebäude vor, die grundsätzlich keine höhere Versiegelung als bereits bauplanungsrechtlich zulässig erfordern. Zusätzlich wird ein Pflanzgebot, sowie eine Dachbegrünung für Nebenanlagen, Carports und Garagen festgesetzt. Insgesamt kommt es zu keiner Verschlechterung auf dem Bestandsgrundstück.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet im innerörtlichen Bereich liegt und bereits bebaut und versiegelt ist. Der Bebauungsplan führt durch die getroffenen Festsetzungen eher zu einer Verbesserung der Bestandssituation.

Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und bestehenden Nutzungen nicht erwartet. Ergänzend wird auf die Hinweise zum Artenschutz (s. A-5) verwiesen.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Nutzung sowie der Lage innerhalb der Ortslage.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht gegeben oder ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i sind nicht bekannt.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	315
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	55
<b>Gesamt</b>	<b>370</b>



# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL I S. 3634), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBL S. 1233, 1250)

### Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBL S. 1233, 1248)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL 2010 S. 357, ber. GBL S. 416), geändert Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBL 2022 S. 1, 4)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBL S. 1095, 1098)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “An der Salbach 13”

<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	20.09.2022
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	30.09.2022
<b>2</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am	20.09.2022
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	20.09.2022
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am	30.09.2022
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	10.10.2022 10.11.2022
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	30.09.2022 10.11.2022
<b>3</b>	<b>Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO</b>		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	13.12.2022
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am	13.12.2022
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>5</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO</b>	am	23.12.2022

## Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “An der Salbach 13”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 13.12.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “An der Salbach 13” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan 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 Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 28.11.2022, M 1:500
A - 4	Vorhaben- und Erschließungsplan
A - 5	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

**Teil B      Begründung**

- B - 1      Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2      Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3      Umweltbelange

**Anlagen**

- B - 4      Kenndaten der Planung
- B - 5      Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6      Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "An der Salbach 13" werden im Überlagerungsbereich der Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan ersetzt.

**§ 5 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 13.12.2022 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den .....

Stefan Martus, Bürgermeister