

# **Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Areal Hebel“**

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, hat der Gemeinderat der Stadt Philippsburg am 08.12.2009 folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Areal Hebel“ beschlossen :

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den im beiliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich.

## **§ 2 Örtliche Bauvorschriften**

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)**

#### 1.1. Dachgestaltung

##### 1.1.1 Material der Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) ist unzulässig.

Auf die Möglichkeiten, Anlagen zur thermischen und fotovoltaischen Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen aufzubringen wird ausdrücklich hingewiesen.

#### 1.2. Fassadenausbildung

##### 1.2.1 Materialien

Unbeschichtete bzw. ungestrichene Metallfassaden sowie reflektierende Materialien sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne.

Dieses sind die RAL-Farben 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

## **2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)**

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

## **3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) 3. LBO)**

### 3.1. Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten bzw. mit einem Sichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Rankgitter-Konstruktionen) versehenen Flächen aufgestellt werden.

### 3.2. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende künftige Geländeoberfläche.

Als Einfriedigungen sind Hecken aus den Gehölzen der Artenverwendungsliste, Maschendrahtzäune, Doppelstabzäune sowie Einfriedigungen aus Stahlprofilen mit einem Stababstand von mindestens 8 cm zulässig.

Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Bretterzäune u. ä.) sind unzulässig.

## **§ 3 Bestandteile**

Der beiliegende Lageplan mit seiner Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 Abs. 6 LBO).

Philippsburg, den 16.12.2009

Stefan Martus, Bürgermeister

## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Areal Hebel“,  
Stadt Philippsburg

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**

##### 1.1. Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

###### 1.1.1

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im „Industriegebiet“ selbständige Lagerplätze nicht zulässig.

###### 1.1.1

Die im § 9 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**

##### 2.1. Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind, angegeben in ...m über NN, dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut / Attika ).

Für Silos, Aufzugschächte, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

##### 2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des ausgewiesenen „Industriegebiet“ zuzüglich der „privaten Grünflächen“ maßgebend.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Im Baugebiet wird die „abweichende Bauweise“ (§ 22 (4) BauNVO) festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 200,00 m zulässig sind.

### **4. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
Auf das Anbauverbot des § 22 des Straßengesetzes Baden-Württemberg wird verwiesen.

### **5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14. BauGB)**

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf der Baufläche über bewachsene Bodenzonen zur Versickerung zu bringen.

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

Der Standort der Versickerungsfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück frei zu wählen. Eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis ist zu beantragen.

### **6. Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)**

#### 6.1. Private Grünfläche

Die als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind entsprechend der Festsetzung der Ziffer 7. zu bepflanzen. Integriert werden können Versickerungsmulden gemäß der Ziffer 5. der Festsetzungen.

Nicht bepflanzte Flächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut anzusäen und lediglich zweimal jährlich zu mähen.

Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen transparente Einfriedigungen, sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig ist das Anpflanzen von Koniferen.

### **7. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

#### 7.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche ist ein weitestgehend geschlossener baumheckenartiger Gehölzbestand zu entwickeln.

Zu verwenden sind Baumarten 1. und 2. Ordnung sowie Straucharten gemäß der Artenverwendungsliste :

- Pflanzabstand zwischen den Bäumen : 10,00 m bis 12,00 m
- Heckenbepflanzung : 2-reihig
- Pflanzabstand zwischen den Sträuchern : 1,50 m bis 3,00 m

Bei Baumpflanzungen ist von der am Rand der L 602 vorhandenen Gasleitung ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

#### 7.2. Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von PKW-Stellplätzen

Je 10 PKW-Stellplätze ist zur Durchgrünung des Plangebietes im Bereich der Parkierungsflächen ein großkroniger Laubbaum der Artenverwendungsliste mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Zur Durchlüftung der Wurzeln sind je Baum 4,00 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen.

#### 7.3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf den gekennzeichneten Flächen bzw. Einzelstandorten sind die vorhandenen Bäume bzw. Baum- und Strauchstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei einem Ausfall gleichartig zu ersetzen. In diesem Zuge sind sukzessive Kiefern und Robinien gegen Bäume der Artenverwendungsliste auszutauschen.

### **8. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

Die in der Planvorlage dargestellten Flächen (Grünflächen am Hebelsee) sind gemäß den Vorgaben des „Landespflegerischen Begleitplans“, als Bestandteil der am 02.08.2002 erteilten wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung zur Erweiterung der Kiesgrube, mit standortgerechten und heimischen Arten zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **B Hinweise**

### **1. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet grenzt im Osten an das bestehende Wasserschutzgebiet für die Brunnen der Stadt Philippsburg an.

### **2. Altlasten**

Im Planbereich befindet sich die Altablagerung „Firma Stöhr“. Diese wird mit der Objekt Nr. 2783-000 im Bodenschutzkataster des Landkreises Karlsruhe geführt (Bauschutt, Holz- und Metallteile, Gasbeton – Stoffgemische aus bergbaulichen Aufbereitungsstätten, Erdaushub – Straßenaus-  
hub – Bauschutt).

Die in der Planunterlage nachrichtlich dargestellt Abgrenzung wurde der historischen Erhebung des Landkreises Karlsruhe entnommen, wobei nicht auszuschließen ist, dass auch in angrenzenden Bereichen entsprechende Ablagerungen vorzufinden sind.

Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher nicht in jedem Fall die freie Verwertbarkeit des Aushubs gegeben. Im Zuge der Baumaßnahme ist auf Bodenverunreinigungen zu achten – sofern sich hierzu Hinweise ergeben, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu informieren.

### **3. Geologie**

Im Plangebiet bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen unbekannter Mächtigkeit, den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfestigkeit sein. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Bei etwaigen geologischen Fragen wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

### **4. Vorhandene Gas-Hochdruckleitung**

Unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Industriegebiet verläuft in der Trasse der L 602 eine Hochdruckversorgungsleitung.

Mit Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern ist ein horizontaler lichter Abstand von 2,50 m beidseits der Leitung einzuhalten.

### **5. Vorhandene Grundwassermessstelle**

In dem Gebiet befindet sich die Grundwassermessstelle 804/257-1. Die Messstelle ist im aktuell gemessenen Grundwasserstandsmessnetz und wird für das Pilotprojekt „Wasserrahmenrichtlinie - gefährdete Grundwasserkörper“ benötigt. Diese Messstelle muss erhalten und weiterhin für Beprobungen zugänglich bleiben.

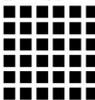
**6. 20 KV-Freileitung**

Über das Plangebiet führt eine der Versorgung dienende 20 KV-Freileitung (Flurstück Nr. 3463). In dem Schutzstreifen dieser Leitung besteht nur eine eingeschränkte Bebaubarkeit. Die nach den VDE-Bestimmungen einzuhaltenden Mindestabstände sind bindend.

**7. Dachbegrünung**

Es wird angeregt, Dachflächen ganz oder zumindest teilweise extensiv zu begrünen.

Aufgestellt : Sinsheim, 19.09.2008, ergänzt : 27.01.2009, 21.04.2009, 08.12.2009 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Stefan Martus, Bürgermeister

Architekt

**Anlage****Artenverwendungsliste****kleine Bäume (4 – 12 m)**

Malus domestica	Holzapfel
Prunus domestica	Hauszwetschge

**mittelgroße Bäume (10 – 15 m)**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (säulenförmig)
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

**mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)**

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus)	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus rubor	Stieleiche

**Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball