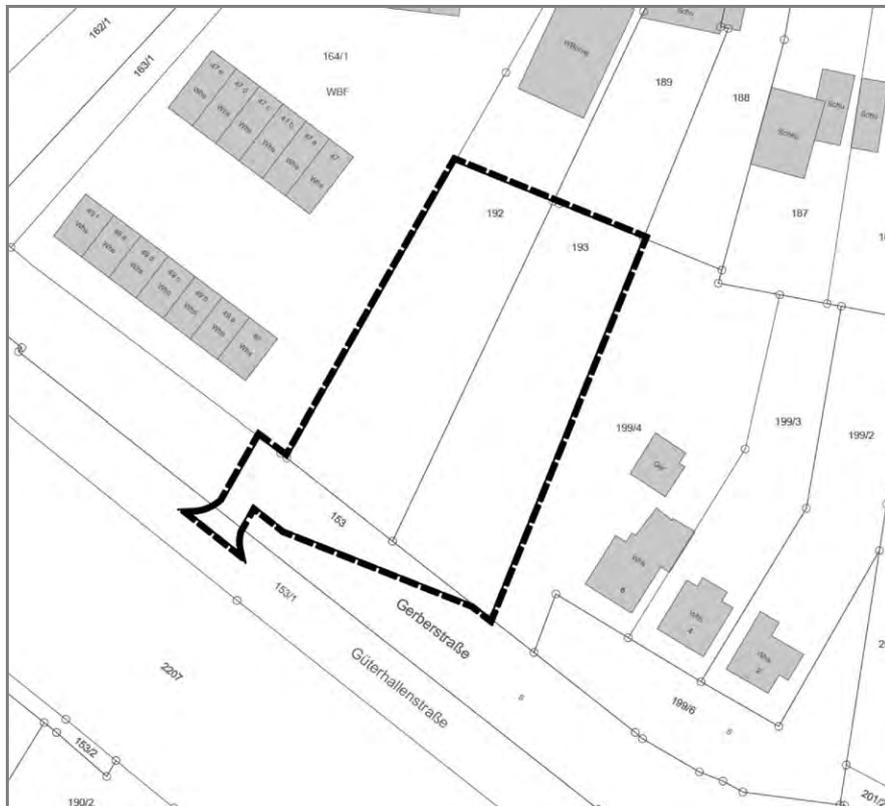


Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Backhausstraße II”

– Entwurf –



Karlsruhe
Juli 2021

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Backhausstraße II”

– Entwurf –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

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

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Stadt Philippsburg

im Juli 2021

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 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Fachbeitrag Schall
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 der Planzeichnung bedeutet:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.

Im WA ist folgende Nutzung zulässig:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind durch Plan-einschrieb (Teil A-3) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

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

bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

Unversiegelte Rettungswege und Graswege werden nicht auf die GRZ angerechnet.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb (Teil A-3) festgesetzt.

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

1.4.1 Bauweise

Im WA ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Auf der längsgerichteten Baufensterseite mit angrenzender Fläche für Nebenanlagen (Eingangsseite) darf die Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile in Form von Vordächern, Treppen, Briefkasten- und Klingelanlagen und Umhausungen, deren Breite jeweils maximal 2,5 m beträgt und deren Oberkante unterhalb der halben Traufhöhe liegt, um bis zu 2 m überschritten werden.

Auf der längsgerichteten Baufensterseite ohne angrenzende Fläche für Nebenanlagen (rückwärtige Gartenseite) darf die Baugrenze durch Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenschränke um bis zu 2 m überschritten werden, jedoch durch oberirdische, nicht ebenerdige Gebäudeteile nur auf weniger als der Hälfte der Hausbreite und Fassadenhöhe.

1.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

In der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Weg' und 'St/Müll' sind entsprechende Gemeinschaftsanlagen zulässig, soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des Wohngebietes dienen, insbesondere:

- ▶ nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Wohnwege und Zufahrten,
- ▶ Leitungen zur internen Ver- und Entsorgung des Gebiets und zum Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze,
- ▶ unterirdische Anlagen zur Entsorgung, Rückhaltung und Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers,
- ▶ Gemeinschaftsgrünflächen und Bepflanzungen.

Innerhalb der Flächen 'St/Müll' sind Gebäude ausgeschlossen bis auf eine maximal eingeschossige, auch überdacht zulässige Abfallsammelstelle mit einer maximalen Grundfläche von 25 m².

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ansonsten (überdachte) Stellplätze und Garagen unzulässig.

Darüber hinaus sind oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen sowie je Haus auf der rückwärtigen Gartenseite eine Nebenanlage im Sinne einer Gartenbox, eines Geräteschuppens oder Kellerersatzraumes mit einer Grundfläche von max. 3 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in der Fläche 'St/Müll' zulässig.

1.6 Öffentliche Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Mischverkehrsfläche' (M) festgesetzt. Hier sind Grünflächen, Bepflanzungen und alle Verkehrsarten, insbesondere Fußgänger, Radfahrer und motorisierter Individualverkehr zugelassen.

Der Anschluss anderer Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche 'Mischverkehrsfläche' ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Teil A-3) festgesetzt.

In diesen Bereichen ist eine Zu- und Ausfahrt von Fahrzeugen - mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen und Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung - untersagt.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Beim der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr von 45 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

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

1.8.1 Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor ab-

zuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien

Neue oberirdische Stellplätze sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Es sollten möglichst begrünbare Befestigungsmaterialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) gewählt werden. Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

1.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und -fallrohre.

1.8.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 10-12 cm Stammumfang oder 2 einheimische Sträucher bzw. Hecken anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die nachfolgenden anzupflanzenden Bäume und Sträucher/Hecken sind darauf anrechenbar.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume innerhalb der Fläche 'St/Müll' sind mit standortgerechten Laubbäumen mit mindestens 10-12 cm Stammumfang zu bepflanzen. Der Standort der Einzelbaumbepflanzung darf von der Planfestsetzung um bis zu 2,00 m abweichen. Der Begrünungsanteil der Fläche 'St/Müll' muss mindestens 20% betragen. Nach außen hin ist die Stellplatzfläche durch Strauch- bzw. Heckenpflanzungen durchgängig einzugrünen.

Private Gärten sind mit einer 1,0 m bis 1,8 m hohen standortgerechten Hecke einzugrün.

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.

1.9 Artenschutz

▪ Insektenfreundliche Beleuchtung

Die nächtliche Außenbeleuchtung ist zum Schutz der Insekten auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen (z.B. durch Zeitschaltuhr). Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel in insektendicht eingehausten Lampen mit geringem UV-Anteil (z.B. entsprechendes LED-Licht) zu verwenden. Diese sind nach unten auf die zu beleuchtende Fläche und nicht auf Baumkronen auszurichten.

▪ Vögel

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Bauarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel auszuführen (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar).

▪ Reptilien

Für die durch die Neubauten betroffenen Zaun- und Mauereidechsen ist eine CEF-Maßnahme erforderlich, die zum Zeitpunkt des Eingriffes funktionsfähig sein muss (siehe Festsetzung 1.10).

1.10 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Bebauungsplan wird eine externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Die externe Ausgleichsmaßnahme sieht innerhalb des Grundstücks mit der Flurstück-Nummer 153 (Gerberstraße), südlich vom Plangebiet zwei Gabionen, eine Sandinsel und zwei Totholzhaufen in einer Größe von 150 - 200 m² vor, in die Eidechsen aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor Baubeginn umzusiedeln sind.

Vor Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist der Randbereich temporär durch geeignete Reptilienschutzzäune reptiliensicher abzusperren, um ein Eindringen von Reptilien in das Plangebiet zu verhindern.

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 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Putzfassaden auszubilden.

Die Verwendung von reinen Primär-, reinen Sekundär- oder von Neonfarben am Gebäude ist unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Für Gemeinschaftsanlagen und untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

Die geneigten Dächer sind mit rötlichen oder gräulichen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln oder -steinen zu decken.

Dachgauben sind nur mit nicht gekrümmten Dachformen zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen.

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

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

2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

2.3.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Die äußeren Einfriedungen der Grundstücke sind nur zulässig als freiwachsende und geschnittene Hecken aus Laubgehölzen sowie als berankte oder in Hecken integrierte Maschendraht- und Stabmattenzäune. Im Bereich der Fläche 'Weg' sind zudem zu den Grundstücksgrenzen auch Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz-oder Stahlgitter) zulässig.

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

Im gesamten Geltungsbereich sind je neu errichtete Wohneinheit 2 Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen. Stellt die sich daraus zu erbringende Anzahl der Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist aufzurunden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

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

Geotechnik

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.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

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 (§ 27

DSchG) und die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist eine Kampfmittelfreiheit nicht gesichert. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung durchzuführen. Die für die Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage www.rp-stuttgart.de (Service/Formulare und Merkblätter) abgerufen werden.

Die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg beschränken sich auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

Hochwasser

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Bereichs, der durch technische Schutzeinrichtungen vor einem Hochwasser geschützt ist. Bei einem Versagen der Deiche während eines 100-jährlichen Hochwassers des Rheins ist im betroffenen Bereich mit Überflutungstiefen bis zu 2,6 m zu rechnen.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In Hochwasser-Risikogebieten ist nach § 78c WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten. Ausnahmen können unter Auflagen zugelassen werden. In Hochwasser-Risikogebieten sollen nach § 78b WHG bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden.

Grundwasserschutz

Bau- und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis.

Brandschutz

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) sind einzuhalten.

Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der jeweiligen Objekte zu berücksichtigen.

Abfallwirtschaft

Bei der weiteren Planung und Ausführung sind die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu beachten. Demnach steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, wird auf die Möglichkeit des §10 LBO BW hingewiesen, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht.

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

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung, solare Orientierung und Verschattungsvermeidung, vermehrter Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Nah-/Fernwärme oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung/Abwärmenutzung empfohlen. Es wird außerdem auf die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial verwiesen.

Lärmschutz/DIN-Vorschriften

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen einzuhalten.

mungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen.

Fachgerechte Bepflanzungen werden gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt und sollen dauerhaft erhalten werden.

Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

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.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	23
2. Verfahren	23
3. Räumlicher Geltungsbereich	24
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	24
4.1 Landesentwicklungsplanung	24
4.2 Regionalplanung	24
4.3 Flächennutzungsplanung	24
4.4 Verbindliche Bauleitplanung	25
5. Bestandsanalyse	25
5.1 Gelände	25
5.2 Erschließungssituation	25
5.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	26
6. Ziele der Planung	26
6.1 Grundzüge der Planung	26
6.2 Vorhaben- und Nutzungskonzept	27
6.3 Erschließungssituation	28
6.4 Technische Erschließung	29
6.5 Grünordnung, Artenschutz, Lärmschutz	29
6.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	30
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	36
7. Begründung örtliche Bauvorschriften	36
B - 3: Umweltbelange	40

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Angrenzend an den bereits entwickelten Wohnpark der Deutschen Reihenhaus AG zwischen Backhaus- und Güterhallenstraße soll der bestehende Wohnpark um zwei weitere Hausgruppen mit 11 Wohneinheiten und einer privaten Stellplatzfläche erweitert werden. Zur Sicherung der Erschließung muss die vormals als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Weg' festgesetzte Fläche für Anliegerverkehr befahrbar sein. Die aus diesem Grund mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird.

Für das Plangebiet liegt eine Planung der Deutschen Reihenhaus AG vor. Die Realisierung der Bebauung soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB planungsrechtlich ermöglicht werden. Um das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, zukünftige Nutzungsoptionen im Plangebiet zu definieren sowie das Gebiet städtebaulich und funktional neu zu ordnen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahren

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Backhausstraße II" mit einer Größe von ca. 2.710 m² handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

Dieses Verfahren darf für Bebauungspläne verwendet werden, die der Innenentwicklung oder Maßnahmen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung oder der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt:

- ▶ Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet deutlich die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Schwelle von 20.000 m².
- ▶ Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVP-Gesetz begründet.
- ▶ Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten erwartet.
- ▶ Durch die Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG ersichtlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit darf u.a. von der Durch-

führung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2.720 m² liegt im innerörtlichen Bereich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Philippsburg und umfasst das Flurstück Nummer 193 ganz sowie teilweise die Flurstücke Nummer 153 (Gerberstraße), 153/1 (Güterhallenstraße) und 192. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs 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 im nördlichen Teilbereich innerhalb einer Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn-/Mischnutzung, im südlichen Teilbereich innerhalb einer regionalplanerisch unbeplanten Fläche (weiße Fläche) und innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs bei Katastrophenhochwasser.

4.3 Flächennutzungsplanung

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

festgesetzt. Östlich des Plangebietes grenzt eine Grünfläche für Dauerkleingärten an. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von weiteren gemischten Bauflächen umgeben. Im Süden verläuft eine Bahnanlage von West nach Süd-Ost.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gerber- und Güterhallenstraße innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Backhausstraße" (rechtskräftig seit 2018). Der überwiegende Teilbereich des Plangebietes ist derzeit als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Backhausstraße" setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, GFZ von 0,8, zwei Vollgeschosse und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 ° - 45° fest.

Unweit vom Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan Innenstadt Philippsburg (rechtskräftig seit 2009). Der unter anderem ein allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschosse und Sattel- sowie Walmdächer festsetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Backhausstraße II" fügt sich gut in die Umgebung ein.

Die bisherigen rechtsgültigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Backhausstraße" werden im Überlagerungsbereich durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Backhausstraße II" nach dessen Inkrafttreten ersetzt.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände ist relativ eben. Es liegt innerhalb eines durch Damm geschützten Bereichs bei HQ100.

5.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist im Süden über die Güterhallenstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Thüngenstraße, Markplatz und Söterstraße (L 555) ist das überörtliche Verkehrsnetz und die Ortsmitte gut zu erreichen.

Die Buslinien 192 und 193 sind über die Haltestelle "Philippsburg/Marktplatz" und die Buslinien 127 und 194 über die Haltestelle "Philippsburg/Schulzentrum" fußläufig in ca. 600 m - 900 m zu erreichen. Diese verkehren in regelmäßiger Taktung. Der Bahnhof Philippsburg ist ca. 270 m vom Plangebiet entfernt und bietet Anschlussmöglichkeiten an den Regional-Express sowie den S-Bahnlinien 3, 4 und 33. Somit ist auch ein Anschluss an die Oberzentren Mannheim und Karlsruhe sowie das Mittelzentrum Bruchsal gegeben.

Über den Geh- und Radweg Gerberstraße ist das Plangebiet gut an das innerörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut und grenzt an bereits bebaute Gebiet an. Innerhalb der bestehenden Straßen sind somit Kanäle und Leitungen zur technischen Erschließung vorhanden.

5.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Derzeit befindet sich im Plangebiet ein Schrottplatz. Neben einem Schuppen und Freiflächen zur Lagerung von Schrott, anderweitigen Metallen, Schweißgeräten und Kfz befindet sich angrenzend eine unbebaute Wiesenfläche.

5.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Westlich, nördlich und östlich vom Plangebiet grenzt weitere Wohnnutzung an. Direkt westlich bestehen weitere Reihenhäuser mit Satteldächern der Deutschen Reihenhauser AG mit eigener Erschließungsfläche, Stellplätzen und Gemeinschaftsplatz, der als Quartiersplatz für das Wohngebiet dient.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befindet sich die Innenstadt Philippsburg unter anderem mit Verwaltung, Kinderhorte, Schulen, Gastronomien, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen für die Stadt Philippsburg geschaffen sowie das geplante Vorhaben ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Regelung der Gebietsnutzungsart.
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.

6.2 Vorhaben- und Nutzungskonzept

Ähnlich wie in der westlich angrenzenden Bebauung des Wohnparks "Brommbeerwiese" sieht die Planung der Deutschen Reihenhäuser AG zwei Hausgruppen mit fünf bzw. sechs Reihenhäuser mit rückwärtigen Terrassen- und Gartenflächen vor. Die Hausgruppen werden als Satteldach und einer Dachgaube zur Eingangsseite ausgeführt.

Vorgelagert zu den geplanten Reihenhäusern entsteht eine Parkplatzfläche, die durch Einzelbäume innerhalb der Fläche gegliedert und Heckenpflanzungen in Richtung Straße und Bebauung im Norden eingerahmt werden soll.

Die Hausgruppen sind parallel zur Stellplatzfläche und zur Gerberstraße traufständig ausgerichtet und bilden durch die Gebäudepositionierung eine Privatsphäre für den rückwärtigen Gartenbereich. Um eine zusätzliche Abschirmung von den öffentlichen zu den privaten Flächen zu erlangen, ist es geplant, die privaten Flächen mit Hecken einzufrieden. Diese fungieren ebenfalls als Sichtschutz.

Da keine Unterkellerung der geplanten Reihenhäuser vorgesehen wird, werden stattdessen oberirdische Abstellmöglichkeiten im Vorgarten (Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von ca. 3 m²) und im rückwärtigen Gartenbereich (Terrassenschrank und eine Gartenbox mit einer Grundfläche von jeweils ca. 2 m²) vorgesehen. Dabei dient die Terrassenbox mit einer Höhe von ca. 2,30 m auch gleichzeitig als Sichtschutz zur benachbarten Terrasse. Die Dachflächen der Garten- und Terrassenbox werden dabei begrünt.

Generell erfolgt in den Wohnparks der Deutschen Reihenhäuser AG keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und

Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert.

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand im Wohngebiet weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt dort bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

6.3 Erschließungssituation

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Von der Gerberstraße aus kommend, ist das Plangebiet über eine öffentliche Mischverkehrsfläche erschlossen. Mischverkehrsflächen dienen der gemeinschaftlichen Nutzung der gleichen Flächen durch Fahrzeug-, Rad- und Fußverkehr. Im nördlichen Anschluss an die Mischverkehrsfläche wird die Straße weiter außerhalb des Plangebietes als private Verkehrserschließung geführt. Hier wird eine Durchfahrt für Radfahrer, Rettungskräfte und - falls erforderlich - die Müllabfuhr ermöglicht und im Allgemeinen der Durchfahrtsverkehr insbesondere durch Pkw vermieden werden.

Der Stellplatzbedarf der neu geplanten Gebäude ist auf dem Privatgrundstück zu decken. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht hierfür eine private Stellplatzfläche mit insgesamt 22 Stellplätzen - vorgelagert zu den Hausgruppen - vor. Diese sind über die öffentliche Erschließung zu erreichen.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Vorhaben erfordert keinen zusätzlichen Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). An die derzeitige ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

6.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist auch weiterhin über die angrenzenden und umliegenden öffentlichen Straßen und Wegen gesichert.

6.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Plangebiets an die technische Infrastruktur ist über die angrenzende Erschließungsstraße vorhanden. Die Versorgung der neuen Gebäude soll über eine Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen. Schmutz- und Niederschlagswasser werden in den bestehenden Kanal angebunden.

Für Mülltonnen und/oder Müllcontainer wird straßennah im Bereich der Stellplatzfläche eine überdachte gemeinschaftliche Sammelstelle vorgesehen.

6.5 Grünordnung, Artenschutz, Lärmschutz

▪ Grünordnung

Zur Sicherung einer Durchgrünung im Plangebiet werden die maximal überbaubare und versiegelte Grundstücksfläche und Pflanzgebote festgesetzt. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

▪ Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung im Plangebiet durchgeführt.

Danach sind keine der Realisierbarkeit der Bebauungsplanung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn Bauarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel ausgeführt werden und Reptilien im Plangebiet vor Baubeginn abgesammelt, in die neu zu errichtenden angrenzende CEF-Fläche umgesiedelt werden und ein weiteres Eindringen in das Baufeld durch Reptilienschutzzäune verhindert wird.

▪ Lärmschutz

Von Süden her wirken Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche auf das Plangebiet ein.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen werden am Fassadenabschnitt der vorderen Hausgruppe schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs III entsprechend dem Fachbeitrag Schall festgesetzt bzw. Abweichungsmöglichkeit auf Nachweis zugelassen. Der Lärmpegelbereich II wird nicht

festgesetzt, da dieser im Normalfall bereits mit dem heute üblichen allgemeinen Baustandard erreicht wird.

Zum Schutz der Nachtruhe werden zudem schalldämmende Lüftungseinrichtungen und vergleichbare Maßnahmen am bahnseitige Baufenster festgesetzt, da in diesem Bereich gemäß Fachbeitrag Schall nachts Beurteilungspegel über 45 dB(A) auftreten.

6.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen 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 Vorhabenanpassung 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 geplanten Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf Grund der innerstädtischen Lage können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise, auch im Sinne einer Nutzungsmischung, zugelassen werden, sofern sie der Wohnnutzung untergeordnet sind und dieser nicht entgegenstehen. Das aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen resultierende Verkehrsaufkommen darf auch die umliegende Wohnnutzung nicht wesentlich belasten, also keinesfalls zu Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte, Parkraumdefizite oder einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen.

In der konkreten Vorhabenplanung sind die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht vorgesehen. Insofern handelt es sich um ein weiteres Angebot und soll die nötige Flexibilität für den Fall einer Vorhabensänderung schaffen, welche aktuell nicht absehbar ist und die Änderung des Durchführungsvertrags voraussetzen würde.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und der angrenzenden Wohnbebauung sollen die wertvollen Innenbereichsflächen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden. Hierdurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen, auch für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, unterbunden und das Wohnquartier geschützt werden.

6.6.2 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grund- und die Geschossflächenzahl werden insgesamt im Rahmen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO flexibel begrenzt und lassen die Dichte eines mit der Umgebung städtebaulich verträglichen allgemeinen Wohngebietes zu, ohne zu einer zu starken Verdichtung, Bodenversiegelung oder Nutzungsbeschränkung zu führen. Die Möglichkeit der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf 0,7 lässt eine geringfügige flächenhafte Mehrversiegelung durch Erschließungs- und Stellplatzflächen zu mit geringfügigen zu erwartenden Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Aus diesen Gründen bleibt die erweiterte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ städtebaulich vertretbar.

▪ Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte maximale Geschossigkeit orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

6.6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Vorgaben der offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird sichergestellt, dass gemäß der städtebaulichen Konzeption die Gebäude so angeordnet werden, dass in den verbleibenden Grundstücksteilen ein zusammenhängendes Grünvolumen in Form von privaten Freiflächen / Hausgärten entsteht und das Plangebiet maßvoll verdichtet wird.

▪ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und zusätzlich die neue Bebauung in ihrer geplanten offenen Baustruktur gesichert.

■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung. Die Baufenster im WA schaffen ausreichend Baumöglichkeiten für gereimte Gebäude mit rückwärtigen Privatbereichen.

Durch die Festsetzung werden zudem ausreichend Vordächer, Terrassen und Terrassentrennwände werden ermöglicht. Das zulässige Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß bzw. von in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen wird in Art und Umfang konkretisiert.

6.6.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Nebenanlagen und Stellplätze begrenzt und in einem städtebaulich verträglichen Maß zugelassen sowie Garagen und weitere (überdachte) Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Dies beugt einer Zergliederung der Baukörper und Grundstücksflächen vor, die das Ortsbild beeinträchtigen würde.

An beiden Baufenster ist eine Fläche für Nebenanlagen vorhanden, welche zur Errichtung von beispielsweise Vorgartenschränken, Wärmepumpen etc. genutzt werden können.

Um den erhöhten Stellplatzbedarf im Gebiet nachweisen zu können wird eine Stellplatzfläche 'St/Müll' ausgewiesen. Diese Fläche ermöglicht zudem eine Errichtung einer überdachten und gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelstelle.

6.6.5 Öffentliche Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Mischverkehrsfläche' (M) erschließt das Plangebiet und ermöglicht die Anfahrt der geplanten Stellplatzfläche im Plangebiet. Aufgrund der offenen Festsetzung wird eine hohe Flexibilität der Gestaltung der Verkehrsräume erreicht. Zulässig sind hier nur solche 'Nutzungen' die der Zweckbestimmung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entsprechen.

Der festgesetzte Anschluss anderer Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche 'Mischverkehrsfläche' setzt ein Ein- und Ausfahrtsverbot mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen und Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung fest um einen Durchfahrtsverkehr an das angrenzende Wohngebiet zu verhindern. Rad- und Fußgänger sind hiervon nicht betroffen.

6.6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Die Geräuschbelastungen aus dem vorhandenen Verkehrslärm der Güterhallenstraße und der Bahnstrecke 4132 werden an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt und bewertet und zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen schalldämmende Außenbauteile sowie Schalldämmlüfter entsprechend den Ergebnissen des Fachbeitrags Schall festgesetzt.

Im Ergebniss zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts bei realer Schallausbreitung an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens am Tag um bis zu 1 dB(A) und in der Nacht um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich. Auf den lärmabgewandten Nordseiten des Plangebietes werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten.

Bedingt durch die innerörtliche Lage und des geringen Abstands der schutzbedürftigen Wohngebietsfläche im Allgemeinen Wohngebiet zu den südlich tangierenden Verkehrslärmquellen, können städtebaulich verträgliche aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm aufgrund fehlender Flächen sowie der Unterbindung der Gebäudeerschließung nicht stadtgestalterisch angemessen umgesetzt werden.

Jedoch kann mit der vorgelagerten Stellplatzfläche und der damit weiter entfernt von der Straße und Bahnstrecke liegenden Baukörpersituierung eine gute Eigenabschirmung erzielt werden. Insbesondere im rückwärtigen Bereich nach Norden ist die Nutzung von Außenbereichen uneingeschränkt möglich, ohne dass weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Für die Bereiche, in denen Beurteilungspegel in der Nacht vorliegen, welche die gebietsspezifischen Orientierungswerte überschreiten (hier: entlang der Güterhallenstraße), wird als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an den zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen) gewählt.

Aufgrund der um ca. 15 dB(A) geminderten Schalldämmwirkung bei gekipptem Fenster, ist im Plangebiet an allen Schlafräumen, bei denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, die nach LBO geforderte Belüftung anderweitig zu sichern. Hierfür kommen die Verwendung fensterunabhängiger schalldämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, die Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade und eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster in Betracht.

6.6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen 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 neue Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern dies wasserrechtlich zulässig ist.

Als wasserdurchlässige Materialien zählen u.a. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen sowie eine wasserdurchlässige Pflasterung.

▪ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese in der Regel kleinflächigen Bauteile zugelassen.

▪ Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus gebietsgestalterischen Gründen und zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Mindest-

baum- bzw. Sträucher-/Heckenanzahl stellt für die Fläche eine ökologisch und für die Nutzung im Ortsbild angemessene Durchgrünung dar.

Zum Schutz der heimischen Vegetation sollen standortgerechte heimische Pflanzen gewählt werden. Die ökologischen und grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minderung des Eingriffs im Gesamtgebiet.

6.6.8 Artenschutz

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-6) Festsetzungen zum Schutz und zur Förderung von Vögel und Reptilien festgesetzt.

6.6.9 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Baumaßnahmen ist mit dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Zauneidechsen und Mauereidechsen zu rechnen sowie ein Verlust von Reproduktionsstätten zu erwarten. Aus diesem Grund sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan ordnet hierfür eine externe Komensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches zu. Eine Fläche, die direkt südlich an das Plangebiet (Bereich Flurstück-Nr. 153 Gerberstraße) angrenzt.

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 "Backhausstraße II" 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 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung Wert gelegt.

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassadengestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form Materialvorgaben gestellt. Dabei wird sich an die Vorschriften der angrenzenden Bebauungspläne und örtlichen Bauvorschriften hierzu orientiert.

Die Fassaden sind zur städtebaulichen Vereinheitlichung wie im Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg" mit Putz zu gestalten.

Grelle Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben bzw. glänzende Farben, sowie Neonfarben sind zu Gunsten einer ruhigen Gestaltung und zur Vermeidung von Störungen auf den Fassaden ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können das Ortsbild stören.

Zwecks gestalterischer Qualität des Siedlungsbausteins plant der Vorhabenträger zudem, bei den aneinander gebauten Gebäuden die Materialität und Farbgebung der Fassaden und Dächer aufeinander abzustimmen. Ziel ist eine große Einheitlichkeit der Bebauung ohne dass jegliche Individualität ausgeschlossen wäre. Dies kann mit der Vorhabenplanung erreicht werden, da diese aus einer Hand und auf einem gemeinschaftlichen Wohngrundstück realisiert wird.

▪ **Dachgestaltung**

Um die Bebauung in das Ortsbild einzufügen, sind die Dachneigung und die Dachfarbe begrenzt. Die Vorschriften hinsichtlich der Dacheindeckung und Gaubenformen sind am Erscheinungsbild der Stadt orientiert. Die Festsetzungen sind als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität zu sichern. Die Vorgaben zur Dachfarbigkeit dienen dabei dem Zweck, störende "Ausreißer" im örtlichen Kontext zu verhindern. Die Dachform und Dachneigung aneinander gebauter Gebäude ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan aneinander angeglichen.

Durch die Zulässigkeit von nicht gekrümmten Dachgauben wird dem Ortsbild entsprochen und eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht. Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen an die Dachneigung auszurichten.

7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich und in ihrer Größe und Art (keine Lichtwerbung) zum Schutz des Orts- und Gebäudebildes beschränkt.

7.5 Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Gestaltung von Einfriedungen

▪ **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. Kurzzeitig temporär zur Abholung abgestellte Müllabfallbehälter an der Straße sind hiervon ausgenommen.

▪ **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Zur einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes und zur Wahrung eines offenen und durchgrünten Charakters wird die Materialien bzw. die Art der Einfriedungen eingeschränkt.

7.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Aufgrund der zentrumsnahen Lage und dem geringem Parkplatzangebot im öffentlichen Raum soll mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erreicht werden, dass der öffentlichen Straßenraum nicht zusätzlich durch privates Parken belastet wird.

Durch die Lage im ländlichem Raum und der großen Distanz bis zum nächstem Oberzentrum ist für diese Ortslage mit mehr als einem Fahrzeug je Haushalt zu rechnen.

Teil B - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

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 Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht bekannt und nicht ersichtlich.

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² überbaubaren Grundstücksflächen gelten Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung, 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.

Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der vorgeschriebenen Bepflanzung und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenspiel mit der LBO werden die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie zur Landschaft und zur biologischen Vielfalt als gering und vertretbar erachtet. Durch die innerörtliche Nachverdichtung durch die geplante Bebauung wird keine Flächenneuanspruchnahme außerorts bewirkt und so dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die der dauerhaften Realisierbarkeit der Planung entgegenstehen, werden unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen nicht ausgelöst. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag zum Artenschutz und die Hinweise zum Artenschutz (s. Teile A-5 und B-6) hingewiesen.

Maßgebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat die Planung nicht. Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind insbesondere in Anlehnung an die umgebende Bebauung nicht zu

erwarten, insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an bestehende und umgebende Bebauung.

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 ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten. Evtl. Bodenbelastungen sind nach fachgesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen.

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 BauGB sind nicht bekannt.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.625
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche"	95
Gesamt	2.720

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 7 Fachbeitrag Schall

Teil B - 8 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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, 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 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

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 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

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)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) m.W.v. 15.12.2020

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (GBl. I S. 2334)

DIN 4109-1 und DIN 4909-2

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen in der Fassung vom Januar 2018

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

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

Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Backhausstraße II”

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

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Backhausstraße II”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

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

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Backhausstraße II” 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 textliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, 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 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 7 Fachbeitrag Schall
- B - 8 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

Die bisherigen rechtsgültigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Backhausstraße" werden im Überlagerungsbereich durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Backhausstraße II" nach dessen Inkrafttreten 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 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Stefan Martus, Bürgermeister