

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan

„Bruchstücke - 1. Änderung“

– Satzung –



Karlsruhe
Dezember 2015

MODUS CONSULT
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe



Stadt Philippsburg

Bebauungsplan

“Bruchstücke - 1. Änderung”

– Satzung –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgvm.)

Dipl.-Ing. Erasmia Vlatsa

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgvm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg im
Dezember 2015

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

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

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext
- B - 7 Zusammenfassende Erklärung

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nrn. 1 und 9 sowie Abs. 2 BauGB)

GE = „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

Auf dem Betriebsgrundstück sind maximal zwei Wohneinheiten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit einer Wohnfläche von jeweils nicht mehr als 160 m² ausnahmsweise zulässig, dabei die zweite Wohneinheit jedoch nur dann, wenn sie im Bestand zulässigerweise vorhanden ist. Die Wohnfläche darf dabei 25 % der Betriebsfläche nicht überschreiten. Eine Wohneinheit nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO darf dabei erst nach Errichtung des Betriebsgebäudes (nach erfolgter, mangelfreier Schlussabnahme) erstellt werden.

Die weiteren nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und sind unzulässig.

Hiervon abweichend können Anlagen für soziale Zwecke nur dann, wenn sie zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (und Obdachlosen) dienen, i.V.m. den Sonderregelungen für Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende nach § 246 Abs. 10 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB (Fremdkörperfestsetzung)

Auf dem Flurstück Nr. 2901/1 (Bruchstücke 60a) bleibt die als Anlage für kirchliche Zwecke genehmigte Moschee in dem bisher genehmigten oder bisher rechtmäßig ausgeübten Umfang weiterhin zulässig, solange sie in dem bestehenden Gebäude ausgeübt wird (im zeichnerischen Teil Fläche GE2*). Erneuerungen und Änderungen der vorhandenen Anlage sind allgemein zulässig, soweit sie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gemäß Punkt 1.3 entsprechen. Bei Nutzungsänderungen und Erweiterungen sind nur Anlagen zulässig, die der festgesetzten Art der baulichen Nutzung gemäß Punkt 1.1 sowie dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gemäß Punkt 1.3 entsprechen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 20 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Betriebswohngebäude dürfen maximal 2 Vollgeschosse haben.

1.3.3 Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im Plangebiet 2,0.

1.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh) beträgt bei 1 Vollgeschoss 4,00 m, bei 2 Vollgeschossen 8,00 m und bei 3 Vollgeschossen 12,00 m.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Gebäudefassade. Ergeben sich bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die höchste Wandhöhe maßgebend.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (Gh) wird vom Bezugspunkt bis zur Oberkante des Firstes gemessen. Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe (Gh) vom Bezugspunkt bis Oberkante Attika definiert.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1,00 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen für regenerative Energien dürfen des Weiteren die zulässige Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

Die Sockelhöhe ist auf maximal 1,30 m begrenzt, bezogen auf die Gehweghinterkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Als zugehörige Erschließungsstraße gilt die Straße, von der aus die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände erfolgt.

1.5 Oberirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

In der Planzeichnung sind oberirdische Versorgungsleitungen festgesetzt und die zugehörigen Schutzstreifen dargestellt.

Innerhalb der Schutzstreifen der 220 kV, 110 kV und 20 kV-Leitungen sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der nach DIN VDE 0210 vorgeschriebene Mindestabstand zu dem beim tiefsten Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseil eingehalten ist.

In der Nähe der 220 kV und 110 kV-Masten ist die Lage der Bauwerke so zu planen, dass ein sicherheitstechnisch und statisch ausreichender Abstand zum nächstliegenden Mastenfundament berücksichtigt ist.

Für eine Bebauung in der Nähe der Bahnstromleitung ist zu beachten, dass jegliche Grabarbeiten einen sicherheitstechnisch und statisch ausreichenden Abstand zum Mastenmittelpunkt einhalten.

Bei den Bauvorhaben, die in Leitungsnähe geplant werden, ist die Leitungsträger der Hochspannung- bzw. Höchstspannungsleitung schon vor dem Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.7 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

a1: In der abweichenden Bauweise **a1** können die gewerblich genutzten Gebäude auf die westlich liegende Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn das Baufenster dies zulässt.

a2: In der abweichenden Bauweise **a2** können die gewerblich genutzten Gebäude auf die südlich liegende Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn das Baufenster dies zulässt.

a3: In der abweichenden Bauweise **a3** können die gewerblich genutzten Gebäude auf die nördlich liegende Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn das Baufenster dies zulässt.

Ansonsten und zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

Betriebswohngebäude müssen vorrangig in dem von einer Erschließungsstraße aus vorderen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Bei den Betriebswohngebäuden gilt die offene Bauweise mit dem einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Grenzabstand.

Wie im Plan festgesetzt, sind die Hauptgebäudekanten parallel bzw. rechtwinklig zu den im Baugebiet eingezeichneten Richtungspfeilen zu stellen.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der durch Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist eine Überbauung durch bauliche Anlagen nicht zulässig.

1.9 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, überdachte Stellplätze und oberirdische Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Nebenanlagen und Stellplätze sind ansonsten allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite von der öffentlichen Verkehrsfläche aus von höchstens 6 m in Anspruch genommen werden. Bei Grundstücken mit mehr als 50 m Breite entlang der Erschließungsstraße kann eine zweite Zufahrt zugestanden werden.

Eine Zu- oder Abfahrt zur L 602 ist nicht zulässig.

1.11 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauG)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Versorgungsanlagen, bei denen Stationsplätze zur Versorgung mit Strom zulässig sind, sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung, bei denen eine Kläranlage zulässig ist, festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Fußwege und Grünflächen zulässig.

1.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ist entsprechend der geplanten Nutzung als straßenbegleitende Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" ist im Sinne eines Abstandstreifens zur Bahnfläche zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind befahrbare Wege mit versickerungsfähigem Material sowie die Errichtung von Bahngleisen zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg" sind Feldwege zur Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist entsprechend der geplanten Nutzung als Aufenthaltsfläche für die Freizeit und Naherholung sowie als Einbindungsgrün in die Landschaft gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bauliche Anlagen bis zu 3,0 m Höhe, die diesen Zwecken dienen, sind auf den Grünflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

Die im Plan enthaltene Grüneinbindung im Norden, im Osten entlang der L 602 und auf der Südseite, muss mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern durchgeführt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Fußwege zugelassen. Diese sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder als Erdwege anzulegen.

1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung werden mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt.

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

1.14.1 Bodenschutz

Öffentliche und private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Versickerungsbeiwert (k_f -Wert) von mind. $2,7 \times 10^{-5}$ m/s) auszuführen. Es sollten möglichst begrünbare Befestigungsmaterialien (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) gewählt werden.

1.14.2 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

Im Bebauungsplan sind Bäume entlang der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen anzupflanzen und zu pflegen bzw. - wenn bereits vorhanden - dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist je 200 m² mind. 1 Baum zu pflanzen. Zu bevorzugen sind hochwachsende, einheimische Laubbäume.

1.14.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", "Verkehrsgrün" und "Abstandsgrün" sind auf einem mindestens 80-prozentigen Flächenanteil zu begrünen. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Die als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg" ausgewiesene Fläche ist als Grasweg unter der Verwendung von artenreichem Saatgut regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu entwickeln. Der Weg ist, soweit erforderlich, extensiv zu pflegen.

1.14.4 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen, Regenfallrohre und -rinnen aus unbeschichtetem Kupfer, Blei, oder Zink sind unzulässig.

1.14.5 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. Natriumdampf - Hochdrucklampen oder LED-Licht) zu verwenden.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung, Dacheindeckung

Stark reflektierende Materialien und grelle Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.

2.1.2 Dachneigung, Dachform und Firstrichtung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im räumlichen Geltungsbereich sind für gewerblich genutzte Gebäude Flachdächer, Sheddächer oder bis zu 23° geneigte Dächer zulässig, für Betriebswohngebäude bis zu 38°.

Die Dachflächen dürfen nicht aus hellen glänzenden Materialien bestehen; davon ausgenommen sind notwendige untergeordnete Anlagen (z.B. Solaranlagen).

2.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; sie müssen sich auf die der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandte Fassade beschränken.

Als zugehörige Erschließungsstraße gilt die Straße, von der aus die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände erfolgt.

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

Einfriedungen gegen die Erschließungsstraßen dürfen nicht höher als 2,0 m sein und müssen weitgehend durchsichtig, etwa als Metall-/ Drahtzäune, und können auf 30 cm hohen Randmauern ausgeführt werden.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken dürfen auch als geschlossene, undurchsichtige Wand bis zu 2,0 m hoch ausgebildet werden.

Die Einfriedungen dürfen nicht als Werbeträger verwendet werden.

Einfriedungen durch Hecken und Buschwerk in gärtnerisch gepflegtem Zustand sind allgemein zulässig, ebenso das Pflanzen von Bäumen und anderen Gewächsen mit den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabständen.

Müll- und Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke so aufzustellen, dass sie von den gestalteten Freiräumen aus, weder optisch noch durch Immissionen, in Erscheinung treten.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Richtlinien

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten ist aus ingenieurgeologischer Sicht folgender Hinweis vorgetragen worden:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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 / Bohrungen

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, sind die Vorgaben der VwV Boden und des Recyclingerlasses „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ einzuhalten. Für Bereiche in denen durchwurzelbare Böden hergestellt werden, dürfen nur Materialien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden genügen.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Aufschlüsse. Eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20 DschG) 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 wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

Hochwasser

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Vorhaben vollständig innerhalb einer Fläche, die durch Deiche vor einem hundertjährigen Hochwasser des Rheins geschützt ist. Bei einem Versagen der Schutzeinrichtungen während eines hundertjährigen Hochwassers des Rheins ist mit Überflutungstiefen von bis zu 2,5 m zu rechnen.

Grundwasserschutz

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr. 06221 / 1375-232, E-Mail: Dirk.Lebrecht@rpk.bwl.de gestellt werden. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

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

Abwasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken 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. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Sonderflächen z.B. LKW- Park- und Abstellflächen erfordern eine Vorbehandlung vor der Versickerung.

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundes- Immissionsschutzgesetz) einzuholen.

Auf den Dachflächen dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. Grundwasser gelangen können.

Trinkwasser

Unternehmer und sonstige Inhaber sind bei der Planung, dem Bau und Betrieb von Trinkwasserhausinstallationen verpflichtet die Anforderungen der „Bekanntmachung der Neufassung der Trinkwasserverordnung“ vom 02.08.2013 (BGBl. I Nr. 45 v. 07.08.2013 S. 2977) auf der Grundlage des Gesetzes zur Neuordnung

seuchenrechtlicher Vorschriften - Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 (BGBl Nr. 33 v. 20.07.2000 S. 1045) unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Anbauverbot

Nach § 22 StrG dürfen zum Fahrbahnrand der L 602 bis zu einem Abstand von 20 m keinerlei baulichen Anlagen oder Nebenanlagen (auch Werbeanlagen) errichtet werden.

Bauvorhaben in Gleisnähe

Die DB Netz AG weist auf folgendes hin: Das Grundstück der DB AG sei von jeglicher Vegetation freizuhalten. Zudem wird empfohlen, für die bahnseitigen Grünflächen auf die Anpflanzung von Hecken, wuchernden Gewächsen und Bäumen zu verzichten.

Für Bauvorhaben in der Nähe von Gleisanlagen gelte folgendes zu beachten:

Für bauliche Anlagen sei grundsätzlich ein Mindestabstand von 6 m (gilt auch für Zaunanlagen o.ä.) zur nächstgelegenen Gleismitte einzuhalten.

An die Bahnanlage angrenzende Grundstücke oder Wege seien einzufrieden, wenn die Gefahr besteht, dass Personen oder Fahrzeuge unbeabsichtigt in den Gleisbereich geraten können. Einfriedungen müssen in Höhe und Zustand geeignet sein, den Zugang zum Betriebsgelände und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern. Zaunanlagen sind durch den Bauherrn dauerhaft instand zu halten.

Bei der Neuversiegelung von Flächen und Änderungen an der derzeitigen Entwässerung ist darauf zu achten, dass zusätzliche Oberflächen- und sonstige Abwässer dem Bahngelände nicht zugeleitet werden dürfen. Es ist eine geeignete Entwässerung zu erstellen. Die örtliche Entwässerungssituation (z.B. Vorflutverhältnisse, Durchlassausläufe) darf nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Im Zuge baulicher Maßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen (Bau- und Betriebsanweisung, Krananweisung, Bauzaun,...) erforderlich. Der Umfang und die Notwendigkeit von Sicherungsmaßnahmen sind vom Bauablauf, den verwendeten Baumaschinen und von der Entfernung zum Gleis abhängig und muss

im Vorfeld abgestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Strecke mit einer Oberleitung ausgerüstet ist. Zur Durchführung von Arbeiten muss die Oberleitung ggf. abgeschaltet und geerdet werden. Alle Maßnahmen sind mit dem elektrotechnischen Dienst abzustimmen. Ggf. ist beim Erstellen von Zaunanlagen das Anbringen von Erdungen erforderlich.

Die Stabilität der Bahnanlagen (Gleiskörper, Bahngraben, Bahndamm) darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Gewährleistung der Bahn für Schäden oder Beeinträchtigungen (Lärm, Immission, Erschütterungen usw.) werde ausgeschlossen.

Je nach Art einer Bebauung können sich weitere Einschränkungen / Vorgaben in Bezug auf die angrenzende Bahntrasse ergeben.

Leitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sollen Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen werden. Die Schutzzonen der 220/110-kV-Hochspannungsleitungen sind zu berücksichtigen.

▸ Netze BW GmbH

Damit die Stromversorgung gewährleistet bleibt und der Betrieb auf der Baustelle nicht gefährdet wird - vor allem zum eigenen Schutz -, ist der Sicherheitsabstand zur elektrischen Freileitung der Netze BW GmbH einzuhalten. Einsicht in die Originalunterlagen bzw. weitere Informationen ist in der Leitungsauskunftsstelle der Netze BW GmbH möglich. Verzögert sich der Baubeginn, ist eine neue Auskunft einzuholen. Auf das Informationsblatt für Bauunternehmen „Schutz von Kabel-, Rohr- und elektrischen Freileitungen“ und die Nutzungsbedingungen der Online-Leitungsauskunft der Netze BW GmbH (abrufbar auf dem Portal der Onlineseite unter <http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft>) wird hingewiesen.

▸ DB Netze:

Die DB Netze bringt folgende Hinweise hervor:

Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) bei der DB Netze einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.

Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 Metern von den Fundamentkanten aus gesehen dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.

Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.

Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. Merkblatt 'Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen' einzuhalten.

Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

Sofern die über das Planungsgebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Straßen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten), sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.

Im Übrigen wird auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische Felder - verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26. BImSchV - vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Die 110-kV Bahnstromleitungen werden mit 16,7 Hz betrieben. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV vom 16. Dez. 1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 μ T für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.

Erfahrungsgemäß führt eine in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn sich diese innerhalb des Leitungsbereiches befinden.

Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. können bei dem Bauvorhaben nur bedingt zum Einsatz kommen. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die OB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

▸ Thüga Energienetze GmbH

Zum Schutz ihrer im Plangebiet verlegten Erdgas-Versorgungsleitung legt die Thüga Energienetze GmbH dar, dass gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu unserer bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten ist. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, seien in Absprache mit der Thüga Energienetze GmbH weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

▸ Telekom

Entlang der westlichen Grenze des GE 3 im Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Abstandsrün befindet sich Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom. Für eine rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung der TK-Versorgung durch die Deutsche Telekom (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger), ist der Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen mittels Bauzeitenplan mindestens 3 Monate vor Baubeginn mitzuteilen. Die Beauftragung der Deutschen Telekom zur TK-Versorgung erfolgt via Bauherrenberatung (Tel. 0800 / 330-1903) oder unter der Adresse

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe
KoordinierungPTI31KA@telekom.de

Bepflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind die technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 einzuhalten.

Weiterhin ist im Bereich von Hoch- und Höchstspannungsleitungen darauf zu achten, dass Bäume und Sträucher stets einen Abstand von 5 m zu den Leiterseilen haben müssen. Dies sollte schon bei der Auswahl der Pflanzen berücksichtigt werden um einen späteren Rückschnitt oder sogar die Entfernung vermeiden zu können.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Hierbei sind Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Es stehen insbesondere die Gehölze der folgenden Pflanzliste zur Auswahl (nach LFU 2002):

Bäume:

Hänge-Birke (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Fahl-Weide (*Salix rubens*), Grau Weide (*Salix cinerea*), Korbweide (*Salix viminalis*), Mandel-Weide (*Salix triandra*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarz Erle (*Alnus glutinosa*), Silber-Weide (*Salix alba*), Silber-Pappel (*Populus alba*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Zitterpappel (*Populus tremula*).

Sträucher:

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Im Bereich befestigter Flächen sind Sorten der o.g. Baumarten auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden, in der "Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter 2012" hinsichtlich der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet werden.

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

Teil B Begründung

Inhaltsverzeichnis

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	28
1. Anlass der Planung	28
2. Räumlicher Geltungsbereich	28
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	29
3.1 Landesentwicklungsplanung	29
3.2 Regionalplanung	29
3.3 Flächennutzungsplanung	29
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	30
4. Bestandsanalyse	30
4.1 Gelände	30
4.2 Erschließungssituation	30
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	30
5. Ziele der Planung	31
5.1 Grundzüge der Planung	31
5.2 Nutzungskonzept	32
5.3 Erschließung	32
5.4 Lärmschutz	33
5.5 Grünordnung	33
5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	33
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	39
B - 3: Umweltbericht	42

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan "Bruchstücke" ist als qualifizierter Bebauungsplan seit dem 13.05.1982 rechtskräftig, der überwiegende Teil der Grundstücke im Gebiet ist bebaut und das seit fast 30 Jahren bestehende Gewerbegebiet funktioniert in sich.

Es gab jedoch immer wieder Abweichungen im Zuge einer besseren Grundstücksausnutzung, insbesondere bzgl. der Überschreitung der Baugrenzen zur Erschließungsstraße hin bzw. auch in den hinteren Grundstücksbereichen. Diese sind nur teilweise genehmigt.

Mit den Bauanträgen in den letzten Jahren wurden auch Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere bzgl. der Baugrenze gestellt. Seitens der zuständigen Baurechtsbehörde können diese Anträge nicht genehmigt werden, daher hat das Landratsamt Karlsruhe die Stadt gebeten, den Bebauungsplan zu ändern.

In diesem Sinne soll der vorhandene Abstand von 12 m zwischen Grundstücksgrenze / Straßenkante und der vorderen Baugrenze angepasst werden. Andere Änderungen zum Bebauungsplan liegen bei den öffentlichen Verkehrsflächen vor, die angepasst werden sollen, so z. B. auch die Gleisanlagen im Plangebiet, die noch nicht realisiert wurden.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wird ein kleinerer Geltungsbereich ausgewählt, der sich nur noch auf das bestehende Gewerbegebiet zwischen der Bahnanlage und der L 602 beschränkt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere gewerbliche Entwicklung des Gebiets und Möglichkeiten der besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke geschaffen werden, sowie teilweise auch eine Anpassung an den Bestand erfolgen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 235.400 m² (23,5 ha). Er beinhaltet die Flurstücke Nr. 913/8, 913/13, 913/15, 913/16, 913/18, 913/20, 913/21, 913/22, 913/23, 913/24, 913/25, 913/26, 913/27, 913/29, 913/30, 913/31, 2888 (Bruchstücke), 2889, 2890/1, 2892, 2893, 2893/1, 2894, 2894/1, 2896, 2897, 2898, 2898/1, 2892/2, 2899, 2900, 2900/1, 2901, 2901/1, 2901/2, 2902, 2903, 2904, 2904/1, 2905, 2905/2, 2905/5, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912,

2913, 2914, 2915, 2915/1, 2915/2, 2915/3, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 3087/1 sowie teilweise 913, 913/14, 913/17 (Bruchstücke), 913/19, 2887 (Bruchstücke) und 3087.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2.500 dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Philippsburg liegt in der Randzone zwischen den Verdichtungsräumen Karlsruhe sowie Heidelberg-Mannheim im Mittelbereich Bruchsal.

3.2 Regionalplanung

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

Das Plangebiet liegt innerhalb einer bestehenden Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung. Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein stellt im Gebiet ein Umspannwerk dar. Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze entlang verläuft die Eisenbahn-Hauptstrecke.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg von 1990, zuletzt durch die 17. Änderung vom 31.10.2013 geändert, ist das geplante Baugebiet als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet) dargestellt. Innerhalb des Plangebiets liegt eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität". Im Flächennutzungsplan sind oberirdische Hauptversorgungsleitungen dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des seit 13.05.1982 rechtskräftigen Bebauungsplans "Bruchstücker" und ist dort als Gewerbegebiet festgesetzt.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Planungsgebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 98,5 -99,5 m über Normal-Null (ü. NN).

4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtteils Philippsburg. Über die Kasernenstraße im Norden mit Anschluss an die L 602 ist die regionale Anbindung möglich. Über die L 602 ist das Gebiet an die B 35 im Süden und an die K 3535 im Norden und darüber hinaus an die B 36 angebunden. Damit ist das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus ist über die A 5 - Anschlussstelle "Bruchsal" die überregionale Erreichbarkeit gewährleistet.

Eine Anbindung an das überregionale ÖPNV-Netz ist für die Stadt Philippsburg über die Regionalzüge R92 (RE4 - Karlsruhe - Mainz) und der Stadtbahnlinie S 33 (Germersheim - Bruchsal) mit dem Haltepunkt Bahnhof gewährleistet.

Das Plangebiet wird über die Haltestelle des Regionalbusses 192 (Philippsburg - Hochstetten) bedient.

Über die vorhandene Geh- und Radwegverbindung ist der Bereich gut an das innerörtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung geprägt und größtenteils bereits überbaut. Die Gebäudestruktur ist hauptsächlich durch Produktions- und Lagerhallen definiert. Betriebsbezogene Wohnnutzungen liegen im Bestand ebenfalls vor und sind der gewerblichen Nutzung untergeordnet. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Umspannwerk, dessen oberirdischen Hochspannungsleitungen quer durch das Gebiet verlaufen. Im Norden liegt eine Kläranlage. Im Norden und Osten wird das Gebiet von der Kasernenstraße bzw. L 602 durch eine Grünanlage mit Baumbepflanzung getrennt.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird im Osten durch die L 602, im Westen durch die Bahnlinie und im Norden durch die Kasernenstraße abgegrenzt. Östlich der L 602 liegt das Gelände der Firma Goodyear Dunlop. Westlich der Bahnlinie liegt eine unbebaute Grünfläche vor. Weiter westlich im Gelände der ehemaligen Salmkaserne befindet sich die Firma Reifen-Felgen-Logistik Speditions- und Lager GmbH. Im südwestlichen Grenzbereich direkt an den Bahnlinien befindet sich das ehemalige Bahnwärterhaus. In Richtung Süden sind landwirtschaftliche Flächen und ein Aussiedlerhof vorhanden. Der Stadtteil Philippsburg liegt in nördlicher Richtung hinter der Kasernenstraße.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, im Plangebiet weiterhin gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen und eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu schaffen.

Es sollen folgende Planungsgrundsätze berücksichtigt werden:

1. Die Regelungen bezüglich der Kubatur und Höhenentwicklung der Gebäude, sowie bezüglich Dachneigung und Dachform sollen ein harmonisches Erscheinungsbild im Plangebiet gewährleisten.
2. Die Planung soll möglichst konfliktfrei in die umgebende Nutzungsstruktur eingliedert werden und auf die bestehenden Vorgaben (Bestandsbebauung) reagieren.
3. Sicherung der bestehenden Grünstrukturen sowie eine sinnvolle Erweiterung und Neugestaltung der Grünstrukturen.
4. Die Entwicklung und Neugestaltung der Gebäude und Freiflächen muss insbesondere die Integration in das Landschaftsbild und in die umgebenden Nutzungen erreichen.
5. Durch die Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Wege soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden.
6. Die Bebauung sowie ihre Erschließung soll den Prinzipien der Flächen- und Kostenminimierung folgen.

5.2 Nutzungskonzept

In der Planung bleibt das vorhandene Gewerbegebiet mit Betriebswohnungen weiterhin erhalten. Durch die größeren Baufenster wird eine flexiblere Grundstücksausnutzung ermöglicht. Zwischen Baufenster und Erschließungsstraße bleibt eine Vorzone von 6,00 m erhalten, so dass in diesem Bereich Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten untergebracht werden können. Im nördlichen Bereich bleibt das bestehende Klärwerk erhalten; ebenso sind das Umspannwerk und die Freileitungen im Plangebiet weiterhin vorhanden. An der westlichen Gebietsgrenze entlang der Bahnlinien ist ein Grünstreifen als Abstandsrün zwischen Bebauung und Bahnfläche geplant. Die vorhandene Parkanlage bleibt in ihrer heutigen Nutzung als Erholungsgrün erhalten.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr

Die vorhandene Erschließung des Plangebietes bleibt erhalten. Das Gewerbegebiet wird intern durch die Straße Bruchstücker erschlossen. Die Erschließung erfolgt im Norden über die Kasernenstraße mit Anschluss an die L 602. Eine weitere untergeordnete Erschließungsmöglichkeit liegt im Süden mit direktem Anschluss an die L 602 vor.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die Parkierungsmöglichkeiten bleiben wie im Bestand erhalten: öffentliche Stellplätze sind auf ausgewiesenen Stellen an der Erschließungsstraße vorhanden, private Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Ein Gehweg führt entlang der Straße Bruchstücker durch das Gebiet und verbindet es mit dem Stadtteil Philippsburg im Norden.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die bestehenden Nutzungen sind Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen möglich.

5.4 Lärmschutz

Durch die Planung ist keine zusätzliche verkehrliche bzw. schalltechnische Belastung auf das bereits zum größten Teil überbaute Gebiet zu erwarten. Aus verkehrlicher und schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken; es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

5.5 Grünordnung

Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Ebenso ist das Gebiet heute zum größten Teil überbaut und versiegelt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen bezüglich wasserdurchlässiger Materialien im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Wege ergänzt, um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. In diesem Zusammenhang sind nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten. Insofern wird auf einen Umweltbericht sowie auf eine artenschutzrechtliche Abhandlung verzichtet.

5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung dient der Sicherung des angestrebten Charakters des Gesamtgebietes und der Standortsteuerung. Entsprechend der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen bzw. der im vorhandenen Bebauungsplan bereits festgesetzten Art der baulichen Nutzung wird für den Planbereich ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet soll eine Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen vermieden werden. Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden (und Obdachlosen) dienen, können aufgrund der gegebenen hohen Bedarfssituation und der Knappheit an geeigneten und verfügbaren Flächen durch Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB je nach Einzelfall zugelassen werden.

Um negative Auswirkungen zwischen den gewerblichen Nutzungen und den Wohnnutzungen (Betriebswohnungen) zu vermeiden, wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt. Zusätzlich soll durch die Beschränkung der höchstzulässigen Wohnfläche eine angemessene Wohnnutzung gewährleistet werden, gleichzeitig soll jedoch eine überwiegende Wohnnutzung verhindert werden, um den Gebietscharakter zu wahren.

5.6.2 Erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung)

Zur Standortsicherung der bestehenden Moschee auf dem Flurstück Nr. 2901/1 wird ein erweiterter Bestandsschutz für dieses Gebäude in Verbindung mit der genehmigten bzw. bisher rechtmäßig ausgeübten Nutzung ermöglicht. In der Fläche GE2* sind Erneuerungen (Wiedererrichtung des gegebenen Bestands bei Beseitigung oder Zerstörung) und Änderungen (bauliche Umgestaltungen der vorhandenen Bestands) in dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zulässig. Bei Nutzungsänderungen und Erweiterungen soll die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung herangezogen werden.

Dadurch wird sichergestellt, dass zukünftig im Planbereich keine Nutzungen ansiedeln, die die geplante gewerbliche Nutzung verhindern oder sogar verdrängen. Die Festsetzung bewirkt einerseits die Erhaltung der bestehenden Gebäude in ihrer heutigen Nutzung und andererseits die Vermeidung von Konflikten, die andernfalls entstehen würden.

5.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Wie im vorhandenen Bebauungsplan bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 sowie Geschossflächenzahl von 2,0 erhalten.

Da das Plangebiet größtenteils bereits überbaut ist, bleibt die vorhandene festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse erhalten. Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Charakteristik des Gewerbegebiets erhalten bleiben.

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln sowie zum Schutz des Ortsbildes, sind die maximalen Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Die begrenzte Überschreitungsmöglichkeit für technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile lässt städtebaulich verträglich solche Gebäudeteile im Bedarfsfall zu. Anlagen für regenerative Energien werden städtebaulich noch verträglich begünstigt.

5.6.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Sockelhöhe auf maximal 1,30 m bezogen auf die Gehweghinterkante der zugehörigen Erschließungsstraße sichert ein einheitliches Straßenraumbild der Gebäudeansichten.

5.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zum Schutz der zukünftigen Bauwerke in Bezug auf die vorhandenen Hochspannungs-Freileitungen im Plangebiet, sind nur Bauwerke innerhalb der Schutzstreifen zulässig, die einen Mindestabstand zum tiefsten Durchhang des Leiterseils einhalten. Ebenso müssen Bauwerke einen Mindestabstand zu den Mastenfundamenten einhalten. Zur statischen Sicherung der Mastenfundamente der Bahnstromleitungen müssen Grabarbeiten zum Mastenmittelpunkt Abstand halten, weil die Fundamente der Masten der 110 kV-Bahnstromleitungen statisch als „eingespannte Fundamente“ behandelt werden.

5.6.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Ausweisung von Baufenstern über mögliche Grundstücksgrenzen hinaus wird eine flexible, an die Bedürfnisse zukünftiger Eigentümer und Benutzer angepasste Bebauung ermöglicht.

Durch das Zurücksetzen der Baufenster von den Verkehrsflächen werden Vorbereiche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten geschaffen, die versickerungsfähig zu gestalten sind.

5.6.7 Bauweise

Die abweichende Bauweise, die für die gewerblich genutzten Gebäude gilt, sichert einerseits langfristig die vorhandenen Gewerbegebäude in ihrer bestehenden Baustruktur, andererseits ermöglicht sie eine flexible Stellung der Baukörper und eine bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche.

Die offene Bauweise, die für die Betriebswohngebäude gilt, ermöglicht eine flexible Bebauung mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände und stellt die Erweiterung der bestehenden städtebaulichen Struktur sicher. Die Lage der Betriebswohngebäude im vorderen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sichert ein offenes und einheitliches Straßenbild. Um Härten entgegenzuwirken wird hier nur ein Vorrang formuliert, für den Fall, die Anordnung im vorderen Bereich im Konkreten nicht zumutbar ist.

5.6.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zum langfristigen Schutz vor Überbauung des vorhandenen FFH-Gebiets im Bereich des ehemaligen Bruchgrabens, ist in diesem Bereich eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

5.6.9 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Gebäude werden zwecks eines geordneten Ortsbildes an den Gebietsrändern bzw. als Übergang zu den öffentlichen Flächen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, wie dies im Gebiet überwiegend der Fall ist. Sonstige Nebenanlagen und Stellplätze werden zwecks einer flexiblen Grundstücksnutzung bzw. -ver- und -entsorgung allgemein zugelassen.

5.6.10 Flächen für Ein- und Ausfahrten

Die Zufahrten zu den Grundstücken in den privaten Vorzonenbereichen an der Erschließungsstraße sind bis zu maximal 6 m Breite zulässig. Eine zweite Zufahrt ist nur bei Grundstücken mit einer Breite von mehr als 50 m zulässig. Damit soll eine vollständige Versiegelung der Vorzonenbereiche vermieden werden. Zur langfristigen Gewährleistung der verkehrlichen Sicherheit sind Zu- oder Abfahrten zur L 602 nicht zulässig.

5.6.11 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Für die dauerhafte Sicherung der Stromversorgung sind im Bebauungsplan Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" ausgewiesen. Ebenso ist das vorhandene Klärwerk im nördlichen Planungsbereich als "Fläche für die Abwasserbeseitigung" festgesetzt und somit dauerhaft gesichert.

5.6.12 Grünflächen

Die Festsetzungen zu den Grünflächen entsprechen der vorhandenen Nutzung und dienen dem Orts- und Landschaftsbild sowie der dauerhaften ökologischen und städtebaulichen Gebietsqualität. Versickerungsfähige Fußwege sind innerhalb der Grünflächen zulässig und sollen die Nutzung der Grünflächen unterstützen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" im nordwestlichen Planbereich dient zur Verbesserung des Straßenbildes und wird als Fläche für die Aufstellung einer Informationstafel zum Gewerbegebiet genutzt.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze dient als Abstandstreifen zwischen der Bebauung und den Bahngleisen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg" dient der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und wird deshalb von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahrbar ausgebildet.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dient der Freizeit und Erholung und ist als Einbindungsgrün in die Landschaft bestimmt.

Zur Unterstützung ihrer Nutzung sind bauliche Anlagen bis zu 3,0 m Höhe, die diesen Zweck dienen, innerhalb der Grünflächen zulässig.

Um eine Abschirmung des Gewerbegebiets zu erreichen ist eine Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich durchzuführen.

5.6.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur dauerhaften Sicherung der vorhandenen Leitungen im Plangebiet werden Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger innerhalb von privaten Grundstücken festgesetzt.

5.6.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen, möglichst begrünbaren Belägen auszuführen.

Zur Sicherung einer straßenbegleitenden Begrünung, Gestaltung der Straßenräume und Verbesserung des Kleinklimas entlang der Verkehrsflächen sind Bäume anzupflanzen bzw. -wenn bereits vorhanden- dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung der Erhaltung der vorhandenen Bäume bzw. der Anpflanzung von mind. 1 Baum je 200 m² öffentliche Grünfläche sowie die Begrünung von mind. 80% der öffentlichen Grünflächen "Parkanlage", "Verkehrsrün" und "Abstandsgrün" sichert die dauerhafte Begrünung des Plangebietes an dieser Stelle und dient der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild.

Damit die bestehenden Verbindungen im Wirtschaftswegenetz erhalten bleiben, ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg" als Grasweg zu entwickeln, in dem artenreiches Saatgut aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG zu verwenden ist.

Der Ausschluss von Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen vermeidet Schwermetalleinträge in das Wasser.

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht festgesetzt.

Teil B Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bruchstücke - 1. Änderung" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2.500.

6.2 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 der Baukörper in die umgebende Bebauung bzw. die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und der Dächer der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Vorgaben bezüglich der Dachform und Dachneigung gestellt.

Zur gestalterischen Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild, zum Schutz vor Ablenkung im Straßenverkehr und zur Vermeidung von Blendungen sind grelle Farben sowie die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften nicht zulässig.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht unnötig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und lediglich auf die der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandte Fassade beschränkt.

6.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke und von Einfriedungen

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume und zur Wahrung des Ortsbildes ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt.

Um die Nutzung der gestalteten Freiräume durch Immissionen, die durch Müll- und Abfallbehälter hervorgerufen werden können, nicht zu beeinträchtigen, sind Müll- und Abfallbehälter so aufzustellen, dass sie weder optisch noch durch Immissionen in Erscheinung treten.

Teil B - 3 Umweltbericht

B - 3: Umweltbericht

Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Ebenso ist das Gebiet heute zum größten Teil überbaut und versiegelt. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und Nutzungen sowie der vorhandenen und geplanten großflächigen Grünflächen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet bereits fast komplett überbaut und versiegelt ist.

Auswirkungen auf geschützte Arten, die der Planung entgegenstehen könnten werden aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung nicht erwartet.

Die Planung erreicht 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, zumal das Gebiet durch die vorhandene Begrünung von den benachbarten Nutzungen bereits abgeschirmt ist.

Negative umweltbezogene 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 bereits vorhandenen Nutzung sowie der minimalen Änderungen, die vorgenommen werden, im Vergleich zum vorhandenen Bebauungsplan.

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

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch die Planung 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 ersichtlich.

Es ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft den geringfügigen Planänderungen entgegenstehen bzw. die Planänderungen keine artenschutzrechtliche Relevanz haben, zumal das Plangebiet zum größten Teil bereits überbaut ist.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Gewerbegebiet (GE)	159.040
Straßenverkehrsfläche	22.125
öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün	390
öffentliche Grünfläche: Abstandsrün	7.215
öffentliche Grünfläche: Landwirtschaftlicher Weg	1.005
öffentliche Grünfläche: Parkanlage	36.300
Versorgungsfläche: Elektrizität	7.590
Versorgungsfläche: Abwasserbeseitigung	1.735
Gesamt	235.400

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

DIN 18005

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

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Bruchstücke - 1. Änderung"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 30.09.2014
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	am 30.09.2014
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am 26.03.2015
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 07.04.2015 bis 07.05.2015
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 02.04.2015 bis 07.05.2015
2.5	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 15.09.2015
3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 15.09.2015
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 15.09.2015
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 15.09.2015
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 01.10.2015
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben	vom 07.10.2015 bis 13.11.2015
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 12.10.2015 bis 13.11.2015
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO	
4.1	Abwägungsentscheidung	am 01.12.2015
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, 4 GemO	am 01.12.2015
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 Abs 6 LBO	am

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Bruchstücke - 1. Änderung"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 01.12.2015 den Bebauungsplan "Bruchstücke - 1. Änderung" 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	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 18.11.2015, M 1:1.000
A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
Teil B	<u>Beigefügte Teile</u>
B - 1	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Begründung örtliche Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht

Anlagen:

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Bruchstücke - 1. Änderung"

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.2015 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Martus, Bürgermeister

Teil B - 7 Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung

Inhaltsübersicht:

1. Planungsziele
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Planungsalternativen

1. Planungsziele

Planerisches Ziel ist es, im Plangebiet weiterhin gewerbliche Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten vorzusehen. Mit der Planung erfolgt die Sicherung des angestrebten Charakters des Gesamtgebietes, die Standortsteuerung sowie eine flexiblere Grundstücksausnutzbarkeit.

Zudem wird die Unterbringung von Flüchtlingen, Asylsuchenden und Obdachlosen, aufgrund der gegebenen hohen Bedarfssituation und der Knappheit an geeigneten und verfügbaren Flächen, im Einzelfall möglich gemacht.

Um den Gebietscharakter des Gewerbegebiets zu wahren und um negative Auswirkungen zwischen gewerblichen Nutzungen und den Wohnnutzungen (Betriebswohnungen) zu vermeiden, wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt.

2. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf ist in Kapitel Teil B - 6 unter „Verfahrensablauf und -vermerke“ dargelegt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bestand und die unter Berücksichtigung des konkretisierenden Bebauungsplans „Bruchstücke - 1. Änderung“ zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund der Planung sind im Kapitel B-3 Umweltbericht beschrieben. Es sind insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten, das Landschaftsbild, auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, auf sonstige Sachgüter, auf die Luftqualität sowie sonstige Belange des Umwelt-

schutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegen stehen, behandelt.

Auswirkungen auf Umweltbelange oder Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, sowie artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände sind im Plangebiet aufgrund des bereits heute zum größten Teil überbauten und versiegelten Gebiets nicht zu erwarten. Ein externer Ausgleich wird ebenfalls nicht als erforderlich erachtet.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der frühzeitigen Beteiligung sowie aus der förmlichen Beteiligung gingen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange keine Anregungen ein, die eine Änderung der Planung erforderlich gemacht hätte.

Die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung, in der 25 Stellungnahmen von Trägern Öffentlicher Belange und keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen sind, können wie folgt zusammengefasst werden:

- ▶ Zwar sind die im Plangebiet verlaufenden Hoch-/Höchstspannungsleitungen zu beachten. Zwecks des Erhalts der städtebaulichen Grundstruktur und aufgrund des bebauten Bestandsgebiets und von Gebäuden mit Bestandschutz bleiben die Baufenster straßenbegleitend festgesetzt. Festsetzungen zu Leitungsabständen wurden aktualisiert - sicherheitstechnische Rechtsvorschriften sind grundsätzlich zu beachten und im konkreten Einzelfall zu prüfen.
- ▶ Mit Hinweisen auf fehlende Betreiberzuordnungen und auf Schutzstreifenmaße an den Freileitungen wurde die Planzeichnung hierin redaktionell angepasst.
- ▶ Ein Hinweis auf den 'empfundenen' Nutzungskonflikt durch elektromagnetische Felder bei eingehaltenen Grenzwerten unter Beachtung rechtlicher Vorgaben wurde in die Hinweise aufgenommen.
- ▶ Die Flächen für die Leitungsrechte wurden in der Planzeichnung geändert, nachdem auf die aktuelle Lage der Leitungen hingewiesen wurde.
- ▶ Der Anregung zur Einhaltung der Abstände der Baugebiete zum Bahngrundstück wurde mit Aufnahme eines Hinweises nachgekommen.
- ▶ Mit dem Verweis auf einschlägige Rechtsvorschriften, auf das Verursacherprinzip und auf eine Einzelfallbetrachtung wurde dem Hinweis der entschädi-

gungslosen Duldung von Bahn-Immissionen nachgekommen.

- ▶ Es ging der Hinweis ein, dass ein straßenrechtliches Anbauverbot entlang der L 602 besteht. Die Baugebiete liegen außerhalb der Anbauverbotszone.
- ▶ Die Anregung, die Löschwasserversorgung im Bebauungsplan sicherzustellen, konnte entgegnet werden, dass hierfür keine Festsetzungen erforderlich sind, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und auf die Ausführungsplanung verwiesen wurde.
- ▶ Weitere Hinweise u. a. auf geringe Grundwasserflurabstände und eventueller Überflutungen bei Deichbruch wurden aufgenommen bzw. angepasst.
- ▶ Die Festsetzung über die Zulässigkeit einer zweiten Wohneinheit (Betriebswohnung) wurde kritisch hinterfragt. Mit dem Verweis auf die festgesetzten Zulassungskriterien wurde dem Wunsch nach einer Präzisierung der Festsetzung nachgekommen.
- ▶ Die Festsetzungen im Hinblick auf die Bauweise (offene Bauweise, wenn in der abweichenden Bauweise kein Grenzbau vorhanden ist) wurden teilweise angepasst, jedoch bestandssichernd ohne eine Begrenzung der Gebäudelänge.

Die wesentlichen ergänzenden Ergebnisse der förmlichen Beteiligung, in der 16 Stellungnahmen von Trägern Öffentlicher Belange und keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen sind, können wie folgt zusammengefasst werden:

- ▶ Die Anregung, auch im hinteren Grundstücksbereich Betriebswohngebäude zuzulassen, wurde mit der Begründung entgegnet, dass der straßenseitige Standort der gebietsprägenden Grundstückszonierung dient und bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt wurde. Betriebswohnungen außerhalb von Wohngebäuden sind auch auf dem hinteren Grundstücksteil zulässig, so dass die Einschränkung städtebaulich vertretbar ist. Um unzumutbare Härten zu Vermeiden, wird die Begrenzung auf den vorderen Grundstücksteil nur noch als Vorrang festgesetzt.
- ▶ Mit Verweis auf die Umstellung auf die aktuelle BauNVO durch die Planänderung wird im Plangebiet großflächiger Einzelhandel nicht (mehr) zugelassen, sodass der Anregung in diesem Sinne entsprochen wurde, im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen, um die Flächen für Gewerbeansiedlungen weiterhin zu sichern. Von einer Begrenzung auf bestimmte Sortimente im Gewerbegebiet wurde abgesehen.

5. Planungsalternativen

Im Hinblick auf die Überlagerung der Freileitungen mit den Baugebieten kam eine Entflechtung als Planungsalternative in Betracht. Aus Gründen des Bestandsschutzes der Gebäude sowie der bestehenden baulichen Gebietsstrukturen auf der einen Seite und des Bestandsschutzes der Leitungen auf der anderen Seite wurde mit Verweis auf eine gegenseitige Rücksichtnahme keine Entflechtung erzwungen (die eher zu einer Verlegung der Leitungen geführt hätte).

Ergebnis des Auswahl- und Abwägungsprozesses ist die im Bebauungsplan festgesetzte Planungsvariante.