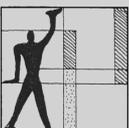
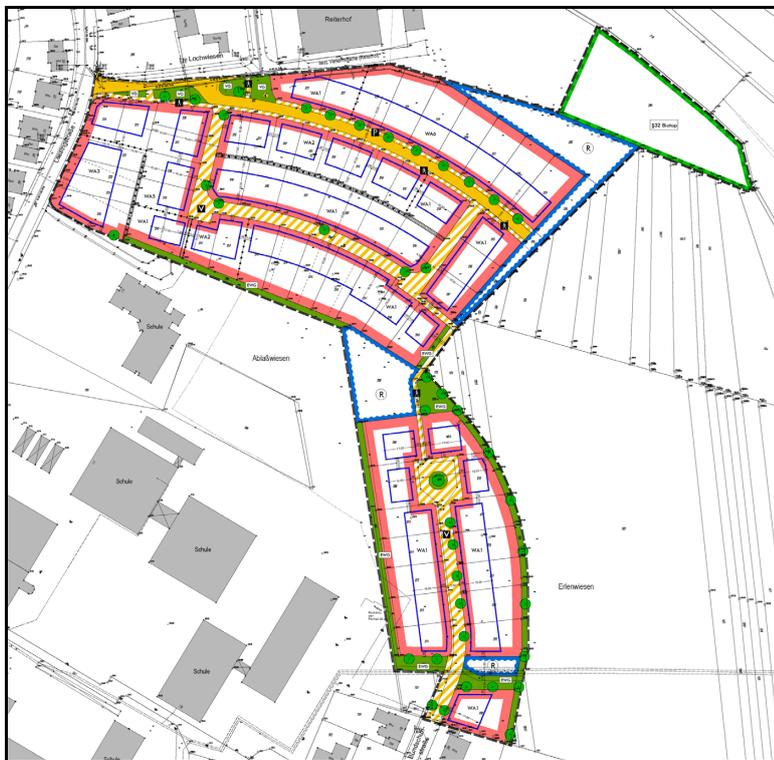


Stadt Philippsburg

Bebauungsplan

“ Erlenwiesen - 1. Änderung ”

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
April 2013

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan

“ Erlenwiesen - 1. Änderung”

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgfm.)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

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

09. April 2013

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen, Verweise
- A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Teil B Begründung

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

Anlagen

- B - 3 Kenndaten der Planung
- B - 4 Grünordnungsplan (2006)

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Die hinzukommenden Regelungen in den textlichen Festsetzungen sind doppelt unterstrichen, die entfallenden durchgestrichen.

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

WA 1/2/3/4/5/6 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

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

Ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

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

► Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) durch Planeinschrieb festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten maximal 20 von Hundert überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

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

► Vollgeschosse

In den Bereichen WA 1/2/3/4/5/6 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

► Höhe baulicher Anlagen

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

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 23 BauGB)

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

Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt mindestens 0,3 m, maximal 1,0 m, gemessen zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.

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

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

Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise mit Einzel-, bzw. Doppelhäusern und Hausgruppen durch Planeinschrieb festgesetzt.

► Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt. Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Maße nicht unterschreiten:

Einzelhäuser	$\geq 450 \text{ m}^2$
Doppelhaushälften	$\geq 300 \text{ m}^2$
Reihenhäuser	$\geq 225 \text{ m}^2$

Ein Einzelhaus i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbständig benutzbares Wohngebäude.

Ein Doppelhaus i.S. der Festsetzung ist der Zusammenschluss von zwei Einzelhäusern, das nur durch den gemeinsamen Anbau an einer Grundstücksgrenze entsteht.

~~Ein Reihenhaus in einer Hausgruppe i.S. der Festsetzung ist der Zusammenschluss von mehr als zwei Einzelhäusern unter Wegfall von seitlichen Grenzabständen. Reihenendhäuser müssen einen einseitigen Grenzabstand einhalten.~~

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt.

1.5 Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

► Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen gemäß Planeinschrieb (Ga/St) in der Planzeichnung zulässig.

Auch die durch die Bebauung gebildeten Freiflächen seitlich einer Bebauung, der Bauwich, dürfen bis zur Hinterkante des Hauptgebäudes durch Garagen- und Stellplätze, Zufahrten und Zugänge überbaut werden. Der Bauwich ist als Fläche zwischen Baukörper und seitlicher, also nicht hinter dem Gebäude oder an einer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Gebäude liegender Grundstücksgrenzefläche definiert.

Andere Flächen sind für Stellplätze und Garagen nicht zugelassen.

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

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

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

Im Bereich WA1/2/3/4/5/6 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude ~~und im Bereich WA3 maximal eine Wohneinheit~~ zulässig.

1.7 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen Flächen sind Grünanlagen und Parkplätze zulässig.

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Parkplatzflächen" ausgewiesenen Flächen sind Grundstückszufahrten bis 3,0 m Breite und Grünflächen zulässig.

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich/weg" ausgewiesenen Flächen sind Grundstückszufahrten bis 3,0 m Breite zulässig.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind niveaugleich, maximal jedoch mit 5 cm Abstich auszuführen.

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

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

1.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Rückhaltung und Versickerung von Regen- und Oberflächenwässern sind in der Planzeichnung Flächen für Regenrückhaltebecken und zur Versickerung ausgewiesen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser der Dach- und unbelasteten Grundstücksflächen ist mit Ausnahme der Bebauung an der Lessingstraße und Einmündung Erschließungsstraße Lochwiesen

- ▶ innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung `Entwässerungsgrün´ bzw.
- ▶ innerhalb der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten privaten Grundstücksfläche

in das Regenwasser (RW)-Leitungssystem zur Zuführung zu den Flächen der Regenrückhaltebecken und der Versickerung einzuleiten.

Das auf öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls in das RW-Leitungssystem zur Zuführung zu den Regenrückhaltebecken und zur Versickerung einzuleiten.

1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung `Entwässerungsgrün´ (EWG) wird das RW-Leitungssystem zur Sammlung/Rückhaltung und Versickerung von im Plangebiet anfallenden, überschüssigen Oberflächenwassers aus der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zwischen den angrenzenden privaten Grundstücken zu den Flächen für die Regenrückhaltebecken und zur Versickerung geführt.

1.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.11.1 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.11.2 Bodenschutz

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und ~~nachhaltigen~~ dauerhaften Veränderung zu schützen. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m; Schutz vor Vernässung etc.).

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Untermaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung (Erdaushubbörsen) zuzuführen.

Offene Stellplätze, Stellplatzanlagen, Zufahrten und Gartenwege und sonstige Zuwegungen sind wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert kleiner als 0,6 (zum Beispiel unter Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflaster mit groben Fugen u.s.w.) auszuführen.

1.11.3 Wiesenansaat

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "EWG" und in den Flächen für die Regenrückhaltung und zur Versickerung ist die Entwicklung arten- und blütenreicher, standorttypischer Wiesen vorgesehen. Hierzu sollen in Abstimmung mit der Entwässerungsplanung relativ nährstoffarme (Unter-) Böden auf die Sickermuldensohlen und -böschungen aufgebracht werden. Das Saatbeet wird mit landwirtschaftlichen Methoden bereitet. Die Ansaat erfolgt mit entsprechend dem Standort zusammengestelltem Saatgut süddeutscher Herkünfte. Im ersten Jahr nach der Ansaat werden 3 bis 4 Schröpfschnitte vorgenommen. Anschließend wird die Pflege auf 2 Mahden (mittelfristig wird evtl. eine Mahd ausreichen) jährlich reduziert. Bei jeder Mahd werden jeweils wechselnde insgesamt 15% der Fläche umfassende Abschnitte ausgespart. Als Mähzeitpunkte sind Juni und September vorgesehen. Zur Mahd sind nur kleintierschonende Geräte (Messerbalken, keine Scheiben- oder Kreiselmäherwerke, keine Mulcher) zulässig. Das Mähgut wird von den Flächen entfernt.

1.11.4 Biotop nach § 32 NatSchG, Nr. 6716-215-1210

Die Ablagerungen von Grünabfällen sowie die Reste der Einrichtungen und Anlagen des ehemaligen Reitplatzes sind zu beseitigen, der Nährstoff belastete Oberboden abzutragen, ein Teil der Gehölze zu entfernen und eine mähbare Fläche herzustellen. Die Ansaat der Fläche mit entsprechend dem Standort zusammengestelltem Saatgut süddeutscher Herkünfte. Im ersten Jahr nach der Ansaat werden 3 bis 4 Schröpfschnitte vorgenommen. Anschließend wird die Pflege auf 2 Mahden, mittelfristig auf eine Mahd jährlich auf der halben Fläche reduziert. Als Mähzeitpunkt sind zunächst Juni und, später nur September vorgesehen. Zur Mahd sind nur kleintierschonende Geräte (Messerbalken, keine Scheiben oder Kreiselmäherwerke, keine Mulcher) zulässig. Das Mähgut wird von den Flächen entfernt.

Die entfernten Gehölze werden als Totholz/Benjeshecke/Klettermöglichkeit in die öffentlichen Grünflächen verpflanzt bzw. abgelegt (s. a. Planeintrag im Plan 2 des Grünordnungsplans).

1.11.5 Bereiche des Regenwasser-Leitungssystems auf privaten Grundstücksflächen

Die auf den privaten Grundstücken gelegenen und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ~~zu sichernden gesicherten~~ Flächen für die Führung des Regenwasser (RW)-Leitungssystems sind mit einer dauerhaften Vegetationsbedeckung (insbesondere als Rasen, Wiese oder Staudenflur) anzulegen und zu erhalten. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist in diesen Flächen nicht zulässig.

1.11.6 Leuchtmittel

Es sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil ~~und warmem Licht~~ (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED) im Außenbereich und in öffentlichen Verkehrsflächen zu verwenden.

1.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.12.1 Anpflanzen von Gehölzen

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind mittel- bis großkronige, standorttypische Laubbäume zu pflanzen oder vorhandene Bäume zu erhalten. Abweichungen vom Standort sind bei Grenzregelungen sowie zur Sicherung der Erschließungen, Zufahrten und der Übersichtlichkeit des Straßenraums bis zu 3,00 m jeweils rechts und links, parallel zur Straße, zulässig. Es gilt die Pflanzliste gemäß Kapitel A-4 Hinweise im Anhang.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind ~~ist~~ zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten oder geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

1.13 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Das Biotop nach § 32 NatSchG, Nr. 6716-215-1210 ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen.

1.14 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Für Teilbereiche von privaten Grundstücken werden in der Planzeichnung zu begründende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

~~1.15 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)~~

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

2 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Vorhandene unterirdische Leitungen

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden.

2.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht Baden Württemberg

► § 32 Biotop

“Röhricht und Feldgehölz Berggärten“, Biotop Nr. 6716 - 215 - 1210

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

3.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur Putz oder Holz zulässig. Holzverkleidungen sind als senkrechte Holzverbretterung auszuführen.

Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.1.2 Dachneigung

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

Die Firstrichtung liegt bei geneigten Dächern parallel zur Straße. Beide Doppelhaushälften der Doppelhäuser müssen die gleiche Firstrichtung besitzen.

3.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

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

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

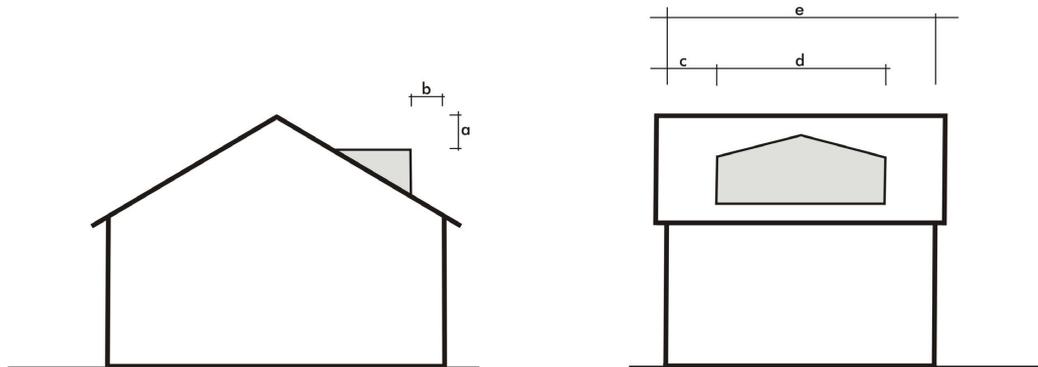


Abb. 1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel - Zulässigkeit

Zwerchgiebel sind innerhalb der Gebäudeseite, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert ist, zulässig und müssen die Mindestmaße a (Abstand zum First) sowie b (Abstand zur Außenwand) nicht einhalten. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nur mit einer Dachneigung von 25° - 40° 45^\circ, im WA3 mit einer Dachneigung von 15° - 40° , zulässig. Flachgauben sind bis 5% Dachneigung zulässig.

3.1.4 Dächer von Doppelhäusern

Die Dächer von Doppelhäusern müssen bei beiden Doppelhaushälften in der Dachneigung und Firstrichtung gleich sein. Ihre Die Dachfirste müssen entweder auf gleicher Höhe anschließen oder sich um mindestens 1,00 m unterscheiden.

3.1.5 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in und auf der Dachfläche zulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu einer Größe von $0,5 \text{ m}^2$ Ansichtsfläche zulässig.

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

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

Im gesamten Geltungsbereich sind je neu erichtete Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zu einer Wohneinheit gehören.

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

3.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im Vorgartenbereich zwischen Hauptgebäude und öffentlichen Straßen und Wege bis auf Straßenniveau aufzufüllen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens mit einem Flächenanteil von 70 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.4.2 Einfriedigungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur als durchlässiger Zaun und/oder als lebende Hecke zulässig. Einfriedigungen zwischen Doppelhäusern dürfen im Vorgarten bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich sind sie als durchlässiger Zaun und/oder als Hecke zulässig. Zwischen ~~Reihen- und~~ Doppelhäusern dürfen diese auf einer Länge von 3,50 m, gemessen von der Außenwand, auch massiv errichtet werden.

Bezugshöhe für diese Maße ist die Höhe der Geländeoberkante. Gemessen wird von diesem Punkt bis zur Oberseite der Einfriedung.

Einfriedigungen aus Pflanzen sind nur mit heimischen Laubgehölzen zulässig.

3.4.3 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen massiv als Trockenmauer oder als vergleichbar großfugig ausgeführte oder "lebende" Mauer aus statisch überprüften Systemen (einheitliche, geprüfte Formsteine, Gabione) ausgebildet werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen, Vermerke

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Kennzeichnungen, Verweise

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.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchlose und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltamt beim Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der VwV Boden an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen sind, Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. gemäß VwV Boden den Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Umweltamt Karlsruhe vorab zu prüfen und freizugeben.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen

Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- ▶ "Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004,
- ▶ "Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

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

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der zuständigen Behörde zu melden.

Altlasten und Schadensfälle

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

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

Archäologische Funde

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

Katastrophenhochwasser

Nach den im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegt das Vorhaben innerhalb einer durch Deiche vor einem Hochwasser des Rheins geschützten Fläche. Bei einem Versagen der Deiche während eines Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 2,0 m zu rechnen.

Das Projekt "Hochwassergefahrenkarten" befindet sich für diesen Bereich momentan in der Plausibilisierungsphase. Die aktuellen Entwürfe liegen also sowohl der fachlich und rechtlich zuständigen Unteren Wasserbehörde am Landratsamt Karlsruhe, als auch der Stadt Philippsburg vor.

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan "Mittlerer Oberrhein" in einem im Katastrophenfall überschwemmungsgefährdeten Bereich (Dammbruchszenario des Rheins). In diesem Fall wird ein Anstieg der Höhe des Wasserspiegels auf das Niveau von ca. 100,50 m ü.NN. erwartet.

Der im Bereich des Bebauungsplanes maximal bei Katastrophenhochwasser zu erwartende Wasserstand wird nach Angaben der Internationalen Kommission zum Schutz des Rheins (IKSR) sich bei einer Höhe von 100,50 ü.NN einpendeln.

Auf der Grundlage von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass im Katastrophenfall Räume unterhalb der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe überflutet werden könnten. Es wird darauf hingewiesen, dass für Wohnzwecke genutzte Räume unterhalb dieser Linie im Katastrophenfall gefährdet sind. Bei

der Gestaltung der Gebäude und der technischen Anlagen, insbesondere Heizöltanks sind diese Bedingungen zu beachten, um eine mögliche Gefahr bei Hochwasser zu vermeiden. Entsprechende nachträgliche Auflagen entsprechend der VawS sind nicht ausgeschlossen (vgl. auch Hinweise: Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

Es sei an dieser Stelle auf die kostenlosen Broschüren des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verwiesen (aktuell erhältlich mit Stand Dezember 2010): Hochwasserschutzfibel. Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten. Diese ist auch digital verfügbar im Internet unter der Adresse :

<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/65178/publicationFile/36646/hochwasserschutzfibel.pdf>

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (WHG) und des Landes Baden-Württemberg (WG u. VAWs) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Karlsruhe einzuholen.

Wasser, das durch einen gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Kanalisation der öffentlichen Abwasseranlage, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage (ABA), zugeführt werden. Bei derartigen ABA ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht und BImSchG) einzuholen.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (WHG) und des Landes Baden-Württemberg (WG und VAWs) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Grundwasserstände

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel / ist Schichtwasseranfall zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per e-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden:

Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, e-Mail: Helfried.Goerlich@rpk.bwl.de, Tel.: 07441/91480-52, Fax: 07441/91480-99.

Auf dem Flurstück 1895 liegt die Grundwassermessstelle 7520/257-3 (IRP-Messstelle), die aktuell im Grundwasserstandsmessnetz beobachtet wird bzw. dem Beweissicherungskonzept für den Polder Rheinschanzinsel dient.

Bei Inbetriebnahme des Polders Rheinschanzinsel kommt es mit ansteigendem Wasserspiegel im Polder durch Druckwasser binnenseitig zu veränderten Grundwasserspiegellagen, die durch Grundwasserhaltungen (Pumpwerke) ausgeglichen werden. Die Aushubsohlen für Neubauten mit Keller sollten deshalb die in den Anlagen des Planfeststellungsbeschlusses zum Polder Rheinschanzinsel vom 18.05.2004, Mappe 5, Punkte 4.1, 5.1, 5.3 und 5.4 angegebenen Grundwasserpotentiale nicht unterschreiten, d.h. eine Höhe von mind. 96,5 m ü.NN aufweisen. Die Sohlenhöhen sollten mindestens 50 cm über den in den o.g. Anlagen angegebenen Grundwasserpotentialen liegen. Entschädigungsfordernungen aufgrund von Kellervernässungen könnten abgelehnt werden.

Zur Fortschreibung des Grundwassermodells für den Polder Rheinschanzinsel wird darum gebeten, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.2 neue Keller mit den Höhenangaben zu melden.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Der Planer oder der Architekt hat dafür zu sorgen, dass die Kellerunterkanten sicher über den maximalen bekannten Grundwasserständen liegen bzw. gegen das Eindringen von Grund- bzw. Schichtwasser bauwerkseitig geschützt sind.

Auf die potenziell hohen Grundwasserstände wird hingewiesen. Auskunft darüber erteilt die zuständige Behörde.

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.

Pflanzliste zu den textlichen Festsetzungen

Öffentliches Grün

▶ Straßenbäume

Als Straßenbäume werden folgende großkronige, standortheimische Laubbau-
marten verwendet:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Resista®-Ulmen
(*Ulmus spec.*), Holländische Linde (*Tilia inter media*), Stieleiche (*Quercus robur*).

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

▶ Sonstige Bäume:

Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Stieleiche (*Quercus*
robur), Silberweide (*Salix alba*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

▶ Sträucher:

Kornellkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss
(*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen
(*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche giftig (*Lonicera xylosteum*), Liguster

(Ligustrum vulgare), Kirschpflaume giftig (Prunus cerasifera) , Hundsrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Privates Grün

Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:

▶ Große Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Walnuss, Birne, Süßkirsche, Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata).

▶ Mittlere und kleine Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Äpfel, Zwetschgen, Mirabellen, Feldahorn (Acer campestre), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche = Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria).

▶ Sträucher:

Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornellkirsche (Cornus mas) essbare Früchte, Haselnuss (Corylus avellana) essbare Früchte, Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna) essbare Früchte, Sanddorn (Hippophae rhamnoides) essbare Früchte, Strauchrosen (Rosa versch. Sorten), Brombeere (Rubus fruticosus) essbare Früchte, Purpurweide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) gekocht essbare Früchte

▶ Schnitthecken:

Zur Verwendung als geschnittene Hecke (z.B. als Einfriedung) werden folgende heimischen Arten empfohlen:

Hainbuche (Carpinus betulus), Kornellkirsche (Cornus mas) Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare) giftig!

► Fassadenbegrünung:

Für die Fassadenbegrünung werden empfohlen:

Selbstklimmer: Efeu (*Hedera helix*) giftig!, Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*), Kletterhortensie (*Hydrangea anomala* ssp. *petiolaris*).

Pflanzen die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer): Berg-Waldrebe (*Clematis montana*) schwach giftig! Kletterrosen (Rosa-Arten).

Pflanzen die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen (Schlinger): Geißblatt (*Lonicera*-Arten) Beeren giftig! Blauregen (*Wisteria sinensis*) giftig!, Kiwi (*Aetnida chinensis*) wohlschmeckende Früchte, Knöterich (*Fallopia aubertii*) sehr starkwachsend, Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*).

Leitungen

Im Plangebiet sind Erdgas-Versorgungsleitung der Thüga Energienetze GmbH verlegt. Sollte eine Umlegung der Gasversorgungsleitung erforderlich werden, sind diese rechtzeitig mit der Thüga Energienetze GmbH abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, 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, sind in Absprache mit der Thüga Energienetze GmbH weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bittet die EnBW Regional AG, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der EnBW Regional AG Regionalzentrum Nordbaden angefordert werden. Die Planauskunftsstelle des RZ-Nordbaden ist erreichbar wie folgt: Zeppelinstraße 15–19, 76275 Ettlingen, Tel: 07243/180-242, Fax: 07243/180-303, E-Mail: rz.nordbaden-leitungsauskunft@enbw.com

Teil A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung

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

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 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 13.12.2005, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421)

DIN 18005

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005, zuletzt geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 69)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)

Verfahrensablauf und -vermerke

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am 20.11.2012
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 20.11.2012
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	am 20.11.2012
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Be- gründung	am 20.11.2012
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 22.11.2012
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 30.11.2012 bis 08.01.2013
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 03.12.2012 bis 08.01.2013
3	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 19.02.2013
3.2	Gemeinderatsbeschluss über den aktualisierten Entwurf	am 19.02.2013
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	am 19.02.2013
3.4	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Be- gründung	am 19.02.2013
3.5	Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 28.02.2013
3.6	Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentli- cher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 25.02.2013 bis 22.03.2013
3.7	Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	vom 08.03.2013 bis 22.03.2013
4	Satzungsbeschluss	
4.1	Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	am 09.04.2013
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am 09.04.2013
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 Bauvor- schriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbe- schlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

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

Aufgrund

§ 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 09.04.2013 den Bebauungsplan "Erlenwiesen - 1. Änderung" sowie die örtlichen Bauvorschriften "Erlenwiesen - 1. Änderung" 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 25.03.2013, M 1:500
A - 4	Hinweise, Kennzeichnungen, Vermerke
A - 5	Rechtsgrundlagen

Teil B	<u>Begründung</u>
B - 1	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Begründung örtliche Bauvorschriften
	<u>Anlagen:</u>
B - 3	Kenndaten der Planung
B - 4	Grünordnungsplan (2006)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 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 09.04.2013 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Stefan Martus, Bürgermeister

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	37
1. Anlass der Planung	37
2. Räumlicher Geltungsbereich	38
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	38
3.1 Landesentwicklungsplanung	38
3.2 Regionalplanung	38
3.3 Flächennutzungsplanung	39
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	39
3.5 Natura 2000-Gebiete	39
3.6 Besonders geschützte Biotope	39
4. Bestandsanalyse	40
4.1 Erschließungssituation	40
4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	40
4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	40
4.4 Hochwasser	41
4.5 Immissionsschutz (Sportlärm)	41
5. Ziele der Planung	41
5.1 Grundzüge der Planung	41
5.2 Nutzungskonzept	42
5.3 Erschließung	42
5.4 Grünordnung	43
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	44
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	55

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Die Stadt Philippsburg hat in der Sitzung am 16.09.2008 den Bebauungsplan "Erlenwiesen" zur Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 18.09.2008 in Kraft getreten.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ist der Wunsch, auf den Flurstücken Nr. 3243 - 3246 die Möglichkeit für Einzelhäuser mit einer Unterteilung in drei Flurstücke zu schaffen. Darüber hinaus soll auf den Flurstücken Nr. 3232 - 3235 nachfragebezogen die Möglichkeit für Einzelhäuser, ggf. als "Toskana-Häuser", geschaffen werden. Da in diesem Zusammenhang die dortigen Baufenster angepasst werden sollen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderungen und Ergänzungen der Regelungen in den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind im Textteil markiert; die zeichnerischen Festsetzungen sind auf den Flurstücken Nr. 3232-3235 sowie 3242-3247 geändert.

Mit der Lage innerhalb des Siedlungskörpers und einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 12.000 m² und vor dem Hintergrund der nur geringen Anpassungen soll die Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

In der Fassung zur 2. Offenlage ist das Baufenster im WA 3 vor dem Hintergrund einer Stellungnahme angepasst worden. Ansonsten sind die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gegenüber der Fassung zur Offenlage unverändert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha mit den folgenden Flurstücken:

3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, und 3300.

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

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Philippsburg befindet sich in der Randzone zwischen den Verdichtungsräumen Karlsruhe sowie Heidelberg-Mannheim.

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 ausgewiesen.

Das Gebiet "Erlenwiesen" ist teilweise als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung und teilweise als Bereich für Siedlungsfläche eingetragen.

Zu berücksichtigen ist, dass sich das Gebiet in einem "überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser" befindet.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des mit Bekanntmachung vom 18.09.2008 rechtskräftigen Bebauungsplans "Erlenwiesen". Im Plangebiet sind allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Erlenwiesen - 1. Änderung" nach dessen in Kraft treten ersetzt.

3.5 Natura 2000-Gebiete

Nördlich der L 555 grenzt das FFH-Gebiet 6716-341 "Rheinniederung zwischen Philippsburg und Mannheim" an. Ebenso ist der in ca. 400 m Entfernung Richtung Osten liegende Neufeldgraben Bestandteil des FFH-Gebietes. In ca. 600 m Entfernung im Südosten des Gebietes liegt das FFH-Gebiet 6717341 "Lußhard zwischen Reilingen und Karlsdorf". Aufgrund der Entfernung und die im Vergleich dazu nur geringfügigen Planänderungen werden die Gebiete und die Kohärenz des Schutzgebietsnetzes nicht beeinträchtigt.

3.6 Besonders geschützte Biotope

Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich das nach § 32 NatSchG BW (bzw. auch § 30 BNatSchG) besonders geschütztes Biotop Nr. 6716-215-1210. Für Biotope wie dieses gelten gemäß § 32 Abs. 2 NatSchG BW besondere Schutzvorschriften: Es sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser besonders geschützten Biotope führen können, verboten. Die Naturschutzbehörde kann allerdings Ausnahmen

von den Verboten zulassen, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls diese erfordern oder keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops und der Lebensstätten gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind oder wenn durch Ausgleichsmaßnahmen ein gleichartiges Biotop geschaffen werden kann.

4. Bestandsanalyse

4.1 Erschließungssituation

Das Plangebiet liegt am Ortsrand der Stadt Philippsburg ohne Durchgangsverkehr. Es wird von Westen über die Lessingstraße, im Süden durch die Bundschuhstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr wird entweder auf privatem Gelände abgewickelt oder er tritt als Parken im Straßenraum in Erscheinung.

4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Im ehemals als landwirtschaftliche Fläche genutzten Plangebiet sind die ersten Gebäude errichtet worden. Da die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Erlenwiesen" fast unverändert übernommen werden, bestehen hier keine zu erwartende Konflikte.

4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Sportanlagen mit Reithalle. Die angrenzenden Nutzungen bestehen im Westen überwiegend aus Wohnnutzung und im Süden grenzt der Schulkomplex an der Lessingstraße an.

4.4 Hochwasser

Gegen Hochwasser mit hundertjähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit wird Philippsburg durch Dämme geschützt. Im Zuge des Polderausbaus entlang des Rheins entsteht eine Sicherung gegen zweihundertjährige Hochwasser. Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt dennoch im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser (Dammbruchszenario), was langfristig auf planerische Entscheidungen Einfluss haben kann (z.B. hochwasserangepasstes Bauen).

4.5 Immissionsschutz (Sportlärm)

Die Zufahrt zum Stall ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans "Erlenwiesen" aus Gründen des Schallschutzes auf die Rückseite der Reithalle verlegt worden. Des Weiteren wird durch Pollerabspernung sichergestellt, dass die ehemalige Zufahrt für die Anlieferung der Pferde zwischen 22:00 h und 6:00 h nicht genutzt wird.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist, den vorliegenden Bebauungsplan "Erlenwiesen" in seinen Grundzügen zur Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes und der Schaffung eines maßstäblichen und durchlässig gegliederten, ablesbaren Siedlungsrand zur freien Landschaft im Wesentlichen beizubehalten unter Wahrung der Entwässerungsgrün-, Erschließungs- und Ausgleichsflächen.

Auf den Flurstücken Nr. 3243 - 3246 soll die Möglichkeit für Einzelhäuser und auf den Flurstücken Nr. 3232 - 3235 die Möglichkeit für sogenannte "Toskana-Häuser" geschaffen werden. Hierzu sollen die dortigen Baufenster angepasst werden.

Folgende allgemeine Zielsetzungen liegen dem städtebaulichen Gesamtkonzept zugrunde:

- ▶ Ergänzung der vorhandenen Bebauung an der Bundschuhstraße
- ▶ Nutzen der bestehenden Versorgungseinrichtungen
- ▶ Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes durch Bildung von Wohnhöfen mit vielfältigen gestalterischen Lösungen, wie ruhige Wohnbereiche, Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum, Grünflächen und Grünverbindungen, Fußwegeanbindungen.

5.2 Nutzungskonzept

Aus den genannten Planungsgrundsätzen und dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ist im Bebauungsplan "Erlenwiesen" eine Konzeption entwickelt, die dem Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen, besonders für Familien, Rechnung trägt. Das bestehende Nutzungskonzept eines hochwertigen allgemeinen Wohngebietes ist unverändert übernommen.

Zur Realisierung der Planungsziele werden im WA3 Einzelhäuser statt Hausgruppen, Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten, Dachneigungen von 15° - 40° und eine Firsthöhe von 7,5 m zugelassen. Der Bereich des WA4 wird künftig als WA1 mit Einzelhäusern bzw. im Westen zur besseren baulichen Ausnutzung des Baufensters, welches so die Raumbildung an der Verkehrsfläche begünstigen kann, als WA2 festgesetzt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung wird beibehalten. Die Erschließung erfolgt über bestehende Straßen bzw. einen verkehrsberuhigten Bereich.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Die bestehende Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze je Wohneinheit wird unverändert übernommen. Des Weiteren ist der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen in der öffentlichen Verkehrsfläche ausreichend abgedeckt.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Es werden keine Änderungen des Erschließungssystems vorgenommen, die eine Anpassung des Ver- und Entsorgungssystems erfordern würden.

Es sind Flächen zur Regenrückhaltung und zur Versickerung vorgesehen. Die Ausbildung eines dezentralen Muldensystems ist nicht notwendig. Die Versickerung über eine belebte Bodenschicht erfolgt zentral in den Flächen zur Regenrückhaltung und zur Versickerung. Auf den privaten Grundstücksflächen sind nun die zu begründenden Geh- und Leitungsrechte für das RW-Leitungssystem verbindlich festgesetzt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt in das vorhandene Mischwassersystem der Stadt.

5.4 Grünordnung

Die Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht weitestgehend der nach den Regelungen des alten Bebauungsplanes zulässigen Überbaubarkeit und Dichte. Deshalb und da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung handelt ist eine grünordnerische Bilanzierung nicht notwendig. Die festgesetzten Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind unverändert übernommen worden und werden unter Berücksichtigung der Umweltbelange als ausreichend erachtet.

Dem Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan von 2006 nur deshalb beigefügt, weil auf diesen in der Festsetzung Nr.1.11.4 Bezug genommen wird. Eine Anpassung seiner Darstellungen auf den Flurstücken 3232-3235 und 3243-3247

gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist entbehrlich, da die Darstellungen des Grünordnungsplans dort keinen eigenen Regelungscharakter haben und die geplante Überbaubarkeit dem Bebauungsplan zu entnehmen ist.

Zur Versickerung sind Entwässerungsgrünflächen festgesetzt, das Biotop ist nachrichtlich übernommen. Die nach § 32 NatSchG geschützte Biotopfläche wird in ihrem Bestand gesichert und nicht als Fläche zur Regenrückhaltung und zur Versickerung ausgewiesen.

Im Straßenraum und am süd-östlichen Gebietsrand sind Baumpflanzungen vorgesehen. Für die landschaftstypische Entwicklung der privaten Grünflächen werden heimische Gehölze empfohlen.

Die festgesetzten Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind bereits durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen bleiben weitestgehend erhalten. Die Begründung ist um die Begründungen zu inhaltlich geänderten/ergänzten Festsetzungen ergänzt. Des Weiteren wird auf die Begründung zum bestehenden Bebauungsplan verwiesen.

5.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

► Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird gemäß dem bestehenden Bebauungsplan "Erlenwiesen" übernommen und lässt eine dem umgebenden Bestandscharakter entsprechende Wohnnutzung zu.

Tankstellen, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe werden als gebietsfremde Nutzungen dauerhaft ausgeschlossen. Ebenso werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke als gebietsfremd eingestuft und dauerhaft ausgeschlossen.

► Maß der baulichen Nutzung

Das festgelegte Maß ergibt sich weitestgehend aus der dem Bebauungsplan "Erlenwiesen" zugrundeliegenden, städtebaulichen Planung. Aus städtebaulichen Gründen soll eine Ortsrandbebauung mit relativ niedriger Wohndichte (von teilweise 0,3 bzw. 0,35) geschaffen werden. Der zulässige Rahmen der BauNVO wird, begünstigt durch die zum Teil größeren Grundstücksgrößen, nicht immer voll ausgeschöpft.

Auf dem Flurstück Nr. 3242 wird die GRZ an die des angrenzenden WA2 angepasst (Erhöhung von 0,35 auf 0,4). Damit wird dort eine bessere bauliche Ausnutzung des Baufensters ermöglicht und so in Verbindung mit dem westlich angrenzenden WA2 die Raumbildung an der Verkehrsfläche und der räumliche Übergang zum künftig östlich angrenzenden WA1 begünstigt. Dort wird die Grundflächenzahl für die Einzelhäuser an die des benachbarten WA1 angepasst (Erhöhung von 0,3 auf 0,35).

Die Festsetzung berücksichtigt die Ausweisung größerer Gartenflächen und vermeidet großflächige Versiegelungen, die in diesem Plangebiet nicht erwünscht wird. Hierbei wird die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes durch Bilden von großzügig angelegten Gärten in der rückwärtigen Bebauung gefördert.

Um die notwendigen Nebenanlagen dennoch zu ermöglichen, wird das Zugeständnis dahingehend eröffnet, dass die Flächen mit versickerungsfähigem Oberflächenmaterial nur zur Hälfte zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden müssen. Dies sichert die wesentlichen Bodenfunktionen und trägt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen bei.

5.5.2 Zulässige Vollgeschossanzahl

Im Plangebiet wird das derzeit bestehende Maß der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen, das sich an das Maß der angrenzenden Wohngebiete orientiert, unverändert übernommen.

5.5.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Aus dem bestehenden Bebauungsplan "Erlenwiesen" wird die Festsetzungen der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen übernommen bzw. im WA3 die Firsthöhe um 0,5 m auf 7,5 m gesenkt, um so, auch wegen der künftig möglichen "Toskana-Häuser", eine größere Einheitlichkeit im Gebiet sicherzustellen.

Zur Sicherung des Erscheinungsbildes des Gebietes ist geregelt, dass der Sockel mindestens 0,3 m, jedoch nicht mehr als 1,00 m betragen darf. Zusammen mit der Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe soll die Errichtung ortstypisch begrenzter Gebäudegrößen gesichert werden.

Vorrangig zur Vereinfachung und zur besseren Handhabung des Baurechts sind die unterschiedlichen, teilweise sich widersprechenden Bezugshöhen nach Vorliegen der Straßenplanung so geordnet.

5.5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die ausgewiesenen Baufenster sind entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan "Erlenwiesen" außer in den Flurstücken Nr. 3232-3235 und 3243-3247 unverändert übernommen. Dort sind sie vor dem Hintergrund der dort künftig möglichen Bauweisen bzw. zur Straße und Schule hin raumbildend angepasst worden.

Die höchstzulässigen Bautiefen beschränken die Gebäudemassen auf ein ortsübliches Bild und sind so festgelegt, dass Längen und Tiefen bedarfsgerechter Gebäudetypen gewährleistet sind. In diesem Rahmen sind Spielräume der Ausformung der Bebauung für die Bauherren gegeben. Es wurde grundsätzlich eine Ausweisung von Baufenstern vorgenommen, die einen städtebaulich verträglichen Entwicklungsspielraum im Rahmen des Leitbildes gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass zwischen einzelnen Baugruppen noch nutzbare Gartenbereiche frei gehalten werden können. Sie sollen zur Durchlüftung und Durchgrünung beitragen.

Zur zweiten Offenlage ist das Baufenster im WA3 angepasst worden. Für den rückwärtigen (Garten-)Bereich wird bis zur Flurstücksgrenze wie bei den östli-

chen Angrenzern ein Abstand von 12,5 m gehalten. Das Baufenster wird keilförmig breiter, um eine räumliche Begrenzung zur Schule hin zu begünstigen. Die Flucht des östlich davon liegenden Baufensters wird aufgegriffen.

5.5.5 Bauweise

Die Arten der offenen Bauweise sind entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan "Erlenwiesen" bzw. auf den Flurstücken Nr. 3232 - 3235 und 3243 - 3246 entsprechend der Planungsziele festgesetzt. Im WA3 und auf den Flurstücken 3243 - 3246 sind künftig Einzelhäuser festgesetzt. So können im WA3, d.h. randlich und mit leicht aus der Rechtwinkligkeit gedrehtem Baufenster, auch Toskana-Häusern realisiert werden.

Durch die Festsetzungen werden bedarfsgerechte und flexibel nutzbare Möglichkeiten des Bauens ermöglicht sowie der geplanten städtebaulichen Siedlungsstruktur entsprochen. Der örtliche Bedarf wurde dabei berücksichtigt.

5.5.6 Größe der Baugrundstücke

Die privaten Freiflächen auf den Grundstücken sollen als Grünflächen gestaltet werden, da dies dem Charakter des Gebietes angemessen ist und Niederschlagswasser von den Wohnbaugrundstücken aufgenommen werden soll, wo immer dies möglich ist. Die vom bestehenden Bebauungsplan "Erlenwiesen" unverändert übernommene Festsetzung für die Mindestgrößen von Baugrundstücken berücksichtigt die Ausweisung größerer Gartenflächen und vermeidet großflächige Versiegelungen, die in diesem Plangebiet nicht erwünscht wird.

Die Minimalwerte der Grundstücksflächen lassen, ebenso wie auch die beschränkte Zahl der Wohneinheiten, eine dem hochwertigen Gebietscharakter angemessene Nutzung zu.

5.5.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Stellplätze und Garagen sollen zum Schutz des Ortsbildes im Baufenster oder seitlich neben dem Gebäude - nicht vorne, an der Straße oder hinter dem

Gebäude - angeordnet werden. Für Stellplätze und Garagen auf den Privatgrundstücken stehen damit ausreichend Flächen zur Verfügung.

Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung sind zum Schutz des Bodens und der Umwelt nicht zugelassen, weil erhebliche Belastungen durch Fäkalienbakterien und Nitraten zu erwarten wären. Hier ist zu bemerken, dass handelsübliche Kaninchenställe für zum Beispiel zwei bis drei Hauskaninchen nicht zu den 'Anlagen für die Tierhaltung' zählen und diese bedenkenlos in den Garten gestellt werden können.

5.5.8 Höchst zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Entsprechend den Planungszielen des bestehenden Bebauungsplans soll die Erschließung eines hochwertigen, gering verdichteten Baugebietes mit einem großzügigen Charakter am Ortsrand den Bestand der umgebenden Bebauung und den dichter bebauten Ortskern ergänzen. Hier soll nun der fließende Übergang von der Stadt in die Landschaft vollzogen werden. An dieser Stelle ist eine verdichtete Bebauung mit drei oder gar vier Vollgeschossen und den daraus resultierenden Nachteilen für den Bestand und die Neubewohner städtebaulich unverträglich. Die notwendigen Stellplätze sollen auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden, ohne den schon knapp bemessenen Gartenflächenanteil zu beanspruchen. Auch im WA 3 sind mit der künftigen Bauweise wie im sonstigen Plangebiet pro Wohngebäude zwei Wohneinheiten zugelassen.

5.5.9 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan unverändert übernommen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkflächen sichern den ausreichenden Bedarf an öffentlichen Parkplätzen. Zur sinnvollen Nutzung und Gestaltung des Parkierungstreifens sind darin Grundstückszufahrten und Grünflächen zulässig. In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind ebenfalls Parkierungsflächen und Grünflächen zulässig.

5.5.10 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes wird im Trennsystem durchgeführt. Aufgrund der zur Versickerung nur bedingt geeigneten Bodengüte werden abfließende Oberflächenwasser und Dachflächenwasser nebeneinanderliegender Grundstücke im Bereich des Regenwasser (RW)-Leitungssystems gesammelt und den Flächen zur Regenrückhaltung und zur Versickerung zugeführt.

Die Sammlung von anfallendem, unbelastetem Niederschlagswasser vor Ort dient wesentlich der Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushalts im Gebiet. Versickerungsanlagen führen zu einer deutlichen Verringerung der Abflussmengen der für die Entwässerung mitbenutzten oberirdischen Fließgewässer (Vorfluter) und zu einer merklichen Dämpfung hochwassergefährdender Abflussspitzen, die Kläranlage und die Ortskanalisation werden entlastet.

Die Einleitung und breitflächige Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Bereich der Flächen für die Regenrückhaltung dient der Förderung von Biotopen und Lebensgemeinschaften wechselfeuchter bis wechsellasser Standorte.

Bei naturnaher Ausgestaltung der Retentionsflächen trägt dies zur Erhöhung der Biotop- und Strukturvielfalt im Gebiet bei. Der Bodenwasserhaushalt und damit die Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen bzw. oberirdische Tier- und Pflanzenarten werden gefördert.

Im Zuge der technischen Umsetzung des Versickerungskonzeptes ergaben sich gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung vom 14.02.08 zum bestehenden Bebauungsplan Änderungen in Lage und Größe der einzelnen Flächen zur Regenrückhaltung und zur Versickerung im Austausch mit öffentlichen Grünflächen. Diese sind entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung eingearbeitet.

5.5.11 Öffentliche und private Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün oder als Entwässerungsgrün zur Führung des RW-Leitungssystems festgesetzt und dauerhaft

gesichert. Entsprechend der technischen Planung des Versickerungskonzeptes wurden die öffentlichen Grünflächen im Wechsel zu den Flächen zur Regenrückhaltung und zur Versickerung in Lage und Größe angepasst. Die festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben in Umfang und Größe unverändert.

Die Gestaltung und Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen wird als Ausgleichsmaßnahme mitgerechnet. Die Festsetzungen beinhalten Maßnahmen zur Entwicklung ökologisch wertvoller Bereiche. Neben einer Bereicherung des Planungsgebiets selbst führen diese Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung angrenzender Bereiche (flächenhafte Trittsteinbiotope und linienhafte Verbundelemente).

5.5.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan fast vollständig übernommen. Die unzulässigen Dachmaterialien sind zum Schutz des Wassers festgesetzt.

Vegetationsflächen übernehmen bio-ökologische Funktionen und dienen der optischen Gestaltung des Gebiets. Die Auswahl an Pflanzenarten soll deshalb standortgerecht sein und den natur- und kulturräumlich typischen Vegetationsstrukturen entsprechen. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Artenauswahl werden nicht nur Beeinträchtigungen des Gebietscharakters vermindert, sondern es wird zugleich ein Nahrungsangebot für siedlungsrandbewohnende Tierarten geschaffen. Gehölzbestände aus einheimischen Arten übernehmen Lebensraumfunktionen für die gebietstypische Tierwelt, insbesondere im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Trittsteinbiotope bzw. als lineare Verbundelemente.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern eine vorgeschriebene Mindestbepflanzung und verbessern die Grundwasserbildung im Baugebiet.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

- ▶ Gliederung und Beschattung der Erschließungsstraßen durch Baumpflanzungen,
- ▶ Begrünung der nicht bebauten Grundstücksfreiflächen (Gehölz- und Staudenpflanzungen, Einzelbäumen),
- ▶ Einschränkung der aus verkehrlichen Gründen zu versiegelnden Oberflächen,
- ▶ Entlastung des öffentl. Kanalnetzes durch Versickerung von Regenwasser auf privater Fläche,
- ▶ Sicherung einer dauernden Pflege und einer Mindestqualität orts- u. landschaftstypischer Pflanzen.

Mittel- bis großkronige Laubbäume sind in der angegebenen Anzahl zu pflanzen, damit über das gesamte Plangebiet die natürliche Vielfalt von Gehölzen geschaffen und Trittsteinbiotope gesichert werden können.

- ▶ **Aufwertung des § 32 NatSchG BW geschützten Biotops Nr. 6716-215-1210 "Röhricht und Feldgehölz Berggärten"**

Die Aufwertung der Fläche ist als Förderung der Röhrichtentwicklung durch (teilweise) Beseitigung der Nährstoffbelastung, Verbesserung der Wasserversorgung und Reduzierung der Gehölzkonkurrenz vorgesehen. Das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop wird in seinem Bestand gesichert.

- ▶ **Straßenbäume**

Die Festsetzungen zur Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen dient vor allem der Durchgrünung und Gliederung des Straßenraums (Raumwirksamkeit, Identifikation, Charakterisierung). Weiterhin sind positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Die festgesetzten Mindestgrößen der Pflanzflächen (Pflanzinseln) sollen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen den Schutzabstand gegenüber den zu pflanzenden Bäumen sicherstellen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit stärkere Wurzeln bestehende Kabelleitungen nicht beschädigen oder zerstören. Ist dies nicht möglich sind ge-

eignete Schutzmaßnahmen mit zum Beispiel Schutzplatten oder -ringe zum Schutz der Wurzeln vorzunehmen, die je nach Planung die Reduzierung des Schutzabstandes ermöglichen. Technische Schutzmaßnahmen müssen - soweit diese notwendig werden - in gegenseitigem Einvernehmen spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten vorgenommen werden, damit die Ausführung der Baumaßnahmen kompetent und geplant durchgeführt werden kann. Auch aus diesem Grund kann der Standort der Laubbäume bis zu 3,00 m verschoben werden.

► **Garten- und Grünflächen**

Der Mindestanteil an Garten- und Grünflächen soll im bebauten und befestigten Bereich - neben dem Arten- und Biotopschutz - vorrangig der Verbesserung bzw. der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, der Versickerung von Niederschlägen und der Beschattung bzw. Luftbefeuchtung durch Vegetationsbestände dienen. Grünflächen sind darüber hinaus bedeutsame Gestaltungsmittel im Städtebau (optische Raumwirksamkeit, Identifikation, Charakterisierung eines Raums).

Die angeführten positiven ökologischen und gestalterischen Wirkungen gelten insbesondere für Gehölzbestände. Aus diesen Gründen wird für die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke die Anpflanzung von freiwachsenden, standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Bei einer entsprechenden Gestaltung können die gärtnerisch anzulegenden Grünflächen vorhabensbedingte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds vermeiden bzw. mindern.

► **Straßenbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung**

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) oder bestimmte LED-Lampen kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden.

5.5.13 Flächen für Stützbauwerke

Die Duldungspflicht von Stützbauwerken zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen kann entfallen, da die Erschließungsstraße bereits besteht.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1. Planungsziele

Die Planungsziele entsprechen den unter Teil B-1 Kapitel 5 dargelegten Planungszielen. Die örtlichen Bauvorschriften sind entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan "Erlenwiesen" inhaltlich unverändert übernommen.

2. Gestaltung der Dächer und Fassaden

▸ Dachgestaltung

Durch die Vorschriften über die Gestaltung der Dächer von Wohngebäuden wird eine behutsame Ergänzung des vorhandenen bebauten Bereichs des nahen Ortskerns bzw. angrenzender Baugebiete erzielt, in dem das Satteldach vorherrscht. Die Bauweise mit bewohnbarem Dachraum greift die Höhenentwicklung älterer Gebäude aus der Umgebung und die topographische Höhenentwicklung des Areals auf. Da im WA 3 auch 'Toskanahäuser' zugelassen werden sollen, für die auch Zeltdachformen typisch sind, werden dort auch Zeltdächer zugelassen.

Die vorgeschriebenen Maße und Dachneigungen ermöglichen den Bauherren gestalterische Freiheiten und Möglichkeiten bei der Planung von Wohnflächen im Dachraum. Zudem wird mit der Vorgabe der Dachneigung die städtebauliche Integration gewährleistet.

Durch städtebaulich begründete Vorschriften über die höchstzulässigen Größen von Eingriffen in die geschlossene Dachfläche wird ausreichend dem Bestreben begegnet, eine auffällige und störende Einwirkung auf die Umgebung auszuüben.

Dies gilt auch für die Festsetzungen über die Gestaltung der Dächer, auch die bei Doppelhäusern. Dachneigungen von Doppelhaushälften sollen deshalb gleich sein, weil mit dieser Vorgabe ein ausgewogenes Siedlungsbild erreicht wird. Die Dachneigung von Dachaufbauten und Zwerchgiebel wird im Sinne einer einheitlichen Gestaltung analog zur Dachneigung der Gebäudedächer geregelt. Zusätzlich werden Flachgauben zugelassen.

Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in und auf der Dachfläche zulässig, weil sie ein wünschenswerter Beitrag zur Nutzung umweltfreundlicher, regenerativer Energie sind.

► **Fassaden**

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

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

► **Geländeveränderungen / Aufschüttungen**

Diese Maßnahme begünstigt die Nutzung der Außenanlagen und Gestaltung der Gärten. Bodenaushub kann gleichmäßig auf dem Grundstück verteilt werden.

► **Einfriedungen**

Mit der Gestaltung von Einfriedungen, die durchlässig als Zaun, als Hecke und/oder Trockenmauer und dergleichen ausgebildet sind, werden Trittsteinbiotope geschaffen. Sie tragen zur Minderung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches bei.

Orts- und landschaftstypische Pflanzen ermöglichen einen angemessenen Standard der Trittsteinbiotope für einheimische Tiere und Pflanzen. Gestaltungsvorgaben im Hinblick auf Einzäunungen dienen der landschaftlichen Einbindung sowie der inneren Gestaltung des Neubaugebiets.

► **Stützmauern**

Der Bau von Trockenmauern und vergleichbare Baumaßnahmen begünstigt die Verdunstung von Oberflächenwässern, der Niederschlagsabfluss wird reduziert, zwischengespeichert und verzögert. Die Vielfalt der Arten sowohl der Flora als auch der Fauna wird gefördert.

► **Gartenbereiche, Vorplätze**

Durch diese Maßnahme soll ein Mindestanteil von Pflanzenwuchs als Grundlage für das Vorkommen einer vielfältigen, siedlungstypischen Fauna gewährleistet werden.

4. Werbeanlagen und Automaten

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

5. Regelung der Stellplatzverpflichtung

Die Stadt Philippsburg hat bei dieser Festsetzung die negativen Erfahrungen aus anderen Baugebieten mit berücksichtigt. Die private Parkierung soll auf den eigenen Grundstücken erfolgen, daher wurde die Anzahl der Stellplätze je Wohnung auf 2 festgesetzt. Die Abweichung vom §37 LBO BW begründet sich aus der allgemeinen Erfahrung heraus, dass bei zu geringer Veranlagung der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Bei der Errichtung sollen die notwendigen Stellplätze in solcher Zahl hergestellt werden, die für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichend sind, um dem Charakter einer hochwertigen und großzügigen Gestaltung des Wohngebiets zu entsprechen.

In den verkehrsberuhigten Anliegerstraßen ist nur eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen vorgesehen. An der Haupteinfahrtsstraße wird eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze angeboten.

Teil B - 3 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	[m²]
Gesamt	48.400
davon: allgemeines Wohngebiet	31.905
davon: Flächen zur Regenrückhaltung und zur Versickerung	4.185
davon: öffentliche Grünfläche	2.765
davon: Biotopfläche	3.775
davon: öffentliche Verkehrsfläche	5.770

Teil B - 4 Grünordnungsplan (2006)