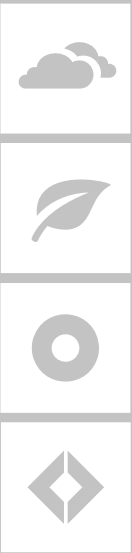


Stadt Philippsburg

Bebauungsplan "Hauptstraße Nord"

– Entwurf –



Karlsruhe
November 2020

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan “Hauptstraße Nord”

– Entwurf –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (RgBm.)

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Stadt Philippsburg

im November 2020

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, Vermerke

Teil B Begründung

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

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- ▶ Schank- und Speisewirtschaften,
- ▶ nicht störende Handwerksbetriebe und
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- ▶ Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- ▶ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ▶ Gartenbaubetriebe und
- ▶ Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

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

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

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

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{\max}) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{\max}) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Das zulässige Maß der Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt zwischen traufseitigen Wandflächen mit der Oberkante Dachhaut, ohne Berücksichtigung von Gauben sowie Zwerchgiebeln. Bei Pultdächern ist die niedrigere Gebäudeseite maßgeblich.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika). Bei Pultdächern ist die höhere Gebäudeseite (Oberkante Dachhaut) maßgeblich.

Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe ist die Höhe Oberkante Fahrbahn der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade. Ergeben sich bei der Traufhöhe unterschiedliche Bezugspunkte (z.B. bei Eckgrundstücke), ist die höhere Bezugshöhe maßgebend.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Planbereich muss die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) mindestens 0,5 m zum Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt ist die Höhe Oberkante Fahrbahn der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade. Auf die Hinweise zum Hochwasserrisiko (Teil A-4) wird verwiesen.

1.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

1.5.1 Bauweise

WA:

Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet.

1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Terrassen, Wintergärten und Balkone sind bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m und einer Gesamtgrundfläche von 18 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie mit der Hauptnutzung verbunden sind. Eine Überdachung der Terrassen ist zulässig.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Carports, Garagen und bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ohne eigene Abstandsflächen und mit einer gesamten Grundfläche bis 15 m² sowie einer maximalen Wandhöhe von 3 m können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudefassade anzubringen.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für gemeinschaftliche Abfallsammelanlagen sind Müllabfallbehälter zugelassen. Temporäre straßennahe Aufstellflächen sind auch an einer anderen Stelle an der Straße möglich.

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

1.7.1 Bodenschutz

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

1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien (Versickerungsbeiwert (k_f -Wert) von dauerhaft mind. $2,7 \times 10^{-5}$ m/s) herzustellen. Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

1.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.7.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 70% als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig.

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder 2 einheimische Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

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

1.8 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Abrissarbeiten an Gebäuden sowie Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel auszuführen (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar).

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

Im WA sind pro Gebäude mindestens eine Nisthilfe für einheimische Vögel oder für einheimische Insekten fachgerecht anzubringen.

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote für potentiell oder tatsächlich vorkommenden Reptilien sind geeignete Ausweichhabitate/Lebensräume in Form einer Natursteinmauer mit Lückensystem im südöstlichen Bereich des Flurstückes 2672 an der Südgrenze zum Flurstück Nr. 4539 auf mindestens 80 % der Länge vorgezogen anzulegen (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil). Von der Maßnahme darf abgesehen werden, soweit nachweislich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Untergeordnet zum Hauptmaterial der Fassaden können sonstige Baustoffe, insbesondere aus den Materialien Glas und Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften verwendet werden. Untergeordnete Grünfassaden/Wandbegrünungen sind zulässig.

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

2.1.2 Dachgestaltung

▪ Firstrichtung

Die Firstrichtung der Hauptdächer muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen, soweit diese dort festgesetzt ist. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

▪ Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Dächer von Doppelhäusern müssen in ihrer Dachneigung gleich sein.

Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern und Wintergärten sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zugelassen.

Bei der Gestaltung der Dächer sind keine glänzenden Materialien zulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von Rot, Braun und Grau sowie Dächer mit Dachbegrünung zugelassen.

Garagen sind, wenn sie als Flachdächer ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Werden die Dachflächen zur Nutzung der

Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

▪ Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

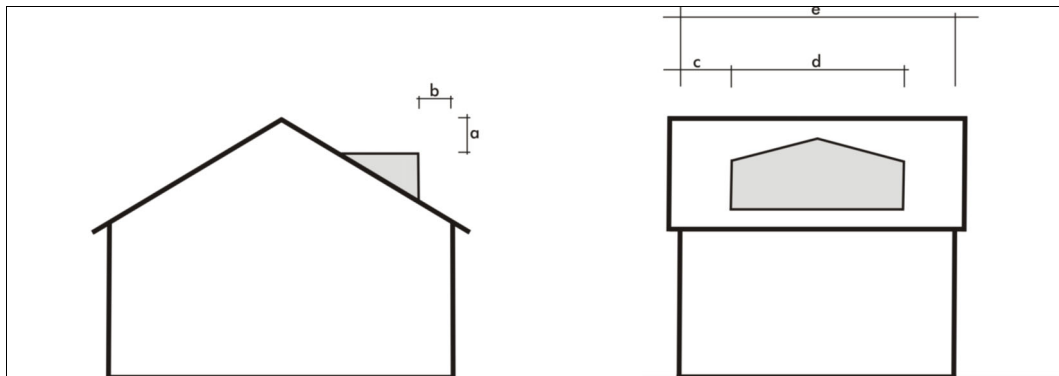


Abb. 1: Erläuterungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten

Der Abstand zum First (a) darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (b) darf 1,0 m und der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (c) darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Zwerchhäuser (d) auf einer Gebäudeseite darf 50 von 100 der Trauflänge abzgl. der Dachüberstände (e) nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen. Siehe dazu Abbildung 1.

▪ Solaranlagen

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

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht überbaut oder als Wege oder Zufahrten genutzt werden – mindestens zu 70 % als Vegetationsflä-

chen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur als durchlässiger Zaun und/oder als lebende Hecke zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

2.3 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 4 und 5 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,00 m zur Gebäudewand zulässig.

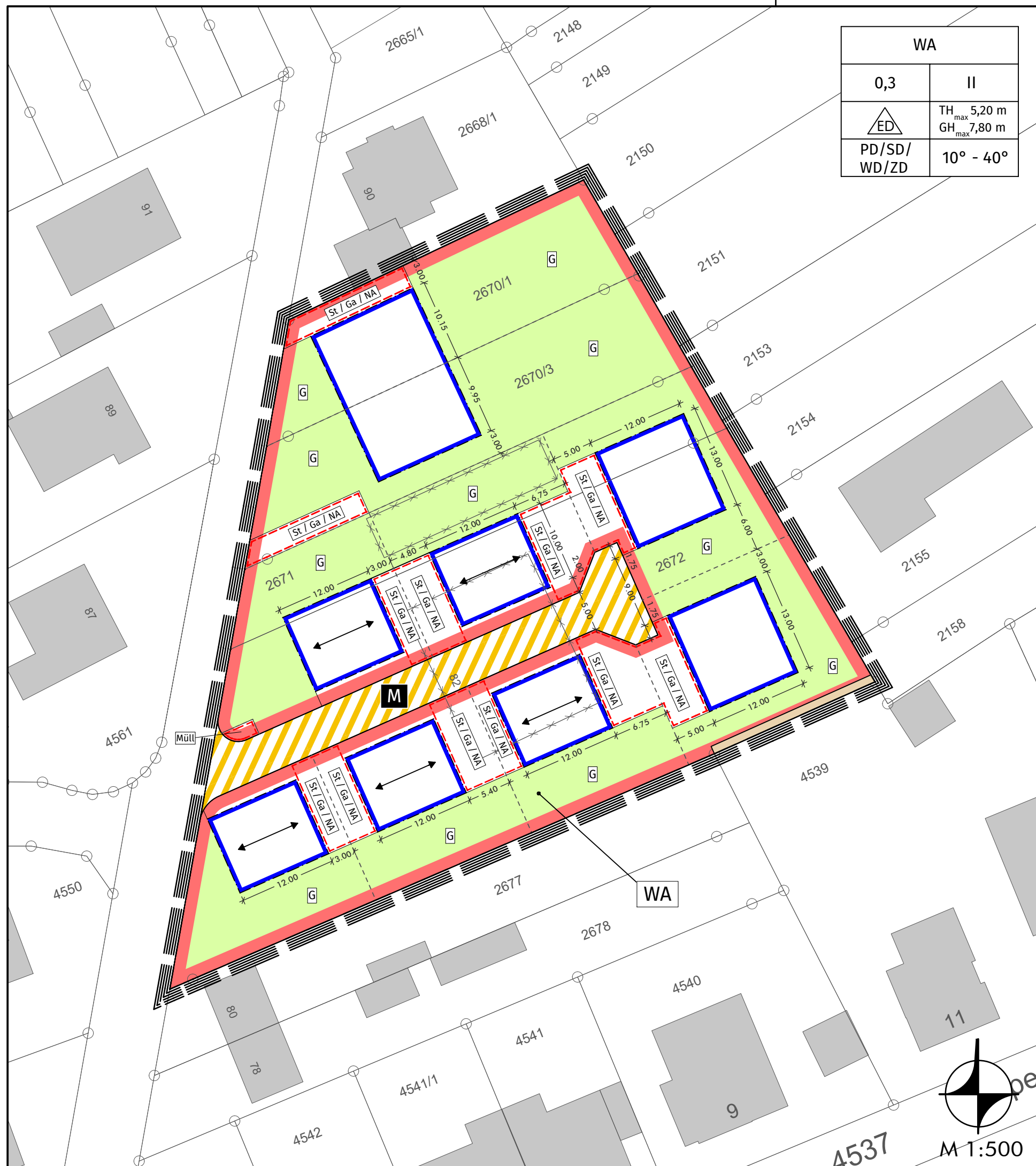
Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

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

Je Wohneinheit mit bis zu 40 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit, die mehr als 40 m² Wohnfläche hat, sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

Teil A - 3 Planfestsetzungen



WA	
0,3	II
	TH _{max} 5,20 m GH _{max} 7,80 m
PD/SD/ WD/ZD	10° - 40°

Legende

I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,3 Grundflächenzahl
- II maximale Zahl der Vollgeschosse
- TH_{max} 5,20 m maximale zulässige Traufhöhe in Meter
- GH_{max} 7,80 m maximale zulässige Gebäudehöhe in Meter

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

offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Garten' (G)

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

Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Mischverkehr' (M)

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Carports, Garagen (Ga) und Nebenanlagen (NA)

Umgrenzung von Flächen für eine gemeinschaftliche Abfallsammelstelle

Natursteinmauer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

II. Zeichnerische örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Firstrichtung

PD/SD/
WD/ZD zulässige Dachform: Pultdach (PD), Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zelt Dach (ZD)

10° - 40° zulässige Dachneigung

III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

Vermaßung in Meter (Beispiel)

Flurstück (lt. Kataster, Beispiel)

Abbruch Gebäude (Planung)

Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	WA		Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	II	
Bauweise		TH _{max} 5,20 m GH _{max} 7,80 m	
zulässige Dachform	PD/SD/ WD/ZD	10° - 40°	zulässige Dachneigung

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Hauptstraße Nord"

Entwurf

Erstellt für:

Stadt Philippsburg
Rote-Tor-Straße 10

76661 Philippsburg

Ausfertigung:

Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinde-ratsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom werden bestätigt.

Stadt Philippsburg, den

Stefan Martus, Bürgermeister



Porzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Inkrafttreten § 10 BauGB:

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

Stadt Philippsburg, den

Bearb.: EB

Gez.: eb, 19.11.2020

Karlsruhe, den

Dr.-Ing. F. Gericke

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

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

Geotechnik

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

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

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

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

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach

§ 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Kampfmittelbeseitigung

Trotz der bereits umfangreich vorhandenen Bebauung ist aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, eine Kampfmittelfreiheit nicht gesichert. Es ist daher ratsam, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtsforschung durchzuführen. Die für die Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage www.rp-stuttgart.de (Service / Formulare und Merkblätter) abgerufen werden.

Hochwasser

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II liegt der Planbereich in einem Hochwasser-Risikogebiet (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b WHG) hinter dem Damm (HQ_{extrem}). Nach neuer Gesetzeslage sollen bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden. Nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz ist in Hochwasser-Risikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen nur unter den dort genannten Bedingungen möglich.

Bei einem Versagen der Deiche während eines Hochwassers des Rheins kann im Plangebiet mit Überflutungstiefen von bis zu 2,7 m und mit einem Anstieg der Höhe des Wasserspiegels auf ein Niveau von ca. 100,8 m ü.NN. gerechnet werden.

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

Niederschlagswasser

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

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

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

Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen.

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

Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

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

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

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis die Jungtiere die Fort-

pflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen in jedem Fall erforderlich. Die Dokumentation der Einzelfallprüfung ist dem Baurechtsamt und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung und Verschattungsvermeidung, vermehrter Bau mit Holz), werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Nah-/Fernwärme oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung/Abwärmenutzung empfohlen.

Auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen "Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus" (Umweltbundesamt, Oktober 2019), "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger", Kapitel 4 und 5 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) sowie "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", Abb. 23 (Fraunhofer ISE, März 2018) – auch im Vergleich der "Methodenkonvention 3.0 zur Ermittlung von Umweltkosten - Kostensätze", Kapitel 3 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) – wird hingewiesen.

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden und lärmarm sein (vgl. z.B. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft, 2018) sowie gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	24
1. Anlass der Planung	24
3. Räumlicher Geltungsbereich	25
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	25
4.1 Landesentwicklungsplanung	25
4.2 Regionalplanung	26
4.3 Flächennutzungsplanung	26
4.4 Verbindliche Bauleitplanung	26
5. Bestandsanalyse	27
5.1 Gelände	27
5.2 Katastrophenhochwasser	27
5.3 Denkmalschutz	27
5.4 Erschließungssituation	28
5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	29
6. Ziele der Planung	29
6.1 Grundzüge der Planung	29
6.2 Vorhabenplanung	30
6.3 Erschließungssituation	30
6.4 Technische Erschließung	31
6.5 Grünordnung	31
6.6 Artenschutz	31
6.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	32
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	40
7. Begründung örtliche Bauvorschriften	40
B - 3: Umweltbericht	44

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Die Stadt Philippsburg beabsichtigt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine moderate Nachverdichtung in einem städtebaulich verträglichen Umfang innerhalb der Ortslage in Rheinsheim zuzulassen.

Um zukünftige Nutzungsoptionen des Plangebietes unter Berücksichtigung der Umgebung zu definieren und das Gebiet städtebaulich und funktional neu zu ordnen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahren

Bei dem Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" mit einer Größe von ca. 4780 m² handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

Dieses Verfahren darf für Bebauungspläne verwendet werden, die der Innenentwicklung oder Maßnahmen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung oder der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb der § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m². Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) ist bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen (vgl. Teil B-1 Ziffer 6.5 und Anlage B-7 Fachbeitrag Artenschutz).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Hauptstraße am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Rheinsheim. Er umfasst eine Fläche von ca. 4780 m² und wird im Norden durch das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 2668/1, im Osten von den landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 2150, 2151, 2153, 2154, 2155, 2158, im Süden von den Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 2677 und 4539 sowie im Westen von der Hauptstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 2670/1, 2670/3, 2671, 2672 ganz. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

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

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

4.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung dargestellt.

Der Siedlungsbereich Rheinsheims wird von einem regionalen Grünzug umschlossen. Direkt nördlich des Siedlungsbereiches wird die Fläche des Integrierten Rheinprogramms Dammrückverlegung (D) mit dem Rückhalteraum/Poldern Rheinschanzinsel dargestellt.

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes verbindet die regionale Entwicklungsachse Germersheim - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplanes Bruchsal -

Bretten - Mühlacker die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum, auch stellt die regional Entwicklungsachse Philippsburg - Waghäusel - Bad Schönborn - Östringen - Sinsheim im Norden der Region eine weitere Verbindung mit dem südpfälzischen Raum her. Die Achse ergänzt die für den Norden der Region wichtige Ost-West-Verbindung.

4.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg wird das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplan "Göllerhöf, Grasweg, Hauenstickel, Speyerpfad" (siehe Abb. 1), der mehrfach geändert wurde (Änderung von 1964 bis 1991). Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet mit zwei zweigeschossigen Gebäuden und einem eingeschossigen landwirtschaftlichen Gebäude fest.

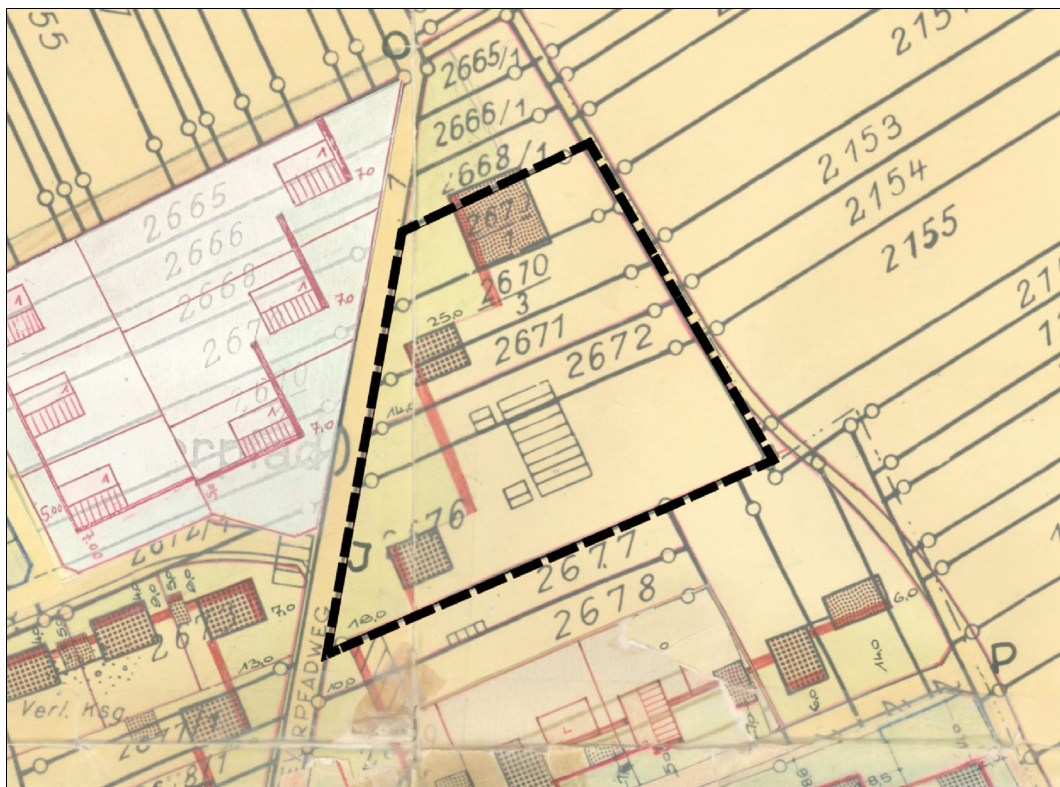


Abb. 1: Auszug des Bebauungsplanes "Speyerpfad" in Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hauptstraße Nord"

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Göllerhöh, Grasweg, Hauenstickel, Speyerpfad" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hauptstraße Nord" und der örtlichen Bauvorschriften dazu nach dessen Inkrafttreten ersetzt. Die Festsetzungen im übrigen Bereich des Bebauungsplanes "Speyerpfad" werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben.

5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 17.11.2020), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100 vorhanden.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ_{extrem}^1) und innerhalb eines geschützten Bereiches (z.B. durch einen Damm).

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich grenzt östlich an die Hauptstraße an, die im nördlichen Verlauf als Wohn-/Anlieger- und Sammelstraße klassifiziert werden kann. Im südlichen Verlauf dient die Hauptstraße als innerörtliche und regionale Hauptverkehrsstraße, die als Landesstraße (L 555) über die Oskar-Frey-Straße, Hauptstraße und Germersheimer Straße durch den gesamten Stadtteil verläuft. Im Südosten bindet die L 555 an die Bundesstraße 35 (B 35) und somit an das regionale und überregionale Straßennetz an. Nördlich an die Hauptstraße anbindend verläuft ein geteilter Feldweg.

¹⁾ Statistisch gesehen ist das HQ_{extrem} ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das HQ_{extrem} berücksichtigt dabei auch das Szenario bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen. Siehe Leitfaden "Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg", abgerufen unter: https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/43970/44031/HWGK-Leitfaden_2016.pdf/4a07b4e4-c04b-4f0a-a5f4-e852799f9da0 (Stand: 17.11.2020).

Im öffentlichen Straßenraum sind auf Höhe des Plangebietes aufgrund der Straßenbreite keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Teilweise wird hier auf der Straße und zum Teil auf dem Gehweg geparkt.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 600 m entfernte Bushaltestelle "Rheinsheim Schule" zu erreichen. Diese wird von der Buslinie 193 (Rheinsheim - Philippsburg - Waghäusel - Kirrlach - Kronau - Mingolsheim) bedient.

Im weiteren Umfeld zum Plangebiet (ca. 1500 m) befindet sich der Bahnhof Rheinsheim, der von der S-Bahn S33 (Bruchsal - Graben-Neudorf - Huttenheim - Philippsburg - Rheinsheim - Germersheim) angefahren wird. Diese verbindet Rheinsheim im Osten/Südosten mit der Kernstadt Philippsburg, dem Stadtteil Huttenheim, dem Kleinzentrum Graben-Neudorf und dem Mittelzentrum Bruchsal sowie im Westen mit Germersheim in Rheinland-Pfalz. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. In nördlichen Teil der Hauptstraße ist ein einseitiger Gehweg (gegenüber des Plangebietes) vorhanden. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

Aufgrund der Lage ist das Plangebiet sowohl gut an das innerörtliche Straßen- und Fußwegenetz als auch gut an das Feldwegenetz in der Umgebung angebunden.

5.3.4 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles. Das Plangebiet ist zum Teil bebaut. Neben einer umzäunten Grünflä-

che, die für die Hühnerhaltung genutzt wird, befinden sich einzelne Gehölzen und Ställe auf dem Grundstück. Südlich an das Grundstück grenzt eine gemähte Grünfläche und daran ein Grundstück mit einer Lagerhalle und einzelnen Gehölzen an. Die Fläche wird u.a. zum Abstellen von Wohnwägen genutzt.

5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

In der Umgebung sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden, vereinzelt befinden sich im näheren und weiteren Umfeld zusätzlich andere gemischte/gewerbliche Nutzungen, wie z.B. ein Getränkevertrieb (Verwaltung), ein IT-Büro und ein Stuckateurbetrieb.

Die vorhandene Bebauung im direkten Umfeld besteht vorwiegend aus ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldächern.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlagen für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen in Rheinsheim geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Innenentwicklung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Bebauung von untergenutzten Flächen im innerörtlichen Bereich.
- ▶ Konfliktfreie Eingliederung der Wohnbebauung in die umgebende Nutzungsstruktur.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept veranschaulicht die Planungsgrundsätze des Bebauungsplans und stellt eine mögliche zukünftige Bebauungssituation vor. Dabei ist die dargestellte Bebauung nicht als abschließend und endgültig zu betrachten, sie kann im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans auch anders ausgestaltet sein.

Das Konzept stellt eine innerörtliche Nachverdichtung mit freistehenden Einfamilienhäusern und einer Doppelhausbebauung dar. Dafür wird eine neue Wohnstraße als Mischverkehrsfläche vorgesehen, die mit einem Wendehammer für Pkw-Fahrzeuge ausgeführt werden soll. Mischverkehrsflächen dienen der gemeinschaftlichen Nutzung der gleichen Flächen durch Fahrzeug-, Rad- und Fußverkehre und können offen gestaltet werden (z.B. keine Differenzierung zwischen Gehweg und Straße, keine Markierung, Verzicht auf Hochborde). Die genaue Ausgestaltung der Mischverkehrsfläche kann zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert werden. Die Anbindung der neuen Erschließungsanlage erfolgt über die Hauptstraße. Da aufgrund der Größe des Wendehammers das Wenden eines 2- bzw. 3-achsigen Müllfahrzeug nicht möglich ist, wird eine gemeinschaftliche Müllabfallsammelstelle an einer Durchfahrtsstraße vorgesehen. Die Fläche ermöglicht ein temporäres Bereitstellen der Müllsammelbehälter entlang der Hauptstraße.

Durch die Festsetzungen werden zweigeschossige Gebäude mit Pult-, Sattel-, Walm- oder Zeltdächer zugelassen. Die Einschränkung durch die Wand- und Firsthöhe ermöglicht ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, welches durch die Ausgestaltung mit Dachgauben, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser als Vollgeschoss ausgeführt werden kann. Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung des Plangebiets und zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung sind nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Das Gebiet fügt sich aufgrund der zulässigen Geschossigkeit in Verbindung mit der Höhenfestsetzungen gut in die Umgebung ein und ermöglicht dennoch einen breiten gestalterischen Spielraum zur Ausgestaltung.

6.3 Erschließungssituation

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan sieht eine neue Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches vor, die mit einem Pkw-Wendehammer und als Mischverkehrsfläche ausgeführt wird.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Der Bebauungsplan regelt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit. Grundsätzlich dürfen und können auch öffentliche Stellplätze im Bereich der Mischverkehrsfläche entstehen.

6.3.2 Rad- und Fußweg

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Innerhalb des Plangebietes ist eine Mischverkehrsfläche vorgesehen.

6.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden.

Die Versorgung der neuen Gebäude durch die Nachverdichtung im Gebiet mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist über die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen möglich. Das bestehende Erschließungs- und Kanalnetz bildet die Grundlage für das geplante Erschließungssystem. Die Versickerung von Regenwasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Aus diesem Grund sind größere und nicht versiegelte Freiflächen von Vorteil.

6.5 Grünordnung

Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote und nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Garten' vorgesehen, die zu mindestens 70 % als Vegetationsflächen anzulegen sind. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen. In diesem Zusammenhang sind nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

6.6 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzungen des Geländes durchgeführt. Zusätzlich wurden drei weiteren Begehungen des Geländes hinsichtlich der Artengruppe Reptilien durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachliche Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind.

Zum Zeitpunkt der Begehung wurden eine einzelne Mauereidechse an einem kurzzeitig abgelegten Holzstoß vor der Lagerhalle beobachtet. Es ist fraglich, ob es sich dabei um eine dauerhafte Besiedlung handelt. Aus diesem Grund soll im

Frühjahr eine weitere Begehung durchgeführt werden. Als Präventionsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz von Vögel getroffen und präventiv eine Natursteinmauer mit Lückensystem als Lebensraum für Reptilien.

Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag Artenschutz (B-7) und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-4) verwiesen.

6.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Wohnnutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebieten, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinststeuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, verhindert werden. Daher sind im Plangebiet sonstige nicht störende Gewerbe- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltung sollen sich bevorzugt in der Stadtteilmitte konzentrieren, aus diesem Grunde sind sie nur ausnahmsweise zulässig.

6.7.2 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA von 0,3 begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß und ist umgebungsorientiert. Die Möglichkeit der Überbauung wird zwecks Flexibilität in der Grundstücksnutzung jedoch im Normalfall nur soweit eingegrenzt, wie dies bei Ausnutzung der Obergrenze der GRZ nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre.

▪ Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik bleiben. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal

zwei begrenzt und schafft in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur. Durch die Festlegung von zwei Vollgeschossen, kann das Dachgeschoss in Verbindung mit Gauben etc. als Vollgeschoss ausgeführt werden.

▪ Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist sowohl die maximale Trauf- als auch die maximale Firsthöhe innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die Festlegung der Höhenentwicklung sichert die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung und gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform und der Firsthöhe ein zu hohes Gebäude verhindern.

6.7.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe auf mindestens 50 cm bezogen auf die Höhenlage der öffentlichen Straße soll ein "einheitliches" Straßenraumbild der Gebäudeansichten gesichert werden und zugleich eine Hochwasserrisiko angepasste Bauweise ermöglicht werden. In der Umgebung sind bei den Gebäuden überwiegend "Sockelzonen" zwischen 0,45 bis 1,0 m vorhanden.

6.7.4 Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan sieht eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vor und orientiert sich dabei an die Umgebungsbebauung. Ohne diese Einschränkung wären in Wohngebäuden eine größere Zahl von Wohneinheiten zulässig, die auch ein höheres Verkehrsaufkommen und einen größeren – auf der Grundstücksfläche nachzuweisenden – Stellplatzbedarf erwirken würden.

6.7.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

▪ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert.

■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Zur Sicherung der begrünten Flächen im Innenbereich und um einer zu starken Versiegelung des Gebietes entgegenzuwirken, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Garten' (G) ausgewiesen.

Durch die Zulassung von mit der Hauptnutzung verbundenen Terrassen, Wintergärten und Balkonen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 'G' wird eine weitere Aufwertung der Wohnqualität durch die Nutzung der Gartenflächen erzielt. Die Begrenzung der maximalen Grundflächenzahl der Terrassen, Wintergärten und Balkonen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 'G' soll eine weitere unkontrollierbare Versiegelung des Gartenbereichs verhindern.

6.7.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind hiervon abweichend im allgemeinen Wohngebiet begrenzt Nebenanlagen ohne eigene Abstandsfläche bis zu einer Grundfläche von 15 m² sowie einer Wandhöhe von maximal 3 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Dadurch können z.B. kleine Gartengerätehäuser und ähnliches innerhalb der Garten- und Freiflächen realisiert werden.

Um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft so weit wie möglich einzuschränken, sind Wärmetauscher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an den seitlichen oder rückwärtigen Gebäudeseiten anzubringen.

Im Sinne einer städtebaulich und abfalltechnisch geordneten Abfallentsorgung wird im Bebauungsplan ein Standort für die gemeinschaftliche Abfallentsorgung vorgegeben. Der Standort kann der Sammlung dienen. Ein Standort im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Straßenverkehrsfläche sollte möglichst nur temporär zur Bereitstellung für die Abholung vorgesehen werden. Bei letzterem sind bei der konkreteren Planung unter Beachtung der verkehrsrechtlichen Regelungen die Sichtdreiecke zu beachten.

6.7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

▪ Bodenschutz

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

▪ Wasserdurchlässige Materialien

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

Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Bei der Herstellung von dauerhaft wasserdurchlässigen oberirdische Stellplätzen, Zufahrten und Wege (Versickerungsbeiwert (k_f -Wert) von mind. $2,7 \times 10^{-5}$ m/s) ist bei Einbau auf einen höhere Versickerungsbeiwert zu achten (z.B. $5,4 \times 10^{-5}$ m/s), da sich die Flächen im Laufe der Zeit zusetzen können.

▪ Unzulässige Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen inklusive Gaubendach- und -seitenflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen.

Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese zugelassen.

▪ Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Für die Gehölzpflanzungen werden die im Teil A-4 gelisteten standortheimischen Arten empfohlen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind

dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, zudem auch um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten in ausreichenden Umfang etabliert werden können.

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

6.7.8 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-7, Kapitel 7 Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen) Festsetzungen auf den Grundstücken zum Schutz und zur Förderung u.a. von Vögel und Reptilien festgesetzt.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sind Gebäudeabrisse und das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

Zusätzlich ist das Anbringen von Nisthilfe für einheimische Vögel oder für einheimische Insekten an den Bäumen oder Neubauten im Baugebiet vorgesehen, um die Biodiversität und die Habitatfunktion dieses Bereichs zu unterstützen. Nisthilfen für Vogelarten sollen spezifisch auf die vorkommenden und im Plangebiet brütenden Vogelarten abgestimmt werden.

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Begründung örtliche Bauvorschriften

7.1. Räumlicher Geltungsbereich

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

7.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung Wert gelegt und ein ausreichender Spielraum zur Ausgestaltung ermöglicht.

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassadengestaltung

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

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

▪ Dachgestaltung

Firstrichtung

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes des neuen Straßezugs wird die Hauptfirstrichtungen in diesen Bereich definiert.

Bei den Gebäuden am Wendehammer und den Gebäuden, die von der Hauptstraße aus erschlossen werden wird die Hauptfirstrichtung nicht definiert.

Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung orientieren sich an der Bebauung in der Umgebung und ermöglichen zudem einen weiteren Spielraum zur Gestaltung. Um zu hohe und nicht mehr zeitgemäße Dachneigungen zu begrenzen, wird eine Spannweite festgesetzt, die vor allem sehr steile Dachneigungen verhindert. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild orientiert sich die Festsetzung der Dacheindeckung einerseits an den Bestand und die umgebende Bebauung, andererseits ermöglicht sie ausreichende Spielräume für eine individuelle Gebäudegestaltung. Dabei beinhaltet das Farbspektrum Rot, Braun und Grau auch die hellen bis ganz dunklen Töne der vorgeschriebenen Farben. Die Verwendung von glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der Flachdächer bei Garagen festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Für den Fall, dass auf dem Flachdach der Garage Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) wird eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht, die ein zeitgemäßes Wohnen trotz Regelung der maximalen Gebäudehöhen gewährleisten soll.

Solaranlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen an die Dachneigung auszurichten.

7.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Gestaltung von Einfriedungen

▪ Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestanteil von 70% als Vegetationsfläche

anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenflächen sowie Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" nicht zugelassen.

▪ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen. Temporär zur Abholung abgestellte Müllabfallbehälter an der Straße sind hiervon ausgenommen.

7.5 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen einen Mindestabstand zur straßenseitigen Dachtraufe einhalten.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Freiraumgestaltung müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

7.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Stellplätze müssen auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan setzt die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit, die mehr als 40 m² Wohnfläche aufweist, auf zwei fest. Ausgenommen werden hiervon kleinere Wohnungen (unter 40 m²), die üblicherweise als Einpersonenhaushalte genutzt werden, sodass ein Stellplatz als ausreichend erachtet wird.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, da innerhalb einer Wohneinheit die Auto-Schlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist. Diese Regelung orientiert sich an dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Boden, da dadurch eine geringere Flächenversiegelung erreicht wird.

Bei einer geringeren Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohngebäude bzw. Wohneinheit erfolgt aus der allgemeinen Erfahrung heraus eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum.

Teil A - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der vorgeschriebenen Bepflanzung und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie zur Landschaft und zur biologischen Vielfalt als vertretbar erachtet.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet (Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler, 31.10.2020, s. Anlage B-7). Da das Gebiet bereits heute bebaut ist und im Übrigen gemäß dem Ergebnis der Untersuchung zu erwarten ist, dass die – falls im Frühjahr Zaun- oder Mauereidechsen im Plangebiet aufgefunden werden sollten – zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendigen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken selber realisierbar sind (Natursteinmauer), also keine externen CEF-Maßnahmen vorgesehen werden. Die Maßnahmenvorschläge der Untersuchung (Kap. 7) haben in den Festsetzungen Niederschlag gefunden. Grüne Freiflächen werden durch den Bebauungsplan gesichert (Garten). Im Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzbarkeit der Bebauungsplanung dauerhaft entgegenstehen. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-4) hingewiesen.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage als ausreichend erachtet wird.

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

Bebauung.

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

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht bekannt.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

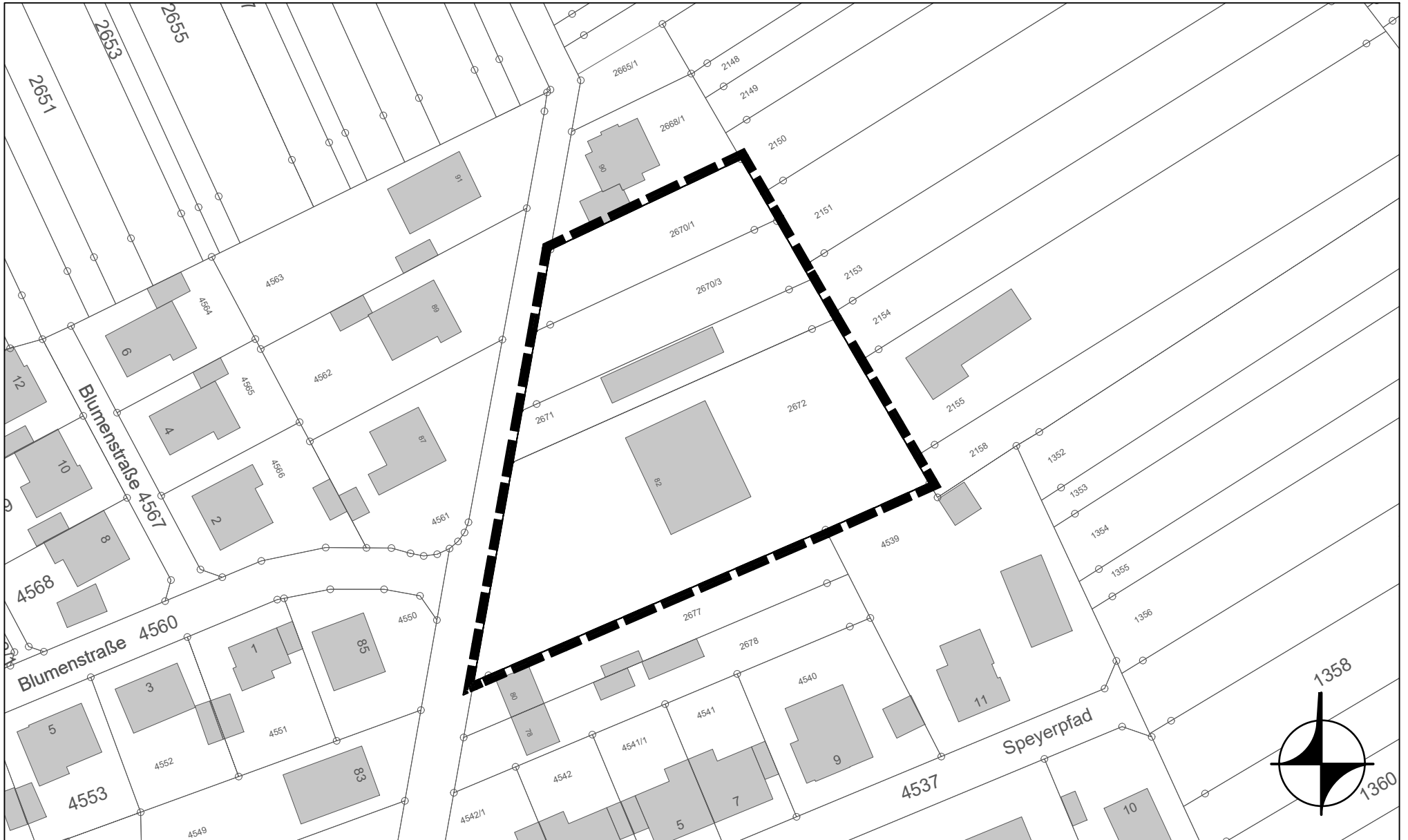
Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Auch sind erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nicht ersichtlich.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Allgemeines Wohngebiet	4.445
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Mischverkehr'	335
Gesamt	4.780

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich



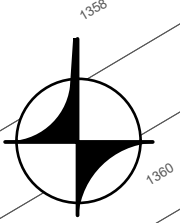
Teil B - 6 Städtebauliches Konzept





Stadt Philippsburg, Stadtteil Rheinsheim - Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" - Städtebauliches Konzept - Variante 2, M 1:1.000

23122-6 PL2, Städtebauliches Konzept, eb, Karlsruhe, 19.11.2020



Teil B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Bebauung „Hauptstraße Nord“ in Philippsburg-Rheinsheim einschließlich spezieller Artenschutz Reptilien

Gutachterliche Stellungnahme, Stand 31.10.2020



Auftragnehmer:

Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde

Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler

Weinstraße 32

69231 Rauenberg

Rauenberg, den 31.10.2020,

Ute Scheckeler

Inhaltsverzeichnis

1. Das Planungsgebiet.....	1
2. Begehungsdaten.....	5
3. Naturschutzflächen.....	5
4. Flora.....	5
5. Wirbellose Tiere.....	6
5.1 Heuschrecken.....	6
5.2 Schmetterlinge/Tagfalter.....	6
5.3 Käfer.....	7
5.4 Hautflügler/Wildbienen.....	7
6. Wirbeltiere.....	8
6.1 Amphibien.....	8
6.2 Reptilien.....	8
6.3 Vögel.....	9
6.4 Kleinsäuger	10
6.5 Fledermäuse.....	10
7. Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen.....	11
8. Artenschutzrechtliche Einordnung.....	12
8.1 Streng geschützte Arten.....	12
8.2 Europarechtlich geschützte Arten.....	12
9. Fazit.....	13

Im Rahmen der geplanten Bebauung des Areals „Hauptstraße Nord“ in Rheinsheim (Flurstücke Nr. 2670/1, 2670/3, 2671, 2672) wurde am 18.09.2019 eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Geländes durchgeführt. Zusätzlich wurden an drei weiteren Terminen (15.7.20, 19.8.20, 22.9.20) spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen hinsichtlich der Artengruppe Reptilien durchgeführt. Ziel der Untersuchungen war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind.

1. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Siedlungsbereich von Rheinsheim in einem Mischgebiet mit Anschluss an die Agrarflächen. Im Westen verläuft die Hauptstraße, die in diesem Bereich in einen Feldweg übergeht.

Auf beiden Seiten der Planungsfläche stehen Wohnhäuser mit großen Hausgärten. Der Planungsbereich teilt sich in drei Kompartimente.

Im Norden liegt eine mit Gras und Kräutern und kleinen Ställen bestandene eingezäunte Fläche. Hier gibt es einige meist kleinere Obstbäume. Die Fläche wird zur Hühnerhaltung genutzt (Flurstück Nr. 2670/1).



Abbildung 1: Areal mit Hühnerhaltung (Flurstück Nr. 2670/1)

Der mittlere Streifen wird von einer häufig gemähten Grünlandfläche mit kleinen Koniferen und einer jüngeren Walnuss eingenommen.



Abbildung 2: Grünfläche Flurstück Nr. 2670/3

Im Süden schließt das Flurstück 2672 an. Hier stehen an der Nordseite einseitig offene Unterstände, im Zentrum der Fläche befindet sich eine größere Halle. Um die Halle liegen neben anderen Gegenständen auch einige Bretter (an der Südseite) aufgestapelt. Am Südrand stehen einige kleinere Obstbäume sowie eine Gruppe Camper und Wohnwagen (Südwesten) . Der südliche Teil wird im Westen und Osten von Gehölzstrukturen begrenzt.



Abbildung 3: Südliches Flurstück Nr. 2672 mit Lagerhalle von Westen



Abbildung 4: Hintere Wiese, Halle, Unterstände (Flurstück Nr. 2672)



Abbildung 5: Obstbäume an der Südseite Flurstück 2672



Abbildung 6: Baumreihe Ostseite Flurstück 2672

2. Begehungsdaten

Datum	Temperatur [°C]	Witterung	Bemerkungen
18.9.19	19	Sonnig/ leichter Wind	Keine Reptilien
15.7.20	24	Sonnig/kaum Wolken/ kein Wind	Keine Reptilien
19.8.20	26-27	Sonne/Wolken/kein Wind	Keine Reptilien
22.9.20	26	Sonnig/kaum Wolken/ kein Wind	1 Mauereidechse
23.10.20	18	Sonne/Wolken/kein Wind	Keine Fledermäuse: innen und außen

Tabelle 1: Begehungsdaten

3. Naturschutzflächen

§ 30/33-Biotop, Naturschutzgebiete oder Natura 2000 Flächen sind nicht betroffen.

4. Flora

Streng geschützte Pflanzenarten konnten nicht gefunden werden.

5. Wirbellose Tiere

Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen von nach europäischem Recht oder gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Wirbellosen im Eingriffsgebiet gefunden werden. Dies gilt auch für die im Folgenden genannten Artengruppen Heuschrecken, Schmetterlinge, Käfer und Hautflügler.

5.1 Heuschrecken

Heuschreckenarten mit besonderem Schutzstatus (streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) sind nicht anzutreffen, da entsprechende Habitate fehlen. Es sind keine ausreichend offenen, warmen, entweder sehr trockenen oder vernässten Areale vorhanden, die für diese Arten essentiell sind. Besonders geschützte Arten sind hier ebenfalls struktur- und mikroklimatisch bedingt kaum zu erwarten. Bei den Begehungen wurden auch keine Blauflügeligen Ödlandschrecken beobachtet. Eine zeitweise Nutzung des Geländes in trockenen Jahren mit wenigen Exemplaren ist jedoch nicht auszuschließen. Eine für die lokale Population dieser besonders geschützten und im Umfeld relativ häufige Art relevante Funktion ist jedoch auszuschließen.

Eine rechtliche Relevanz für diese besonders geschützte Art besteht, bei Inanspruchnahme der Legalausnahme nach §44 Abs. 5 BNatSchG, nicht.

5.2 Schmetterlinge/Tagfalter

Es wurden keine für Schmetterlinge streng geschützter Arten (wie Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, *Maculinea teleius*, Nachtkerzenschwärmer, *Proserpinus proserpina*) notwendige bzw. bevorzugte Raupenfutterpflanzenbestände (z.B. Großer Wiesenknopf, *Sanguisorba officinalis*, Weidenröschen, *Epilobium sp.* und Nachtkerzen, *Oenothera o.*) gefunden. Die häufige Mahd der Grünflächen wirkt sich auch ungünstig auf die Entwicklung anderer Schmetterlingsarten, auch der nicht geschützten Arten, aus. Auch der seltener gemähte Bereich im Norden (Flurstück Nr. 2670/1) weist auf Grund der intensiven Nutzung zur Hühnerhaltung und der damit einhergehenden Prädation keine geeigneten Bedingungen auf.

5.3 Käfer

Für wasser- oder baumbewohnende europäisch oder streng geschützte Käferarten fehlen geeignete Strukturen.

Insbesondere die baumbewohnenden FFH-Arten Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) finden in den Gehölzstrukturen keine geeigneten Lebensräume. Es sind keine älteren Eichen (insbesondere Stieleichen für den Heldbock) und Bäume mit mulmreichen Höhlen (Eremit) betroffen. Ebenso fehlen ältere Traubeneichen, Buchen oder Ulmen, die in seltenen Fällen vom Heldbock besiedelt werden können.

Auch auf das Vorkommen anderer nach europäischem Recht geschützter Käferarten ergaben sich keine Hinweise.

5.4 Hautflügler/Wildbienen

Für seltenere Bienen- oder Hummelarten, vor allem solitäre Arten, fehlen die ungestörten, ausreichend besonnten, grabbaren Bereiche und offene, sonnenexponierte Mauern.

Eine temporäre Nutzung zur Nahrungssuche ist zwar möglich, aber auf Grund der geringen Flächengröße, der häufigen Mahd und des ländlichen Umfeldes in keinem Fall als essenziell einzustufen.

Eine rechtliche Relevanz für diese besonders geschützten Arten besteht, bei Inanspruchnahme der Legalausnahme nach §44 Abs. 5 BNatSchG, nicht.

Es gibt keine Hinweise auf streng geschützte Hautflügler auf dem Gelände.

Für die Artengruppe Wirbellose werden im Untersuchungsbereich unter Anwendung der Legalausnahme (§44 Abs. 5 BNatSchG) keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden:

6. Wirbeltiere

6.1 Amphibien

Das dauerhafte Auftreten oder die Fortpflanzung von Amphibien der nach §7 Abs.2 Nr.13 und Nr.14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten ist auf Grund fehlender Laichgewässer und der durch Straßen und Ackerflächen isolierten Lage auf der Eingriffsfläche auszuschließen. Da aber insbesondere in den Randbereichen durchaus eine gewisse Eignung als Landlebensraum für einige Amphibienarten besteht und eine relativ gute Anbindung an, wenn auch weiter entfernte Laichgewässer besteht, ist die vereinzelte Nutzung als Landlebensraum v.a. durch Erdkröten nicht auszuschließen. Eine essenzielle Funktion als Landlebensraum ist wegen der Entfernung zu Laichgewässern (über 1,5 km) und der Trockenheit des Standortes nicht zu erwarten.

Für die Artengruppe Amphibien werden im Untersuchungsbereich unter Anwendung der Legalausnahme (§44 Abs. 5 BNatSchG) keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden.

6.2 Reptilien

Im strukturell relativ günstigen Nordteil wird Hühnerhaltung betrieben, so dass hier ein dauerhaftes oder essenzielles Vorkommen wegen des Prädationsrisikos nahezu auszuschließen ist, zumal der Ostteil stark durch Gehölze beschattet ist.

Für die Zauneidechse und andere streng geschützte Reptilienarten gibt es auf dem mittleren keine für wärmeliebende Arten geeignete Habitatstrukturen mit ausreichender Besonnung. Im südlichen Flächenteil sind nur wenige für wärmeliebende Arten geeignete Habitatstrukturen mit ausreichender Besonnung vorhanden. Hierbei handelt es sich um temporäre Lagerungen unterschiedlicher Materialien. Hier durch ist ein dauerhaftes Vorkommen deutlich erschwert. Eine temporäre Zuwanderung ist jedoch möglich, da das Areal dicht an weitere Gärten grenzt.

Bei der ersten Begehung 18.9.19 wurden trotz günstiger Bedingungen keine streng geschützten Reptilien nachgewiesen, ein geringes Vorkommen der Zauneidechse oder der Mauereidechse erschien jedoch möglich. 2020 wurden drei weitere Durchgänge zur spezielle artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt. Die Begehungen wurden zwischen Juli und Sep-

tember bei günstigen Witterungsbedingungen, die eine hohe Aktivität erwarten lassen, vorgenommen (vgl. Kap 2).

Es konnten jedoch trotz intensiver Nachsuche nur einmal eine einzelne Mauereidechse (wahrscheinlich subadult) am 22.9.20 am einem kurzzeitig abgelegten Holzstoß vor der Halle beobachtet werden, sonstige streng geschützten Reptilien wurden nicht gefunden. Mauereidechsen sind sehr mobil und treten, im Gegensatz zu Zauneidechsen, auf der Nahrungssuche auch relativ weit von ihren Ursprungsvorkommen auf.

Ob es sich um eine dauerhafte Besiedlung handelt ist nach den Beobachtungsumständen fraglich. Dies sollte mit einer zusätzliche Begehung im Frühjahr geklärt werden.

Für die Artengruppe Reptilien sollten somit entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden, damit Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG vermieden werden können.

6.3 Vögel

Es fanden keine Begehungen innerhalb der Brutzeit statt, da erfolgte eine Einschätzung entsprechend der vorhandenen Strukturen und vorgefundenen Spuren.

Im weiteren Umfeld liegt das Vogelschutzgebiet SPA 6816401 - Rheinniederung Karlsruhe -Rheinsheim. Auf Grund der hohen Mobilität könnten die hier geschützten Arten auch das Planungsgebiet aufsuchen. Allerdings handelt es bei den für das VSG genannten Arten (Baumfalke, Beutelmeise, Blässhuhn, Blaukehlchen, Drosselrohrsänger, Eisvogel, Fischadler, Gänsesäger, Graumammer, Graureiher, Grauspecht, Haubentaucher, Kiebitz, Kormoran, Krickente, Mittelspecht, Neuntöter, Purpurreiher, Reiherente, Rohrdommel, Rohrweihe, Schellente, Schnatterente, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Silberreiher, Stockente, Sturmmöwe, Tafelente, Wasserralle, Weißstorch, Wendehals, Wespenbussard, Wiesenschafstelze, Zwergsäger, Zwergtaucher) überwiegend um Arten mit einer deutlichen Bindung ans Wasser und/oder Röhrichte, so dass der Planungsbereich in keinem Fall als essenzieller Lebensraum zu werten ist, da diese Biotoptypen nicht vertreten sind. Für die für das VSG aufgeführten Greifvogelarten und Spechte ergaben sich bei den Begehungen keine Hinweise wie alte Horste oder Spechthöhlen, daher können sie ebenfalls ausgeschlossen. Auch für die anderen Arten ist das Planungsgebiet ungeeignet, da es sehr kleinräumig mit höheren Bäumen ist und die Wiesenflächen häufig gemäht werden. Die Brut von sonstigen **streng geschützten** und im Umfeld selteneren Vogelarten ist ebenfalls auszuschließen. Bei der Begehung wurden keine Hinweise auf Eulennester, Greifvogelhorste oder Spechthöhlen gefunden. Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung der

Grünlandfläche durch Bodenbrüter ergaben sich nicht. Es besteht ein hohes Prädationsrisiko insbesondere durch Hauskatzen.

Alle wildlebenden Vögel sind zur Umsetzung der EU-Vogelschutzrichtlinie gemäß §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG **besonders geschützt**.

In den wenigen Gehölzstrukturen sind einzelne Brutnester im Umfeld häufiger Gehölzbrüter möglich. Auch kann es an den Gebäuden zu einzelnen Brutnestern insbesondere vom Hausrotschwanz und Haussperling kommen. Bei den Begehungen konnten nur Vögel auf der Nahrungssuche beobachtet werden (u.a. Amsel, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rauchschwalbe). Eine essentielle Bedeutung für die großen, lokalen Populationen ist jedoch nicht gegeben.

Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot nach §44 BNatSchG Abs. 1 zu vermeiden, müssen die Gehölze außerhalb der Brutzeit gefällt werden, auch die Gebäude sollten außerhalb der Brutzeit abgerissen werden.

Für die Artengruppe Vögel können somit im Untersuchungsbereich unter Anwendung der Legalausnahme (§44 Abs. 5 BNatSchG) und Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 7) Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG vermieden werden.

6.4 Kleinsäuger

Mit streng geschützten Kleinsäugerarten ist aufgrund fehlender geeigneter Strukturen und der hohen Störungsintensität im Eingriffsumfeld nicht zu rechnen.

Für die Artengruppe Kleinsäuger können somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden.

6.5 Fledermäuse

Es sind keine für Gebäude bewohnende Fledermausquartiere geeigneten Strukturen vorhanden. Bei den Begehungen wurden keine Hinweise auf das Auftreten von Fledermäusen in oder an den Gebäuden gefunden. Winterquartiere oder Fortpflanzungsstätten sind auszuschließen.

Auch für baumbewohnende Fledermäuse ist der Eingriffsbereich nicht geeignet, da entsprechende Höhlenbäumen fehlen.

Leitlinien für Fledermausflugrouten sind durch die relativ kleine Eingriffsfläche nicht tangiert.

Eine Erhöhung der Störungsintensität für das Umfeld nutzende Fledermäuse ist nicht zu erwarten, da bereits eine entsprechende Störungsintensität durch Wohnbebauung besteht.

Für die Artengruppe Fledermäuse können somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden.

7. Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen

- ➔ Fällungen und Abrissbeginn müssen außerhalb der Vogelbrutsaison gewählt werden (September bis Februar).

- ➔ Zur endgültigen Abklärung einer Nutzung der Grundstücke durch streng geschützte Eidechsen ist im Frühjahr eine weitere Begehung vorzusehen. Bis dahin ist ein eventuell notwendiger Ausgleich in den Planungen zu berücksichtigen.

- ➔ Als möglichen Reptilienlebensraum wird eine Natursteinmauer mit Lückensystem an der Südgrenze zu Flurstück 4539 zu empfehlen.

8. Artenschutzrechtliche Einordnung

8.1 Streng geschützte Arten

Bis auf die Artengruppe Reptilien konnte im Eingriffsbereich das dauerhafte oder essenzielle Vorkommen von streng geschützten Arten ausgeschlossen werden. Für die streng geschützten Reptilien (Mauer- oder Zauneidechse) steht noch eine Frühjahrsbegehung aus. Aufgrund der bisher durchgeführten Begehungen kann aber ausgeschlossen werden, dass größere Bestände einer der beiden Arten vorkommt. Somit sind eventuell notwendige Ausgleiche auf der Planungsfläche möglich. Prophylaktisch werden sie in den Planungen vorgesehen.

Durch den Eingriff bei Einhaltung der beschriebenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 7) werden streng geschützte Arten weder direkte Verluste erleiden oder gestört werden, noch wird der Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen negativ beeinflusst (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG).

8.2 Europarechtlich geschützte Arten

Es kommen keine europarechtlich geschützten Arten dauerhaft im Eingriffsbereich vor. Einzelne Brutpaare im Umfeld häufiger Vogelarten sind jedoch zeitweilig möglich. Eine signifikante Relevanz der Strukturen für die großen, lokalen Populationen dieser Arten ist nicht gegeben.

Durch den Eingriff werden bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen (Kap. 7) europarechtlich geschützte Arten weder direkte Verluste erleiden oder gestört werden, noch wird der Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen negativ beeinflusst. Verbotstatbestände nach BNatSchG §44 können somit unter Inanspruchnahme der Legalausnahme nach BNatSchG §44 Abs.5 vermieden werden.

9. Fazit

Es konnten bis auf Zaun- oder Mauereidechse keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet gefunden werden. Für diese Arten sind eventuell notwendig Ausgleichsmaßnahmen auf der Planungsfläche möglich und einzuplanen.

Mit nach europäischem Recht geschützten Arten ist außer mit einzelnen Brutpaaren im Umfeld häufiger Vogelarten nicht zu rechnen.

Falls die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 7) berücksichtigt werden, wird es gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG durch die geplanten Eingriffe nicht zu einem Verstoß gegen das Zugriffsverbot §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommen.

Teil B - 8 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651)

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) m.W.v. 12.04.2019

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

DIN 4109-1 und DIN 4909-2

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

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

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

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober (GBl. S. 910, 911)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Hauptstraße Nord”

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
21	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
22	Ortsübliche Bekanntmachung	am
23	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
24	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
31	Abwägungsentscheidung	am
32	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
33	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Hauptstraße Nord”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

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

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober (GBL. S. 910, 911)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan “Hauptstraße” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil	A	Bestandteile
	A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
	A - 2	Örtliche Bauvorschriften
	A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom, M 1:500
	A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

Teil B**Begründung**

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

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Hauptstraße Nord" werden im Überlagerungsbereich der Bebauungsplan "Göllerhöh, Grasweg, Hau-
enstickel, Speyerpfad" zu diesem Bebauungsplan ersetzt.

§ 5 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Stefan Martus, Bürgermeister