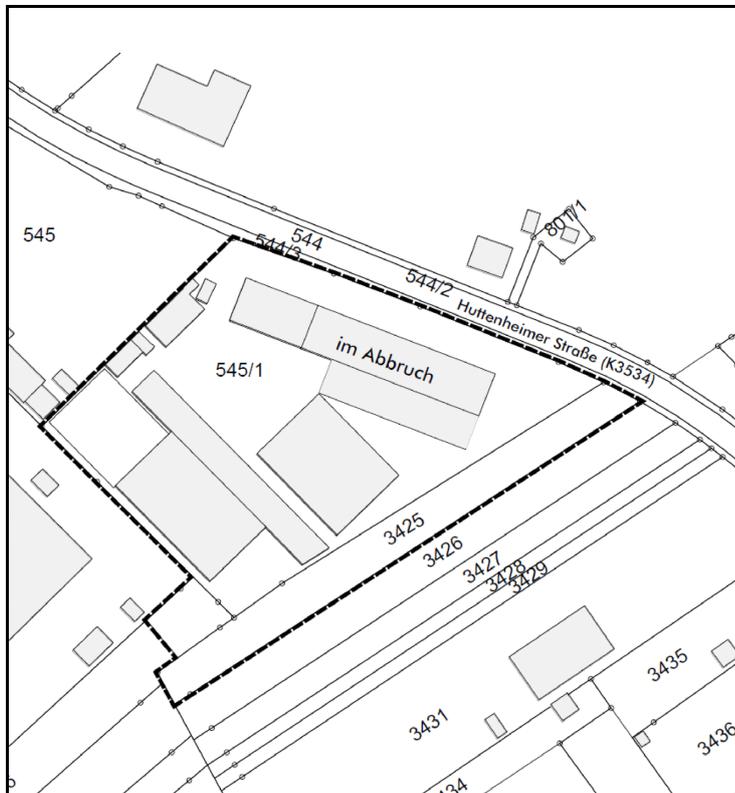


Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Huttenheimer Straße 32"

- Entwurf -



Karlsruhe  
April 2018

**MODUS CONSULT**   
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

**Stadt Philippsburg**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Huttenheimer Straße 32"**

**- Entwurf -**

## **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (RgBm.)

M. Sc. Stephan Fritsch

## **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg  
im April 2018

## **Inhalt**

### **Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### **Teil B Beigefügte Teile**

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

### **Anlagen**

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

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Vorhabensbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im MU nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

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

**MU** = Urbanes Gebiet (§§ 1 und 6a BauNVO).

Im gesamten MU (bestehend aus MU1, MU2, MU3 und MU4) sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Mindestens 25% der Geschossfläche sind gemäß § 6 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im gesamten MU für Wohnungen zu verwenden.

Mindestens 25% der Geschossflächen sind gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauNVO im gesamten MU für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

Unzulässig sind die gemäß § 6a zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- ▶ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ▶ Vergnügungsstätten und
- ▶ Tankstellen.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im Bereich MU 1, MU 2 und MU 4 zusammen auf das gesamte Baugrundstück in diesem Bereich bezogen.

Die zulässige Grundfläche darf darüber hinaus durch die Grundflächen von

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

bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO) und wird im MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 auf das gesamte Baugrundstück bezogen.

#### **1.3.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird im MU 1, MU 2 und MU 4 zusammen auf das gesamte Baugrundstück in diesem Bereich bezogen.

#### **1.3.3 Anzahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

#### **1.3.4 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale zulässigen Traufhöhen ( $TH_{max}$ ) und Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) sind durch Planeinschrieb als Höhen in Meter über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt die Höhe des Schnittpunkts der Wandfläche mit der Oberseite der Dachhaut bzw. der Attika. Ohne Berücksichtigung bleiben dabei die Wandflächen eines Staffelgeschosses im MU 2, wenn das Staffelgeschoss eine maximale Grundfläche von 280 m<sup>2</sup> hat und um mindestens 1 Meter von

allen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt ist, sowie maximal 1,2 m hohe transparente Absturzsicherungen in diesem Bereich.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der Oberkante der Dächer und Attiken.

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

##### **1.4.1 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

##### **1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die maximal zulässige GRZ sind durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **1.5 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL1 und GFL 2 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der angrenzenden Baugrundstücke zu belasten.

#### **1.6 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Innerhalb der Flächen Na<sub>1</sub>/Ga/Cp/St (Nebenanlagen 1, Garagen, Carports und Stellplätze) sind Nebenanlagen ohne eigene Abstandsflächen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen, überdachte Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze und Lagerflächen zulässig.

Innerhalb der Flächen Na<sub>2</sub>/Cp/St (Nebenanlagen 2, Carports und Stellplätze) sind Nebenanlagen ohne eigene Abstandsflächen und die keine Gebäude sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und außerdem überdachte und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Innerhalb der Flächen Na<sub>3</sub> und Na<sub>3</sub>/St (Nebenanlagen 3 / Stellplätze) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit insgesamt maximal 150 m<sup>2</sup> Grundfläche und Stellplätze im Bereich der mit 'St' bezeichneten Fläche zulässig.

Innerhalb der Fläche für Na<sub>4</sub>/St (Nebenanlagen 4 und Stellplätze) sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dienen, mit einzeln maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie oberirdische (auch überdachte) Stellplätze für Fahrräder sind allgemein in den Flächen für Nebenanlagen und/oder Stellplätze zulässig.

### **1.7 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet gilt im Beurteilungszeitraum Tag (06:00 - 22:00 Uhr) der nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelte Maßgebliche Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereich III als Grundlage für den passiven Schallschutz.

In der Planzeichnung sind zusätzlich die ausschließlich für den Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt.

Bei der Neuerrichtung oder bei baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

## **1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.8.1 Bodenschutz**

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

### **1.8.2 Stellplätze**

Die nicht überdachten PKW-Stellplätze sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von dauerhaft mindestens  $2,7 \times 10^{-5}$  m/s herzustellen. Es muss sich dabei um Materialien mit Begrünungsanteil handeln.

### **1.8.3 Unzulässige Materialien**

Dachflächen mit Ausnahme der Fallrohre und Regenrinnen sind aus unbeschichteten Kupfer, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

### **1.8.4 Leuchtmittel**

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Licht oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden.

## **1.9 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Im Baugebiet sind pro angefangenen 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Teilbereichs MU1, MU2 und MU4 mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit mindestens 10/12 cm Stammumfang oder zwei standortgerechte Sträucher oder Hecken fachgerecht anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume, Sträucher oder Hecken können im gesamten Baugrundstück angepflanzt werden.

Im Bereich der Fläche Na<sub>4</sub>/St sind standortgerechte Laubbäume mit mindestens 10/12 cm Stammumfang in Reihe fachgerecht anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, und zwar mit einem maximalem Abstand von 25 Metern. Sie werden auf die Gesamtzahl der zu erbringenden Bäume angerechnet.

Im Bereich der Flächen Na<sub>1</sub>/Ga/Cp/St und Na<sub>2</sub>/Cp/St die sich südlich des GFL 2 befinden sind standortgerechte Laubbäume mit mindestens 10/12 cm Stammumfang in Reihe fachgerecht anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, und zwar in einem maximalem Abstand von 25 Metern, jedoch mindestens alle 5 Stellplätze. Sie werden auf die Gesamtzahl der zu erbringenden Bäume angerechnet.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5% Dachneigung als Hauptdächer baulicher Hauptanlagen sind extensiv zu begrünen.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

#### **2.1.1 Materialität und Farbgestaltung**

Die Fassaden der Wohngebäude sind als Putzfassaden auszubilden. Geneigte Dächer sind mit gräulichen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zu versehen.

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

Aneinander angebaute neue Gebäude sind in der Materialität und Farbgebung von Fassade und Dach aufeinander abzustimmen.

#### **2.1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Fassaden sind zur städtebaulichen Vereinheitlichung entsprechend der bestehenden Wohnbebauung an der Huttenheimer Straße mit Putz zu gestalten.

Als Dachformen der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer/flachgeneigte Dächer zugelassen. Bei geneigten Dächern ist die Dachneigung der Hauptgebäude auf 10° bis 30° festgelegt, bei Flachdächern/flachgeneigten Dächern auf 0° bis 5°. Für Gemeinschaftsanlagen und untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus Pultdächer zulässig.

Die Dachform und Dachneigung aneinander neu gebauter Gebäude und Gebäudeteil ist aneinander anzugleichen.

Die Firstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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

Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Die zulässige Größe von Werbeflächen auf der jeweiligen Fassade darf insgesamt das Maß von 1 m<sup>2</sup> und bei gewerblichen Hallenbauten im MU3 das Maß von 20% der Fassadenfläche, maximal jedoch 10 m<sup>2</sup> und 5 m Breite, nicht überschreiten. Je Fassade ist maximal eine Werbeanlage mit über 1 m<sup>2</sup> Flächengröße zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m und einer Breite von 1 m zulässig, und zwar je eine pro Grundstück.

Im Bereich der Gebietszufahrten ist jeweils eine Informationstafel mit Hinweis auf die über die Zufahrt erschlossenen Firmen und mit einer maximalen Fläche von 3 m<sup>2</sup> zulässig.

An den Außenseiten der Gebäude und Hallenbauten sind nach außen abstrahlende Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) unzulässig.

### **2.3 Einfriedigungen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

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

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind durch lebende oder tote Einfriedung der Sicht von den Nachbargrundstücken und dem öffentlichem Raum zu entziehen.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

# Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

## **Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub / Bohrungen**

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.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralische Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- ▶ 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

zu beachten.

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

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

### **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).

### **Altlasten**

Das Grundstück mit der Flurstück. Nr. 545/1 ist in der Altlastentabelle mit dem Vermerk B-Fall eingetragen.

### **Grundwasser**

Bau- und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmege-  
winnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **Hochwasser**

Gemäß der Karte Überflutungsflächen der LUBW vom 16.01.2018 liegt das Plangebiet innerhalb der Überflutungsflächen Katastrophenhochwasser (HQextrem). Da das Gelände relativ eben ist und bereits geringe Geländemodellierungen zu einer Veränderung des Überflutungsrisikos durch Katastrophenhochwasser führen können wird geraten, dass sich der Bauherr über die genaue Hochwasserbetroffenheit seines Grundstückes informiert. Bei der Bebauung und sonstigen Nutzung der Flächen sind besondere Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten sinnvoll (z.B. Freihaltung von Bebauung, erhöhte Lage des EG-Fußbodens, Verzicht auf ein Kellergeschoss oder adäquate Schutzmaßnahmen).

### **Energie**

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Wärmerückgewinnung empfohlen.

### **Artenschutz**

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

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

### **Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen**

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

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

### **DIN-Vorschriften**

Die DIN 4109 vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) wird bei der Stadtverwaltung Philippsburg, Fachdienst 30, Rote-Tor-Straße 6-10, 76661 Philippsburg zur Einsicht bereitgehalten.

# Teil B Begründung

## **Teil B: Begründung**

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>22</b>
<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>22</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>22</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>22</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung	22
3.2 Regionalplanung	23
3.3 Flächennutzungsplanung	23
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	23
<b>4. Bestandsanalyse</b>	<b>23</b>
4.1 Gelände	23
4.2 Erschließungssituation	23
4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	24
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	24
<b>5. Ziele der Planung</b>	<b>24</b>
5.1 Grundzüge der Planung	24
5.2 Nutzungskonzept	24
5.3 Erschließung	25
5.4 Grünordnung	25
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	28
<b>B - 2: Begründung der örtliche Bauvorschriften</b>	<b>32</b>
<b>B - 3: Umweltbelange</b>	<b>34</b>

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist die geplante Nutzungsänderung von Teilen des Plangebietes von derzeit Lagernutzungen in Wohnungen durch den Vorhabenträger. Es soll ein Urbanes Gebiet entstehen. Zusätzlich soll für das gesamte Grundstück eine Neuordnung vorgebracht werden, die mittelfristig weitere Umbau- und geordnete Nachverdichtungsoptionen ermöglicht.

Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a i.V.m. §12 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden soll.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umgesetzt. Einzelne Flächen, die nicht im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans liegen, werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Im Bereich dieser Flächen liegt keine konkrete Bauabsicht vor, diese rückwärtigen Flächen stehen jedoch im engen städtebaulichen und erschließungstechnischen Zusammenhang mit den straßenseitig liegenden Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Einbeziehung ist daher sinnvoll.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt an der Huttenheimer Straße, ist ca. 0,9 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 545/1 und 3425 vollständig, sowie einen Teil des Flurstückes 626. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) zu entnehmen.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Die Stadt Philippsburg befindet sich in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim. Sie gehört zum Mittelbereich Bruchsal in der Region Mittlerer Oberrhein.

### 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 Plangebiet liegt im Bereich einer Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung, Bestand.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche dar.

Im Nord-Westen des Plangebiets befindet sich eine Bahnanlage mit dahinter liegenden Wohn- und gemischten Bauflächen sowie ein Gewerbegebiet. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Gewerbliche Baufläche und im Süd-Osten ist eine solche als geplant im FNP gekennzeichnet.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Gelände fällt von der Straße aus ins Gebiet leicht ab. Es liegt innerhalb der Überschwemmungsflächen bei HQ-extrem und außerdem innerhalb des geschützten Bereichs bei HQ100.

### 4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Huttenheimer Straße (K3534) an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über sie ist das überörtliche Verkehrsnetz und die Ortsmitte gut zu erreichen. Sie bietet in Verlängerung im Süd-Westen Anschluss an die B35 und damit eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Buslinie 193 ist über die Haltestelle „Rheinsheim O.-Frey-Straße“ in etwa 500 m Entfernung zu erreichen. Diese verkehrt in regelmäßiger Taktung von

Rheinsheim nach Kirrlach.

Im Westen liegt der Bahnhof Rheinsheim, welcher fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar ist. Von diesem kann das Schienennetz des KVV und der Deutschen Bahn (Richtung Karlsruhe, Mainz, Germersheim und Bruchsal) genutzt werden.

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer zum Plangebiet gelangen. Somit ist der Bereich gut an das innerörtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

### **4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Im Plangebiet liegt das Betriebsgelände von Quixx Kosmetik (Kosmetik-Produkte Händler) mit mehreren Lagerhallen. Eine Lagerhalle an der Huttenheimer Straße befindet sich im Abbruch. Wohnnutzung ist auf dem Gelände vereinzelt vorhanden.

Entsprechend der aktuellen Nutzung ist das Gelände im Bestand weitgehend versiegelt.

### **4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Im östlichen Umfeld des Plangebietes sind Hallen für gewerbliche Nutzungen und mehrere Wohnhäuser vorhanden. Im Süd-Westen des Gebietes befindet sich eine große Lagerhalle und im Nord-Osten hinter der K3534 ein Betonwerk.

## **5. Ziele der Planung**

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Planerisches Ziel ist, im Plangebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Urbanes Gebiet festzusetzen, in welchem der gewerbliche Charakter des Gebietes erhalten bleibt und Wohnnutzung ermöglicht wird.

### **5.2 Nutzungskonzept**

Geplant sind zwei Wohngebäude mit 17 bzw. 8 Wohneinheiten. Das größere der beiden Gebäude soll im 1. Bauabschnitt im vorderen Bereich entlang der Huttenheimer Straße entstehen und über zwei Vollgeschosse zzgl. einem Staffelgeschoss verfügen. In den beiden Vollgeschossen sollen je 8 Wohneinheiten

entstehen und das Staffelgeschoss soll ein einzelnes Penthouse werden.

Das kleinere Wohngebäude soll im 2. Bauabschnitt im mittleren Bereich des Plangebietes entstehen und in beiden Geschossen über je 4 Wohneinheiten verfügen.

Im Bereich zwischen den beiden Wohngebäuden soll ein Spielplatz mit ca. 90 m<sup>2</sup> Fläche entstehen.

### **5.3 Erschließung**

#### **5.3.1 Fliessender Verkehr**

Die Erschließung ist über die Huttenheimer Straße (K3534) gesichert.

#### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

Entlang der Huttenheimer Straße und den privaten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Plangebiet werden oberirdische Flächen für Stellplätze festgesetzt, darunter befinden sich Behindertenparkplätze. Carports für die Unterbringung von Fahrrädern sind ebenfalls vorgesehen.

#### **5.3.3 Technische Erschließung**

Über die Huttenheimer Straße soll das Gebiet entsprechend dem Bestand an das vorhandene Versorgungs- und Kanalnetz angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser wird überwiegend in den offenen Kanal "Gießgraben" südwestlich des Plangebiets geleitet.

### **5.4 Grünordnung**

Im Plangebiet werden Baumpflanzungen festgesetzt. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze werden - soweit wasserrechtlich zulässig - mit versickerungsfähigen Materialien ausgeführt.

### **5.5 Lärmschutz**

Die Festlegung als urbanes Gebiet soll ein nutzungsverträgliches Nebeneinander von Einzelhandel, kulturellen und anderen Einrichtungen, sowie Gewerbe und Wohnen sichern, so dass künftige Planungen sowohl von vorhandenen Gewerbebetrieben baurechtlich geordnet möglich sind.

Für den Bebauungsplan wird u.a. eine Fachuntersuchung zum Schallimmissionsschutz erforderlich, deren Aufgabe es ist zu prüfen, ob erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen oder sonstige Geräusche auf das Plangebiet einwirken und erforderlichenfalls Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

### **Gewerbelärm**

Auf das Plangebiet wirken von allen Seiten her Gewerbelärmimmissionen ein. Es berechnen sich:

- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 57,3 / 42,3 dB(A) tags / nachts im Norden des Plangebietes entlang der Huttenheimer Straße,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 55,3 / 40,3 dB(A) tags / nachts im Nordosten des Plangebietes,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 59,7 / 44,7 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des Plangebietes und
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 51,8 / 36,8 dB(A) tags / nachts im Südosten des Plangebietes.

Die für Urbane Gebiete (MU) maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmimmissionen von 63 / 45 dB(A) tags / nachts werden im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten. Es werden keine weiteren Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen erforderlich.

### **Verkehrslärm**

Entlang der geplanten Bebauungsstruktur im Urbanen Gebiet berechnen sich aus dem Verkehrslärm der Huttenheimer Straße sowie der Bahnstrecke 4132 bezogen auf das lauteste Geschoss:

- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 58 / 53 dB(A) tags / nachts im Norden des Plangebietes entlang der Huttenheimer Straße,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 53 / 47 dB(A) tags / nachts im Nordosten des Plangebietes,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 57 / 53 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des Plangebietes und
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 40 / 35 dB(A) tags / nachts im Südosten des Plangebietes.

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts, die hier hilfsweise für das Urbane Gebiet angesetzt werden, an der Bebauung entlang der Huttenheimer Straße sowie in Richtung der Bahnstrecke am Tag eingehalten und in der Nacht um bis zu maximal 3 dB(A) überschritten werden.

Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr in der Nacht sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Im vorliegenden Fall lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand zwischen Fahrbahnrand und Bebauungsgrenze aufgrund fehlender Flächen sowie der Unterbindung der Gebäudeerschließung nicht umsetzen. Zudem wäre deren abschirmende Wirkung bei ggf. städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3 m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss.

Jedoch kann mit der geplanten Baukörpersituierung im Norden des Plangebietes entlang der Huttenheimer Straße bereits eine gute Eigenabschirmung erzielt werden. Insbesondere im rückwärtigen Bereich nach Süden ist die Nutzung von Außenbereichen am Tag uneingeschränkt möglich, ohne dass weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Zusätzlich zu den oben genannten Maßnahmen oder im Fall, dass diese Maßnahmen nicht anwendbar sind, sind weitere Maßnahmen an den Gebäuden zum Schutz der Bebauung vor den einwirkenden Geräuschbelastungen erforderlich.

Im Ergebnis wird daher die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und ihrer tageszeitlichen Nutzung genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

## **5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Planungsziel und unter Berücksichtigung der Umgebung wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Aufgrund der nicht zentralen Lage an einer Ortszufahrt, zum Schutz der Innenstadt, zur Ermöglichung der geplanten Nutzungen und zur Generierung des beabsichtigten Gebietscharakters sind die zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe beschränkt. Eine Mindestgeschossfläche für Wohnungen und Gewerbe sichert das Nebeneinander dieser Nutzungen. Durch den Ausschluss der anderen möglichen Nutzungen sollen die gewünschten Nutzungen gesichert und ihre Störung vermieden werden.

Zum Schutz vor beidseitigen Immissionen durch Gewerbelärm und bestandsorientiert soll das Wohnen primär im Nord-Östlichen Teil des Gebietes stattfinden und im Süd-Westen gewerbliche Nutzungen vorherrschen.

Der Ausschluss von Vergnügungstätten dient außerdem der Verhinderung eines Trading-down Effektes.

### **5.5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird insgesamt im Rahmen der zulässigen Grenzen flexibel begrenzt und lässt die Dichte eines mit der Umgebung städtebaulich verträglichen Urbanen Gebietes zu, ohne zu einer zu starken Verdichtung, Bodenversiegelung oder Nutzungsbeschränkung zu führen. Rückwärtig wird eine höhere Dichte zugelassen, da dieser Bereich stärker gewerblich geprägt und somit auch stärker überbaubar ist.

Die festgesetzte maximale Geschossigkeit orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Durch die Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss wird ein räumlicher Übergang am Bebauungsrand geschaffen.

Die festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen im MU1-4 sichern die Einpassung der Bebauung in die bestehende Bebauung im Gebiet und in die Umgebung und schafft somit eine städtebauliche Verträglichkeit für die Umgebung.

### 5.5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dienen einer geordneten Gliederung der Hauptgebäude im MU. Die Baufenster im MU schaffen ausreichend Baumöglichkeiten für Wohn- und gewerbliche Gebäude sowie Stell- und Freiflächen.

Die offene Bauweise im MU1 ermöglicht flexibel freistehende Baukörper.

Durch die geschlossene Bauweise im MU2 wird die städtebauliche Gliederung des Bestandes aufgegriffen und weiter gewahrt.

Die abweichende Bauweise im MU 3 und MU4 ist gewählt, aufgrund von Gebäudelängen größer als 50m im Bestand und um die Möglichkeit zu schaffen, an Gebäude anzubauen oder bei Neubauten frei stehende Gebäude unter Wahrung der Abstandsflächen errichten zu können.

### 5.5.4 Verkehrsflächen, Geh und Fahrrechte

Im Plangebiet sind zwei Flächen mit Wegerechten geplant, welche die Erschließung innerhalb des Plangebiets sichern und die Errichtung von ausreichend Stellplätzen ermöglichen. Diese Flächen können im Bedarfsfall von Rettungskräften genutzt werden.

### 5.5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Bestimmungen zur Lage und Art der Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und schaffen Gebietsqualität durch eine städtebaulich verträgliche Ordnung.

Garagen sind nur in den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen im, von der Straße aus, rückwärtigem Raum zugelassen. Dies beugt einer Zergliederung der Baukörper und Grundstücksflächen im von der Öffentlichkeit einsehbaren Bereich vor, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen würde.

Die Zweckbestimmung "Na<sub>3</sub>" kennzeichnet die Flächen in denen die Nebenanlagen z.B. für zum Beispiel für Spielplätze zur Verfügung gestellt werden.

### **5.5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft, Bepflanzungen**

Um dem Schutz des Bodens als Vegetations- bzw. Versickerungsfläche Rechnung zu tragen, sollen künftig nicht versiegelte Bodenbereiche langfristig gelockert bleiben.

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern, werden die eigentlichen Dachflächen in ihrer Materialität begrenzt.

Grün mit Bäumen dient dem Ortsbild und der Ökologie. Stellplätze, welche in den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung 'Stellplätze' entstehen können, sollen dabei unter anderem durch Bäume und/oder Sträucher straßenbegleitend gegliedert werden.

Auf dem Baugrundstück wird als Minderungs- und Kompensationsmaßnahme eine flächenbezogene Baumzahl geregelt. Die Mindestbaumzahl stellt für die Fläche eine ökologisch und für die Nutzung im Ortsbild angemessene Durchgrünung dar. Dabei benötigen Bäume eine ausreichende Pflanzfläche. Zum Schutz der heimischen Vegetation und Dauerhaftigkeit der Maßnahme werden standortgerechte heimische Pflanzen empfohlen.

Privatheit schaffende Grundstückseinfriedung durch Hecken/Sträucher dient ebenfalls den Vögeln und sonstigen Tieren.

Die festgeschriebenen Dachbegrünungen tragen durch ihre verminderte Wärmerückstrahlung und ihrer Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet bei. Begrünte Dächer binden bzw. reduzieren Staub und andere Luftschadstoffe und können so die Luftqualität verbessern. Bei Niederschlag wird durch ein begrüntes Dach die Wasserabgabe in das Entwässerungssystem verringert bzw. zeitlich verzögert und dieses dadurch entlastet.

Die ökologischen und grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minderung des Eingriffs im Gesamtgebiet.

# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## **B - 2: Begründung der örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Geltungsbereich und allgemeine Planungsziele**

Das Plangebiet ist ca. 0,93 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 545/1 und 3425 vollständig, sowie einen Teil des Flurstückes 626. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Teil B-5) zu entnehmen.

### **2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um eine einheitliche und zueinander passende Gestaltung sicherzustellen, sind die Fassaden der Wohngebäude mit Putz zu gestalten.

Um die Bebauung in das Ortsbild einzufügen, sind die Dachneigungen und die Dachfarbe begrenzt. Die Vorschriften hinsichtlich der Dacheindeckung sind am Erscheinungsbild der näheren Umgebung orientiert. Die Festsetzungen sind als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um störende "Ausreißer" im örtlichen Kontext zu verhindern.

Flachdächer/flachgeneigte Dächer sind im Plangebiet zugelassen. Durch die Begrünung der Hauptdächer wird eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem und positive Wirkungen auf die Flora und Fauna sowie das Kleinklima erreicht.

### **2.3 Werbeanlagen**

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht unnötig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und in ihrer Größe und durch die Einschränkung von Lichtwerbung begrenzt. Dabei wird die größere Maßstäblichkeit gewerblicher Hallenbauten bestandsorientiert berücksichtigt. Die Beschränkung der freistehenden Werbeanlagen und Informationstafeln erfolgt auf ein gestalterisch verträgliches Maß pro Grundstück. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen stellen sicher, dass der Gebietscharakter und gleichzeitig die nötige Werbemöglichkeit für Gewerbetreibende gewahrt wird.

### **2.4 Einfriedungen, unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Festsetzung zur Einfriedung der Standfläche für Abfallbehältnisse soll diesen Bereich der Sicht entziehen und so einer Verschlechterung des Ortsbildes vorbeugen. Die Art der Einfriedung der Grundstücke ist festgeschrieben, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

# Teil B - 3 Umweltbelange

## **B - 3: Umweltbelange**

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans und der vorhandenen Versiegelung gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auswirkungen auf geschützte Arten, die der Planung entgegenstehen könnten werden aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung nicht erwartet. Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan werden aufgrund der bisherigen Nutzung nicht erwartet. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor. Besondere Betroffenheiten des Schutzgutes Mensch bestehen aufgrund der Planung nicht.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind gering. Die Festsetzungen erreichen auch im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die stadtrandliche Lage angemessen ist. Der Realisierbarkeit der Planung entgegenstehende artenschutzrechtliche Konflikte werden aufgrund der bestehenden Versiegelung/Überbauung und Vorbelastung durch Lärm und Grundstücksverkehr nicht erwartet. Dessen ungeachtet bleibt Artenschutzrecht unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten und ist insbesondere bei in der Zukunft liegenden späteren Maßnahmen zu beachten.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe gelten gemäß § 13a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig. Die festgesetzten Anpflanzungen von mehreren Bäumen und/oder Sträuchern, Errichtung von Einfriedungen in Form von Hecken und Ausbildung von Gründä-

chern ist geregelt. Eine über die Planung hinausgehende Kompensation wird daher und aufgrund der Eigenart des Bodens für den Bebauungsplan nicht als erforderlich erachtet. Mit der Planung wird dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Durch die innerörtliche Neustrukturierung durch die geplante Bebauung wird keine Flächenneuanspruchnahme außerorts bewirkt und so dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten.

Kulturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

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

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht ersichtlich.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet	9.200
Gesamt	9.200

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

# Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und - vermerke, Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### Baunutzungsverordnung

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 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

### Bundesnaturschutzgesetz

Ge in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015 ,zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

### TA Lärm

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

### DIN 18005

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

### 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

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 320 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

## **Verfahrensablauf und -vermerke zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Huttenheimer Straße 32"**

1	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 13a BauGB	am
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	am
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die örtliche Planauslegung	am
2.4	Örtliche Bekanntmachung	am
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
3	Satzungsbeschluss	
3.1	Abwägungsentscheidung	am
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am
3.3	Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften "Huttenheimer Straße 32"**

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes  
vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes  
vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

hat der Gemeinderat der Stadt Philippsburg in der Sitzung vom ..... den  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Huttenheimer Straße 32" und die örtli-  
chen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeich-  
nerischen Teil des Bebauungsplans (Kap. A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von  
ca. 0,9 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 545/1 und 3425 vollständig, sowie  
einen Teil des Flurstückes 626.

### § 2 Inhalt

<u>Teil A</u>	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:1.000
A - 4	Vorhaben- und Erschließungsplan
A - 5	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
<u>Teil B</u>	<u>Begründung</u>
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 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und - vermerke,  
Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen 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 ..... wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den .....

Stefan Martus, Bürgermeister