



# Stadt Philippsburg

## Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Oberfeld-Rohrstücker I"

2. Änderung

**Endfassung vom 07.07.2015**



**Pröll-Miltner GmbH  
Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) • [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)



# Stadt Philippsburg

## Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Oberfeld-Rohrstücker I"

2. Änderung

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise Begründung

Endfassung vom 07.07.2015



**Pröll-Miltner GmbH**

**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46

[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) • [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

# **Satzung zum Bebauungsplan „Oberfeld-Rohrstücker I – 2. Änderung“ und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan**

Aufgrund

## **§ 10 des Baugesetzbuches BauGB**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748).

und

## **§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg**

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 416), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBL. S. 501).

und

## **§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg**

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBL. S. 55).

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 07.07.2015 den Bebauungsplan „Oberfeld-Rohrstücker I – 2. Änderung“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## **§ 2 Inhalt**

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- Hinweise
- Begründung
  - Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
  - Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## **§ 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 07.07.2015 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Stefan Martus

(Bürgermeister)



# Stadt Philippsburg

## Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Oberfeld-Rohrstücker I"

2. Änderung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

Endfassung vom 07.07.2015



**Pröll-Miltner GmbH**

**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46  
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

### 1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von max. 8 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

## 1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

### 1.2.1 Offene Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen gem. der Festsetzung im Planteil.

### 1.2.2 Grundflächenzahl

Es gilt die zulässige GRZ oder zulässige Grundfläche gem. der Festsetzung im Planteil.

Ausnahmsweise können Überschreitungen der GRZ durch die in §19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis max. 0,6 der GRZ zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Bodenfunktion geringfügig oder nicht beeinträchtigt wird, bzw. die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen würde.

### 1.2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist, soweit im Plan nicht anders dargestellt, parallel oder senkrecht zur anbaubaren Straße festgesetzt.

## 1.3 Grundstücksteile, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

### 1.3.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

## 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

### 1.4.1 Stellplätze

Stellplätze sind, soweit nicht ausgewiesen, nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sowie im seitlichen Bauwich zulässig.

### 1.4.2 Garagen und Überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den dargestellten Flächen und in den seitlichen Bauwichen zugelassen.

Zwischen Garagen und Straßen- bzw. Gehwegbegrenzungslinie muss bei einer Senkrechtaufstellung (d.h. auf der Zufahrtseite) ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

Ausnahmsweise kann der vorgenannte Abstand reduziert werden:

- Bei elektrischem Torantrieb mit Fernsteuerung 1 m,
- bei überdachten Stellplätzen (Carports) 1 m,

wenn sichergestellt ist, dass keine Behinderung des Straßenverkehrs stattfindet (z.B. bei elektrischem Torantrieb mit Fernsteuerung).

## **1.5 Höchstzulässige Zahl Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Gebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

## **1.6 Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

### **1.6.1 Anpflanzungen im WA**

Bei einer Neubebauung sind zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes mind. 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. soweit möglich die vorhandene Begrünung zu erhalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der beigefügten Artenliste. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 10 Sträucher entsprechend der beigefügten Artenliste gepflanzt werden.

### **1.6.2 Dachbegrünung**

Flachdächer sowie Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20° sind extensiv mit einheimischen Trockenrasengesellschaften zu begrünen (siehe beigefügte Artenliste).

### **1.6.3 Pflanzqualität**

Die Qualität der geforderten Pflanzen muss den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen" für Baumschulpflanzen der FLL (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V.) entsprechen.

Qualitäts- und Größenmerkmale:

- Laubbäume, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm
- Sträucher mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 80 cm hoch.

## **1.7 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **1.7.1 Schallschutz durch Lärmschutzwand**

Neue Regelung:

In der Planzeichnung ist im südlichen Bereich (nördlich der Kasernenstraße) eine Lärmschutzwand mit 65 m Länge und 2,50 m Höhe zum Schutz vor Lärmeinwirkungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) eingetragen. Gebäudeteile die über die 2,50 m hohe Lärmschutzwand hinausragen sind dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Weiterhin müssen die unter Ziffer 1.7.2 aufgeführten Empfehlungen beachtet werden.

## 1.7.2 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen

Aufenthaltsräume in Wohnungen sind mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Tab. 8 zuzuordnen.

Auszug DIN 4109 Tabelle 8

Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“<br><br>dB (A) | Bettenräume in<br>Krankenstationen<br>und Sanatorien | Aufenthaltsräume<br>in Wohnungen,<br>Übernachtungs-<br>räume in Beher-<br>bergungsstätten,<br>Unterrichtsräume<br>u. ä. | Bürräume <sup>1)</sup> und<br>ähnliches |
|------------------|---|--|---|---|
|                  |   | Erf. R <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB      |   |   |
| I                | bis 55                                      | 35   | 30  | -                                       |
| II               | 56 bis 60                                   | 35   | 30  | 30                                      |
| III              | 61 bis 65                                   | 40   | 35  | 30                                      |

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In den gekennzeichneten Baufeldern sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn Schlafräume oder zum dauerhaften Aufenthalt bestimmte Räume zur von der Kasernenstraße abgewandten Seite ausgerichtet sind. Von der Kasernenstraße abgewandt sind solche Außenwände/Fassaden, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mindestens 90 Grad beträgt. Die nachfolgend beschriebenen Erfordernisse müssen erfüllt werden:

- Bauvorhaben mit Schlafräumen oder zum dauerhaften Aufenthalt bestimmte Räume zur Kasernenstraße hin sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 Tab. 8 erfüllen.
- Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im baurechtlichen Verfahren zu erbringen.
- Zum Schlafen genutzte Räume, die nur über die zur Kasernenstraße orientierten Fassaden belüftet werden können, müssen mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.
- Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind.

Auf die Darstellung im schalltechnischen Gutachten (vom 15.07.2011, IB Fritz, Einhausen) wird verwiesen.

## 1.8 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)

### 1.8.1 Höhenlage Erdgeschossfußboden

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird mit min. 0,50 m und max. 1,00 m über der Straße festgelegt. Als Bezugspunkt gilt die Hinterkante Gehweg oder sofern nicht vorhanden der straßenseitigen Randbegrenzung (z.B. Bordstein) in der Mitte des Gebäudes.



### **1.8.2 Höhenlage First und Traufe**

Die max. First- und Traufhöhe wird durch die im Plan angegebenen Maße festgelegt.

Als Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die Hinterkante Gehweg oder sofern nicht vorhanden der straßenseitigen Randbegrenzung (z.B. Bordstein) in der Mitte des Gebäudes.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Fußbodenoberkante Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

## **1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 (1) Nr. 17 BauGB)**

### **1.9.1 Aufschüttungen**

In den dargestellten Bereichen sind Aufschüttungen für die Herstellung des Pumpwerks und der geplanten Bebauung bis zum Niveau der anbaubaren Straße möglich. Notwendige Böschungen sind im Verhältnis 1:2 herzustellen. Stützmauern o.ä. zur Abböschung sind im Bereich des Seeufers nicht zulässig.

## **1.10 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

### **1.10.1 Versorgungsflächen**

Die Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Versorgungseinrichtungen die der Versorgung des Baugebiets dienen auch außerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.



# Stadt Philippsburg

## Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Oberfeld-Rohrstücker I" 2. Änderung

### Örtliche Bauvorschriften

Endfassung vom 07.07.2015



**Pröll-Miltner GmbH**

**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46  
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

## 2 Örtliche Bauvorschriften

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

#### 2.1.1 Dachform Einzelhaus

Satteldach, Pultdach oder Walmdach.

#### 2.1.2 Dachform Doppelhaus und Hausgruppe

Satteldach oder Pultdach. Bei in der Baumasse untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Flachdächer zugelassen.

#### 2.1.3 Dachform Garage

Flachdach, Pultdach, Satteldach.

#### 2.1.4 Dachneigung

20° - 40°

Gebäude, die an der Grenze zusammengebaut sind, sind mit derselben Dachneigung und Firstrichtung zu errichten.

#### 2.1.5 Dachdeckung

Ziegelrot, rotbraun.

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink oder Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind deshalb nicht zulässig. Dies gilt nicht für Bauteile an Dachaufbauten, da hier nur geringfügige Materialmengen zur Verwendung kommen.

Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

#### 2.1.6 Dachaufbauten, Dachgauben

Die Gesamtlänge von Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,0 m, vom First einen Abstand von mind. 3 Dachziegelreihen einhalten (mind. jedoch 0,80 m).

Die Höhe Oberkante Gaube in Fensterflucht darf max. 1,00 m unter dem First erreichen.

Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Es gelten die oben genannten Längenbeschränkungen.

### 2.2 Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

#### 2.2.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist anfallendes Dachwasser zu versickern oder in einer kombinierten Retentions- und Brauchwasserzisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Retentionsanlagen muss mindestens 30 l/qm Dachfläche betragen. Die Nutzung des Wassers kann z. B. zur Gartenbewässerung, aber auch mit getrennten Hauswasserkreisläufen zur Toilettenspülung genutzt werden. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3,00 m<sup>3</sup> und zusätzlich ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von 3,00 m<sup>3</sup> beträgt (Retentionsanteil).

Eine Schwimmerdrossel muss sicherzustellen, dass der Abfluss maximal 0,05 l/s beträgt. Der Überlauf der Zisterne sowie das zeitverzögert abzuleitende Oberflächenwasser kann in den hierfür vorgesehenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der Notüberlauf der Zisterne ist ebenfalls an den Kanal anzuschließen.

Das spezifische Volumen des geforderten Retentionsanteils der Zisternen kann um den begrüntem Dachanteil reduziert werden, wenn das Dach mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm begrünt wird.

## **2.2.2 Ausführung von privaten Stellflächen und sonstigen befestigten Flächen**

Die privaten Stellflächen, Wege, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen (z.B. Carports) sind wasserdurchlässig anzulegen, so dass mind. 50 % des Oberflächenwassers versickern kann (z.B. Öko-Pflaster mit mind. 3 mm Rasenfugen, Rasengittersteine usw.).

## **2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

### **2.3.1 Gestaltung der Einfriedung**

In den Baugebieten ist gegen die öffentlichen Verkehrsflächen eine durchlässige Einfriedung bis 0,80 m, an den übrigen Grenzen bis 1,20 m Gesamthöhe und einem Bodenabstand von 0,20 m zulässig. Hecken sind außer gegen die öffentliche Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

## **2.4 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) LBO)**

### **2.4.1 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 74 (2) 2 LBO wird auf 2 für jede Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht. Gefangene Stellplätze werden mit 0,5 angerechnet.

## **2.5 Ordnungswidrigkeiten (3 75 LBO)**

### **2.5.1 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



# Stadt Philippsburg

## Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Oberfeld-Rohrstücker I"

2. Änderung

## Hinweise

Endfassung vom 07.07.2015



**Pröll-Miltner GmbH**

**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46  
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

## **3 Hinweise**

### **3.1 Mutterboden**

Bei allen Bauvorhaben sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden (§ 4 BodSchG, § 202 BauGB).

### **3.2 Lagerung von Erdaushub**

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung). Es sind ordnungsgemäße, zugelassene und betriebene Zwischenlager für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, zu benutzen.

### **3.3 Bodenverdichtung**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.

### **3.4 Bodenverunreinigung**

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe –Umweltamt- zu informieren (Tel.: 0721/9366522). Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 (2) und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt -Umweltamt- abgestimmt werden.

### **3.5 Funde und Fundplätze**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Auf die Bestimmungen des (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **3.6 Lampen**

Empfohlen werden Natriumdampf- Niederdrucklampen (oder vergleichbare Leuchten hinsichtlich einer geringen Attraktivität für Insekten usw.).

### **3.7 Niederschlagswasser**

Im Zusammenhang mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser wird auf das Merkblatt "Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone" des Landratsamtes Karlsruhe hingewiesen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den See sind die Bestimmungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) zur Abwasserbeseitigung, insbesondere zur wasserrechtlichen Genehmigung von Abwasseranlagen, zu beachten.

### **3.8 Umgang mit wassergefährdeten Stoffen**

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, ist bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 62 WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 53 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Neben den zu beachtenden baulichen Anforderungen sind auch einmalige und wiederkehrende Prüfpflichten für solche Anlagen gegeben.

Nach § 10 VAWS müssen (Heizöllager-) Anlagen der Gefährdungsstufe D gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser (insbesondere durch Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung durch Treibgut) gesichert sein.

Diese Anforderung kann auch dadurch erfüllt werden, wenn geeignete technische, organisatorische oder bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz des Gebäudes durchgeführt werden.

### **3.9 Kriminalpräventive Maßnahmen**

Auf die Möglichkeit der Information bei den kriminaltechnischen Beratungsstellen weisen wir in Bezug auf kriminalpräventive Maßnahmen hin.

### **3.10 Geotechnik**

Eine objektbezogene Baugrundberatung wird empfohlen.

### **3.11 Biotop**

Das südl. und östl. Seeufer wird zum Teil durch ein geschütztes Biotop (Nr. 1215) begrenzt.

### **3.12 Katastrophenhochwasser**

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einer Fläche, die durch Deiche vor einem hundertjährigen Hochwasser des Rheins geschützt ist. Bei einem Versagen der Deiche während eines hundertjährigen Hochwassers des Rheins ist im Geltungsbereich mit Überflutungen zu rechnen.

Auf der Grundlage von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass im Katastrophenfall Räume unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe überflutet werden könnten. Es wird darauf hingewiesen, dass für Wohnzwecke genutzte Räume unterhalb dieser Linie im Katastrophenfall gefährdet sind. Bei der Gestalt der Gebäude und der technischen Anlagen, insbesondere Heizöltanks sind diese Bedingungen zu beachten, um eine mögliche Gefahr bei Hochwasser zu vermeiden. Entsprechende nachträgliche Auflagen entsprechend der VAWS sind nicht ausgeschlossen (vgl. auch Hinweise: Umgang mit wassergefährdenden Stoffen). Es sei an dieser Stelle auf die kostenlosen Broschüren des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verwiesen (aktuell erhältlich mit Stand Februar 2006): Hochwasserschutzfibel Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten. Diese ist auch digital verfügbar im Internet unter der Adresse: [http://www.bmvbs.de/Anlage/original\\_953503/Hochwasser-schutzfibel.pdf](http://www.bmvbs.de/Anlage/original_953503/Hochwasser-schutzfibel.pdf).

### **3.13 Hinweise zu Auffüllungen**

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

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

### **3.14 Gewässerökologie**

Für wesentliche Umgestaltungen von Gewässern, für notwendige Überbauungen mittels Brücken oder Stegen sowie für die Errichtung von sonstigen Anlagen an Gewässern sind zuvor separate Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Festsetzungen in Bauleitplanungen ersetzen nicht die erforderlichen Planfeststellungen gemäß § 64 bzw. Genehmigung nach § 76 Wassergesetz für Baden-Württemberg.

### **3.15 Gewässerschutz/Wasserversorgung**

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel / ist Schichtwasserabfall zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Ansprechpartner für Anfragen zu kostenpflichtigen Grundwasserständen ist Herr Görlich, Tel.-Nr. 07441/91480-52, E-Mail: Helfried.Goerlich@rpk.bwl.de.

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

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

### **3.16 Geotechnik**

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

### **3.17 Gasversorgung**

Gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 ist bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zur bestehenden Versorgungsleitung der Thüga Energienetze GmbH zwingend einzuhalten.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga Energienetze GmbH weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.



### **3.18 Trinkwasserversorgung**

Bei der Planung, dem Bau und Betrieb der Trinkwasserhausinstallation sind entsprechend § 17 Abs. 1 der Zweiten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 5. Dezember 2012, in Kraft getreten am 14. Dezember 2012, grundsätzlich mindestens die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten hier insbesondere die DIN EN 806-2 von 2005, DIN 1988-200 vom Mai 2012, VDI 6032 vom Juli 2006, sowie die DVGW Arbeitsblätter W 551 vom April 2004 und W 553 vom Dezember 1998.

In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser – Installationen mit Warmwasser – Großanlagen (Speicherinhalt >400 Liter und / oder > 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher Nutzung alle 3 Jahre oder öffentlicher Tätigkeit, jährlich auf Legionellen-Bakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

## Artenliste (nur ungiftige Pflanzen)

### Große Laubbäume (20 m – 30 m)

|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| Feldulme    | <i>Ulmus carpinifolia</i>     |
| Roßkastanie | <i>Aesculus hippocastanum</i> |
| Rotbuche    | <i>Fagus sylvatica</i>        |
| Sandbirke   | <i>Betula pendula</i>         |
| Sommerlinde | <i>Tilia platyphyllos</i>     |
| Spitzahorn  | <i>Acer platanoides</i>       |
| Stieleiche  | <i>Quercus robur</i>          |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i>          |

### Mittelgroße Laubbäume (10 m – 20 m)

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Eberesche/Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Feldahorn            | <i>Acer campestre</i>   |
| Hainbuche            | <i>Carpinus betulus</i> |
| Echte Mehlbeere      | <i>Sorbus aria</i>      |
| Kulturbirne          | <i>Pyrus communis</i>   |
| Traubenkirsche       | <i>Prunus padus</i>     |
| Vogelkirsche         | <i>Prunus avium</i>     |
| Walnuss              | <i>Juglans regia</i>    |
| Wildapfel            | <i>Malus sylvestris</i> |
| Wildbirne            | <i>Pyrus pyraeaster</i> |

### Sträucher

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Berberitze             | <i>Berberis vulgaris</i>    |
| Brombeere              | <i>Rubus fruticosus</i>     |
| Essig-Rose             | <i>Rosa gallica</i>         |
| Felsenbirne            | <i>Amelanchier ovalis</i>   |
| Hartriegel             | <i>Cornus sanguinea</i>     |
| Haselnuss              | <i>Corylus avellana</i>     |
| Himbeere               | <i>Rubus idaeus</i>         |
| Hundsrose              | <i>Rosa canina</i>          |
| Kornelkirsche          | <i>Cornus mas</i>           |
| Sanddorn               | <i>Hippophae rhamnoides</i> |
| Schlehdorn             | <i>Prunus spinosa</i>       |
| Schwarze Johannisbeere | <i>Ribes nigrum</i>         |
| Schwarzer Holunder     | <i>Sambucus nigra</i>       |
| Weinrose               | <i>Rosa rubiginosa</i>      |
| Weißdorn               | <i>Crataegus monogyna</i>   |
| Wolliger Schneeball    | <i>Viburnum lantana</i>     |

### Kletter-, Klimm-, Rank-, und Schlingpflanzen

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Knöterich    | <i>Polygonum aubertii</i>       |
| Pfeifenwinde | <i>Aristolochia macrophylla</i> |
| Waldrebe     | <i>Clematis vitalba</i>         |
| Wilder Wein  | <i>Parthenocissus inserta</i>   |

## Dachbegrünung

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Aufrechte Trespe       | Bromus erectus           |
| Federnelke             | Dianthus plumarius       |
| Feldthymian            | Thymus serpyllum         |
| Fingerkraut            | Potentilla               |
| Gemeiner Hornklee      | Lotus corniculatis       |
| Gemeines Sonnenröschen | Helianthemum nummularium |
| Glockenblume           | Campanula rotundifolia   |
| Graslilie              | Anthericum liliago       |
| Hufeisenklee           | Hippocrepis comosa       |
| Kalkaster              | Aster amellus            |
| Katzenpfötchen         | Antennaria dioica        |
| Kleines Habichtskraut  | Hieracium                |
| Königskerze            | Verbascum                |
| Kreuzenzian            | Gentiana cruciata        |
| Küchenschelle          | Pulsatill vulgaris       |
| Milchstern             | Ornithogalum             |
| Scharfer Mauerpfeffer  | Sedum acre               |
| Traubenhyazinthe       | Muscari racemosum        |
| Wundklee               | Anthyllis vulneraria     |
| Zarter Lein            | Linum tenuifolium        |

Das Anpflanzen von Koniferen sollte unterbleiben.  
Es sollten einheimische Pflanzen verwendet werden.



# Stadt Philippsburg

## Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Oberfeld-Rohrstücker I"

2. Änderung

### Begründung

Endfassung vom 07.07.2015



**Pröll-Miltner GmbH**

**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46  
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanung .....</b>    | <b>3</b>  |
| 1.1       | Anlass der Änderung .....                                 | 3         |
| 1.2       | Ziel der Änderung .....                                   | 3         |
| <b>2</b>  | <b>Lage und Größe des Plangebietes .....</b>              | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Übergeordnete Planungen .....</b>                      | <b>4</b>  |
| 3.1       | Landesentwicklungsplanung .....                           | 4         |
| 3.2       | Regionalplanung .....                                     | 4         |
| 3.3       | Flächennutzungsplan .....                                 | 5         |
| 3.4       | Rechtskräftiger Bebauungsplan .....                       | 5         |
| 3.5       | Natura 2000 Gebiet .....                                  | 6         |
| 3.6       | Besonders geschützte Biotop .....                         | 6         |
| <b>4</b>  | <b>Verfahren .....</b>                                    | <b>6</b>  |
| 4.1       | Einleitung des Änderungsverfahrens .....                  | 6         |
| 4.2       | Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden ..... | 6         |
| <b>5</b>  | <b>Bestand .....</b>                                      | <b>6</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Änderungen .....</b>                                   | <b>7</b>  |
| 6.1       | Änderungen im zeichnerischen Teil .....                   | 7         |
| 6.2       | Änderungen im schriftlichen Teil .....                    | 9         |
| 6.2.1     | Planungsrechtliche Festsetzungen .....                    | 9         |
| 6.2.2     | Örtliche Bauvorschriften .....                            | 9         |
| 6.2.3     | Hinweise .....  | 10        |
| <b>7</b>  | <b>Schallschutztechnische Auswirkungen .....</b>          | <b>10</b> |
| <b>8</b>  | <b>Schutzvorschriften und Restriktionen .....</b>         | <b>11</b> |
| 8.1       | Schutzgebiete .....                                       | 11        |
| 8.2       | Biotop .....  | 12        |
| 8.3       | Gewässerschutz .....                                      | 12        |
| 8.4       | Hochwasserschutz .....                                    | 12        |
| 8.5       | Denkmalschutz .....                                       | 12        |
| 8.6       | Altlasten .....   | 12        |
| <b>9</b>  | <b>Beschreibung der Umweltauswirkungen .....</b>          | <b>12</b> |
| <b>10</b> | <b>Städtebauliche Kenngrößen .....</b>                    | <b>13</b> |

## VORBEMERKUNGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG 2002) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 416), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBL. S. 501).
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005 (GBL. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBL. S. 449).
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (GBL. S. 777).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBL. S. 55).

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

# 1 Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanung

## 1.1 Anlass der Änderung

Mit dem Bebauungsplan „Oberfeld-Rohrstücker I, 1. Änderung“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Wohnbebauung am Walthersee geschaffen. Im Jahr 2010 erlangte der Bebauungsplan Rechtsgültigkeit.

Anlass der 2. Bebauungsplanänderung ist nun eine Neuordnung der Bebauung im südwestlichen Bereich. Zwischenzeitlich wurde nördlich der Kasernenstraße eine ca. 2,50 m hohe und ca. 65 m lange Lärmschutzwand errichtet, um die dahinterliegende vorhandene und geplante Bebauung vor Lärmimmissionen aus der Kasernenstraße und dem südlich gelegenen Industriegebiet auf dem Gelände der ehemaligen Salm-Kaserne zu schützen. Die in diesem Bereich angedachte Hausgruppenbebauung, die diese Abschirmungsfunktion ursprünglich übernehmen sollte, kann somit entfallen und durch eine etwas offener gestaltete Bebauung ersetzt werden. In diesem Zusammenhang soll das dortige Baufenster entsprechend angepasst und die bestehende Lärmschutzwand eingetragen werden.

Zwischenzeitlich liegen auch die aktuellen Hochwassergefahrenkarten von Baden-Württemberg vor, die in der Bebauungsplanänderung entsprechend eingearbeitet und berücksichtigt werden müssen.

## 1.2 Ziel der Änderung

Planerisches Ziel ist es, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberfeld-Rohrstücker I, 1. Änderung in seinen Grundzügen zur Entwicklung eines locker bebauten und durchgrüntes Wohngebietes unter Berücksichtigung der besonderen Ortrandlage im Übergang zur freien Landschaft im Wesentlichen beizubehalten. Weiterhin soll die sensible Lage in der Nachbarschaft zu Natura 2000 Flächen und geschützten Biotopen entsprechend Berücksichtigung finden.

Allgemeine städtebauliche Zielsetzung:

- Städtebaulich sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung im südwestlichen Bereich durch eine locker gestaltete Neubebauung.
- Nutzung der bestehenden Versorgungseinrichtungen.
- Berücksichtigung der sensiblen Lage in Bezug auf die angrenzenden schützenswerten Bereiche.
- Berücksichtigung der Hochwassergefahrenkarte.

# 2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entspricht dem des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Oberfeld-Rohrstücker I, 1. Änderung“. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem nachfolgenden Katasterplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7,84 ha (Seeflächen ca. 4,4ha). Der Bereich der 2. Änderung beträgt ca. 0,13 ha.

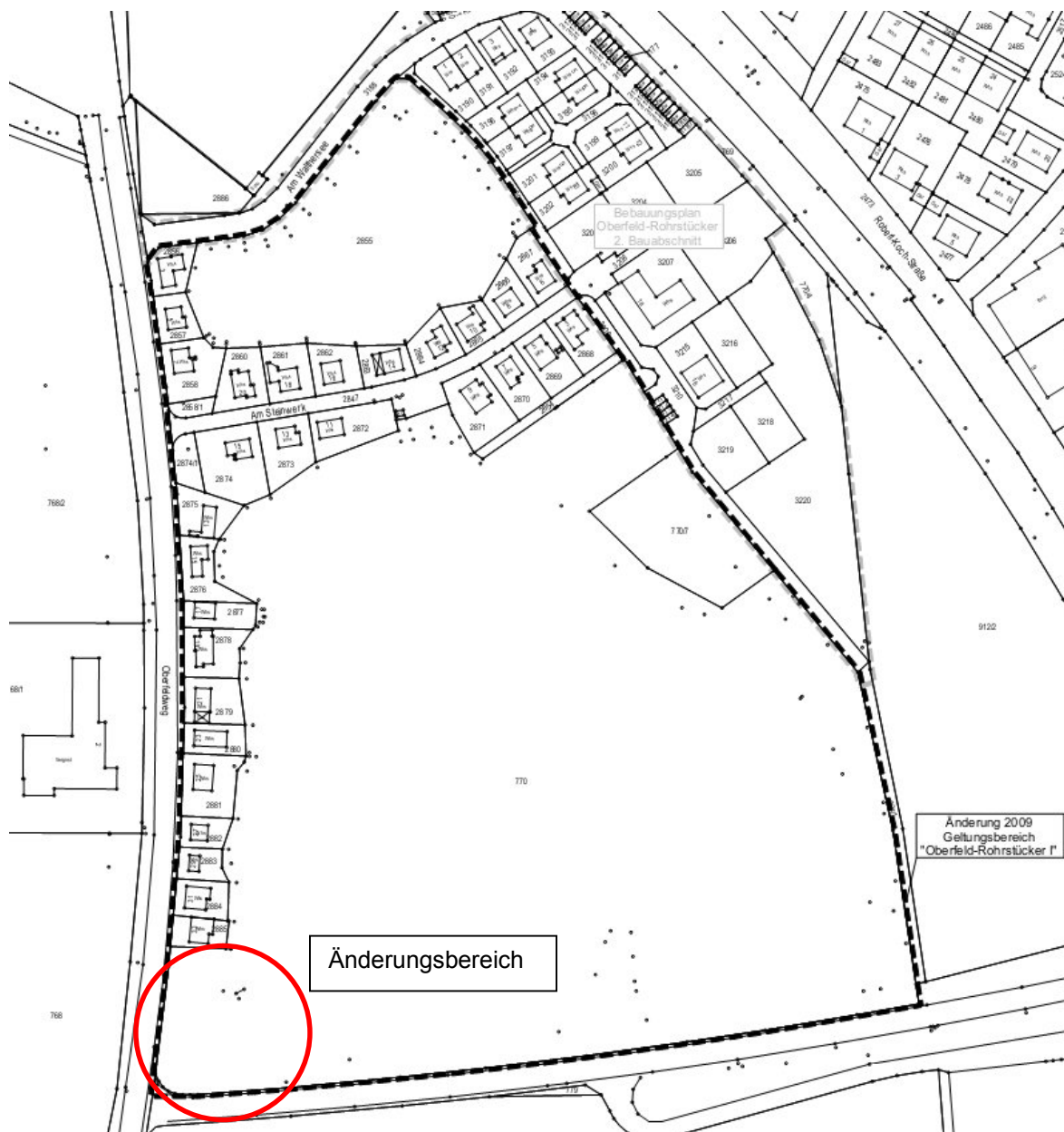


Bild 1: Geltungsbereich, freier Maßstab

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplanung

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

#### 3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Philippsburg als Unterzentrum ausgewiesen.

Die Seen innerhalb des Gebietes „Oberfeld-Rohrstücker“ sind im Regionalplan als Natura 2000 Fläche und als Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege eingetragen.



Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich das Gebiet in einem „überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser“ befindet.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Philippsburg sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberfeld-Rohrstücker I, 1. Änderung“.

Die bisherigen Festsetzungen bleiben weiterhin rechtsgültig und werden nur durch die Festsetzungen der 2. Änderung“ ergänzt.

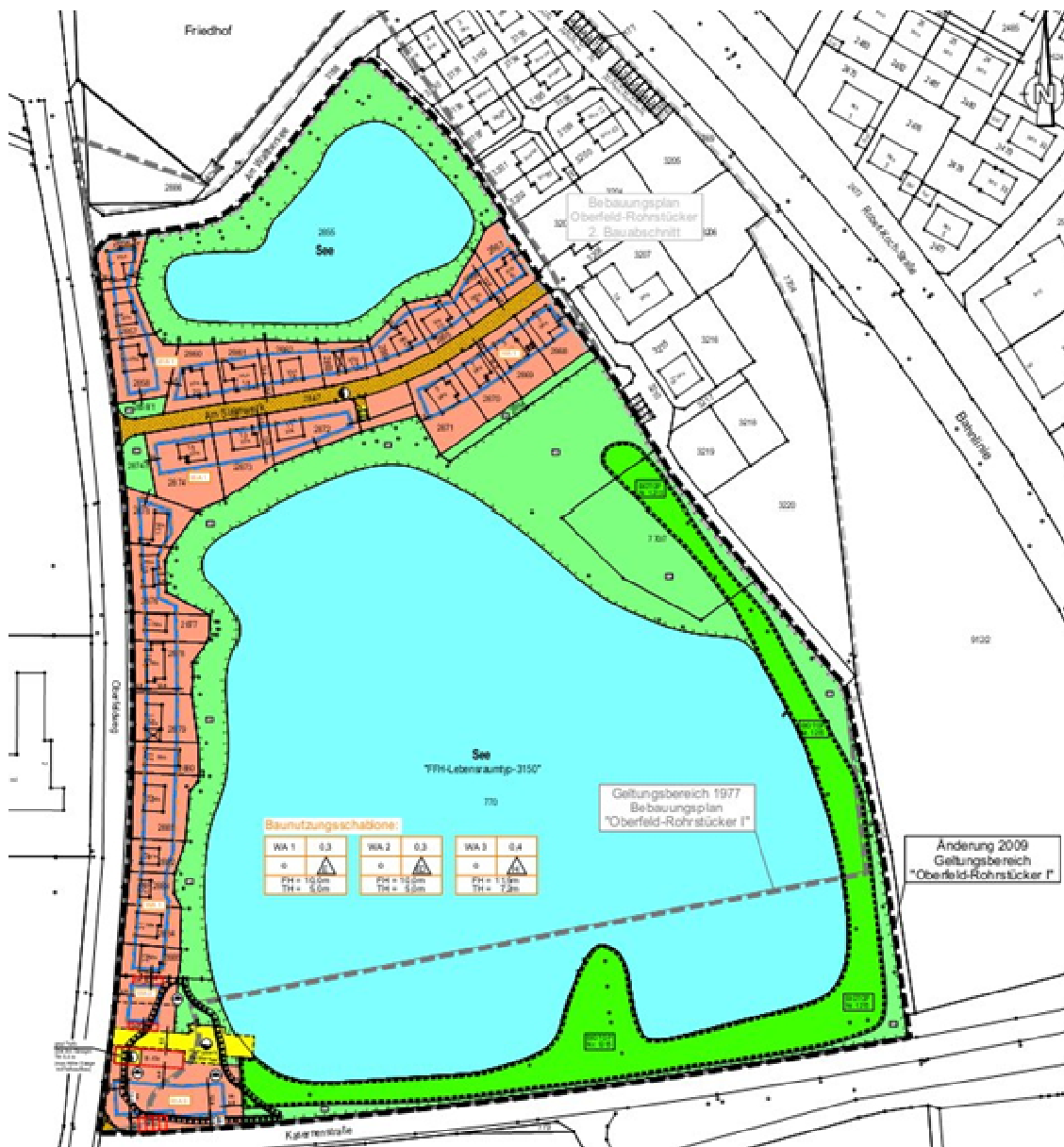


Bild 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan, freier Maßstab

### **3.5 Natura 2000 Gebiet**

Die vorhandenen 2 Seen innerhalb des Plangebietes gehören zum FFH-Gebiet 6816-341 Rheinniederung von Karlsruhe bis Philippsburg. Die Kohärenz des Schutzgebietsnetzes wird durch die geringfügige Planänderung nicht beeinträchtigt.

### **3.6 Besonders geschützte Biotope**

Innerhalb des Gebietes befindet sich im südöstlichen Bereich das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop (Nr. 167162151215 - Ufer am Baggersee bei der Kaserne). Für Biotope gilt gemäß § 32 Abs. 2 NatSchG BW besondere Schutzvorschriften. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser besonders geschützten Biotope führen können, sind verboten. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden bereits entsprechende Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

## **4 Verfahren**

Die Durchführung der Bebauungsplanänderung erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Werden durch Änderung oder Erweiterung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt so kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **4.1 Einleitung des Änderungsverfahrens**

Der Stadtrat von Philippsburg hat in seiner Sitzung am 10.02.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfeld-Rohrstücker I, 1. Änderung“ gefasst.

### **4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden**

Bei der Durchführung des Verfahrens wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen.

Eventuelle Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage § 3 (2) BauGB abgegeben werden. Es wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

## **5 Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Philippsburg. Innerhalb des Plangebietes liegt der Walthersee um welchen sich im Norden, Westen und teilweise im Osten eine lockere Wohnbebauung gruppiert. Das Gebiet ist erschlossen und bis auf den südwestlichsten Bereich bereits bebaut. Südlich der Kasernenstraße grenzt das Industriegebiet (GI) auf den Flächen der ehemaligen Salm-Kaserne an.



Bild 3: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung

## 6 Änderungen

### 6.1 Änderungen im zeichnerischen Teil

#### Vergrößerung der Überbaubaren Fläche (Baufenster).

Die derzeit ausgewiesene überbaubare Fläche im Gebiet WA 3 soll nach Norden und Süden erweitert werden um einen größeren Variationsspielraum zu ermöglichen. Durch die Ausweitung des Baufensters besteht die Möglichkeit die geplante Bebauung mehr nach Norden zu orientieren und somit einen größeren Gartenbereich im Süden zu erhalten.

#### Änderung der Nutzungsschablone WA 3

Der südwestliche Bereich war nach dem bisherigen Bebauungsplan der Nutzungsschablone WA 3 zugeordnet, welche eine Hausgruppenbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Traufhöhe von 7,20 m sowie einer Firsthöhe von 11,50 m vor sah.

Im Baufenster WA 3 wird nun statt der bisher vorgesehenen Hausgruppenbebauung die offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig sind. Diese neue Festsetzung erlaubt bei der Gebäudeplanung einen größeren gestalterischen Spielraum. Die vorgegebenen Werte der Grundflächenzahl, der Trauf- und Firsthöhe bleiben unverändert.

### Eintrag der vorhandenen Lärmschutzwand.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberfeld-Rohrstücker I, 1. Änderung“ sieht für den Änderungsbereich derzeit eine Bebauung mit einer Hausgruppe vor. Grund für die Ausweisung dieser Hausgruppenzeile war die Lärmproblematik durch das südlich angrenzende Industriegebiet. Mit der Errichtung einer Hausgruppe/Kettenbebauung sollte ein Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung entstehen und die Lärmsituation entschärfen.

Zwischenzeitlich wurde entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit ca. 2,50 m Höhe errichtet, die nun einen besseren Lärmschutz für die dahinterliegenden Grundstücke gewährleistet. Somit besteht nun auch die Möglichkeit eine flexiblere Nutzung der Grundstücke zu realisieren. Die Lärmschutzwand wird im Plan eingetragen. Im Zuge des Nachtrags der Lärmschutzwand entfallen die ehemals geplanten 4 Stellplätze im Süden, da diese nicht mehr angefahren werden können.

### Eintrag eines Lärmpegelbereiches für das Baufenster WA 3.

Durch die Errichtung einer 2,50 m hohen und 65 m langen Lärmschutzwand wird die dahinter liegende vorhandene bzw. geplante Bebauung vor Lärmimmissionen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm bis zu einer Höhe von 2,50 m geschützt. Für Gebäudeteile, die jedoch über die 2,50 m hohe Lärmschutzwand hinausragen besteht gegenüber den Lärmimmissionen kein Schutz. In diesem Fall muss ein passiver Lärmschutz an den Gebäuden vorgesehen werden. Im Bebauungsplan wurde daher im Bereich der Nutzungsschablone WA 3, der Lärmpegelbereich III festgesetzt, welcher einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 bis 65 dB(A) zulässt.



Bild 4: Auszug des Bereiches vor der Änderung

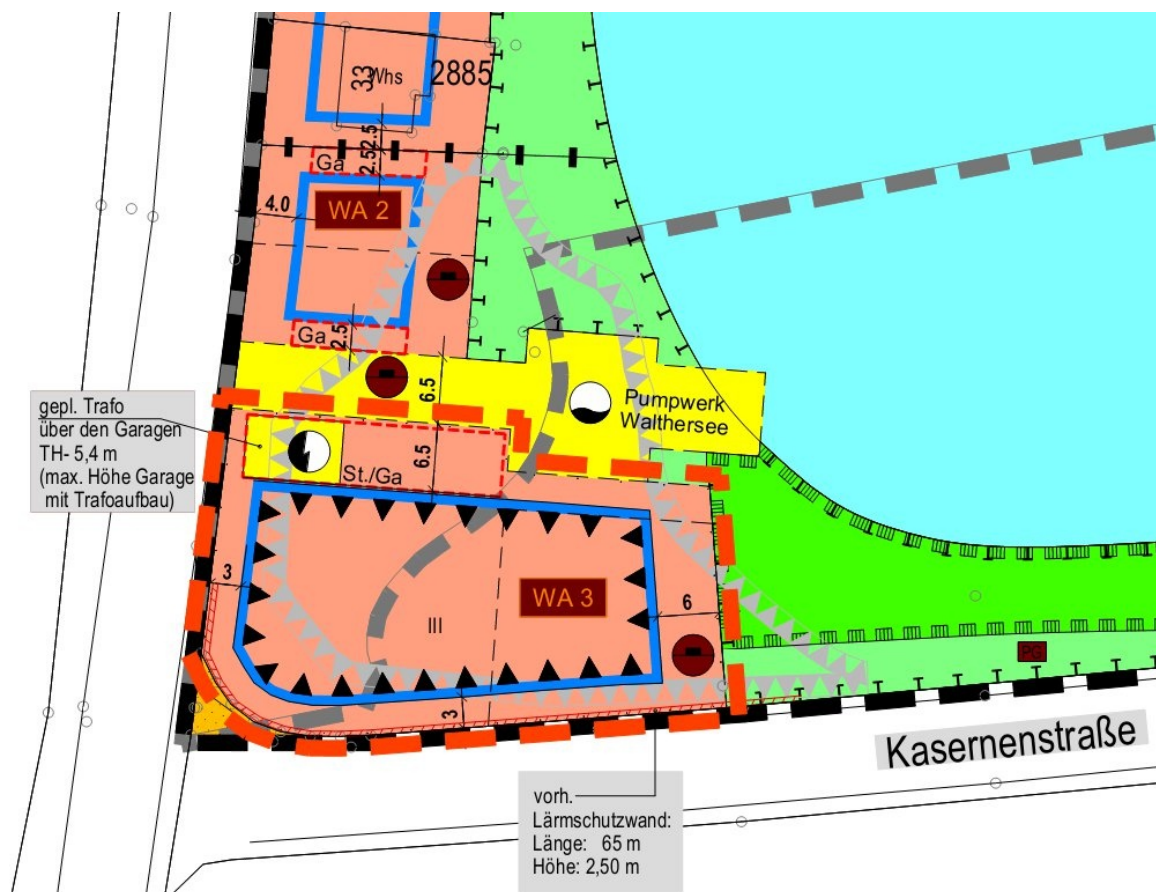


Bild 5: Auszug des Bereiches nach der Änderung

## 6.2 Änderungen im schriftlichen Teil

### 6.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberfeld-Rohrstücker I, 1. Änderung“ werden zu großen Teilen unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen. Die Änderungen werden im Folgenden begründet.

#### Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die neu hinzukommende Ziffer 1.7.1 „Lärmschutz durch Lärmschutzwand“ mit folgender Textpassage ergänzt:

In der Planzeichnung ist im südlichen Bereich (nördlich der Kasernenstraße) eine Lärmschutzwand mit 65 m Länge und 2,50 m Höhe zum Schutz vor Lärmeinwirkungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) eingetragen. Gebäudeteile die über die 2,50 m hohe Lärmschutzwand hinausragen sind dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Weiterhin müssen die unter Ziffer 1.7.2 aufgeführten Empfehlungen beachtet werden.

Die Ziffer 1.7.2 „Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen“ wird durch die Tabelle 8 der DIN 4109 ergänzt in welcher die maßgeblichen Außenlärmpegel aufgeführt sind. Weiterhin wurden die erforderlichen schalltechnischen Erfordernisse konkreter formuliert.

### 6.2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberfeld-Rohrstücker I - 1. Änderung“ werden in die 2. Änderung unverändert übernommen.

### 6.2.3 Hinweise

Die Hinweise des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberfeld-Rohrstücker I, 1. Änderung werden zu großen Teilen in die vorliegende 2. Änderung übernommen und teilweise ergänzt. Die Änderung wird im Folgenden begründet.

#### Ergänzung der Hinweise

Die Hinweise werden in Ziffer 3.12 Katastrophenhochwasser geändert bzw. ergänzt. Aktuell liegen nun die Hochwassergefahrenkarten von Baden-Württemberg vor und können entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet werden. Die Hinweise 3.8 Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und 3.15 Gewässerschutz/Wasserversorgung werden aktualisiert. Neu hinzugekommen sind die Hinweise 3.16 Geotechnik und 3.17 Gasversorgung.

## 7 Schallschutztechnische Auswirkungen

Im Jahr 2011 beauftragte die Stadt Philippsburg das Ingenieurbüro Fritz aus Einhausen eine Schallschutztechnische Untersuchung für das Industriegebiet „Ehemalige Salm-Kaserne – Rohrstücker“ durchzuführen.

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung war es zu prüfen, welche schallimmissionstechnischen Konfliktpotenziale durch das Industriegebiet im Hinblick auf die umliegenden Wohnbauflächen bestehen. Zur schalltechnischen Ordnung des Industriegebietes sollten geeignete Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung der Teilflächen im Bebauungsplan erarbeitet werden. Weiterhin sollte im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Erschließung des Plangebietes abgeschätzt werden, ob und welche Konflikte durch Verkehrsgeräusche im öffentlichen Verkehrsraum hervorgerufen werden können.

Das Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:

Bei den im Umfeld des Industriegebietes gelegenen schutzwürdigen Nutzungen handelt es sich um Wohngebäude in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie in Mischgebieten. Demnach dürfen die Beurteilungspegel aller einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen einen Gesamt-Immissionswert entsprechend der vorgegebenen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den jeweiligen Immissionsorten nicht überschreiten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden Festlegungen getroffen, bei dessen Beachtung eine konfliktfreie Nachbarschaft von Gewerbe- und Industrieflächen zu vorhandenen Wohngebäuden im Umfeld möglich ist. Zur Vermeidung von Überschreitungen der Lärmrichtwerte gemäß TA Lärm sind für die Bauflächen flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder Tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Zuge des jeweiligen baurechtlichen Verfahrens nachzuweisen. Durch die Festlegung von Emissionskontingenten innerhalb des Industriegebietes, wird die umgebende Wohnbebauung vor Lärmimmissionen geschützt.

Zusätzlich wurden die gewerblichen Verkehre im öffentlichen Straßenverkehr untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis dass sich aufgrund der Lärmschutzwand nördlich der Kasernenstraße ein Beurteilungspegel Tags für das Gebäude Oberfeldweg 37 (Bereich der 2. Änderung) wie folgt ergibt:

- Erdgeschoss 56,0 dB(A)
- 1. Obergeschoss 62,9 dB(A)
- 2. Obergeschoss bzw. Dach 62,6 dB(A)

Für den Nachtbereich ergibt sich folgender Beurteilungspegel

- Erdgeschoss 45,4 dB(A)

- 1. Obergeschoss 52,3 dB(A)
- 2. Obergeschoss bzw. Dach 51,9 dB(A)

Bei der Beurteilung des Lärms wurden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 – 1 (3) herangezogen. Diese lauten wie folgt:

- Für Verkehrslärm tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)

Aufgrund der errechneten Beurteilungspegel ergibt sich somit für den Tageszeitraum folgende Überschreitung:

- Erdgeschoss + 1,0 dB(A)
- 1. Obergeschoss + 7,9 dB(A)
- 2. Obergeschoss bzw. Dach + 7,6 dB(A)

Für den Nachtbereich ergibt sich eine Überschreitung wie folgt:

- Erdgeschoss + 0,4 dB(A)
- 1. Obergeschoss + 7,3 dB(A)
- 2. Obergeschoss bzw. Dach + 6,9 dB(A)

Durch die Ermittlung der Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum für das Gebäude Oberfeldstraße 37 (Bereich der 2. Änderung) wird für die Baufläche WA 3 der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Dadurch kann die künftig geplante Bebauung vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehr entsprechend geschützt werden.

Anhand des Lärmpegelbereichs III sind im konkreten Einzelfall beim Neubau oder baulichen Änderungen eines Gebäudes aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abzuleiten.

Auszug DIN 4109 Tabelle 8

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ | Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien  | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä. | Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches |
|------------------|-------------------------------|---|---|--------------------------------------|
|                  |                               | Erf. R <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB |   |                                      |
| III              | 61 bis 65                     | 40  | 35  | 30                                   |

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

## 8 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 8.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Randbereich einer Teilfläche des insgesamt 4.631 ha großen FFH-Gebietes Rheinniederung von Karlsruhe bis Philippsburg (Nr. 6816-341).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Walthersee, welcher in der Gebietsinformation der Naturschutzverwaltung als FFH-Lebensraumtyp 3150 – „Natürliche nährstoffreiche Seen“ ausgewiesen ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro *arguplan*, Karlsruhe im Jahr 2009 eine Vorprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass erhebliche Beein-

trächtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Rheinniederung von Karlsruhe bis Philippsburg nicht zu erwarten sind.

## **8.2 Biotope**

Innerhalb des Gebietes befindet sich im südöstlichen Bereich das nach § 32 NatSchG geschützte Biotop (Nr. 167162151215 - Ufer am Baggersee bei der Kaserne). Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden entsprechende Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

## **8.3 Gewässerschutz**

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

## **8.4 Hochwasserschutz**

Nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb einer durch Deiche vor einem Hochwasser HQ<sub>100</sub> des Rheins geschützten Fläche.

Bei Versagen der Deiche während eines Extrem-Hochwassers HQ<sub>Extrem</sub> des Rheins ist in Teilen des Geltungsbereiches mit Überflutungstiefen von bis zu 1,5 m zu rechnen.

## **8.5 Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Grabungsschutzgebietes.

## **8.6 Altlasten**

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch außerhalb angrenzend bekannt.

# **9 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Von der südlich des Plangebietes verlaufenden Kasernenstraße und dem südlich des Gebietes liegenden Gewerbebetrieb können potenziell Lärmimmissionen ausgehen, welche sich auf das Schutzgut Mensch nachteilig auswirken können. Um einer Störwirkung jedoch vorzubeugen ist vorgesehen im Süden der nördlich der Kasernenstraße angrenzenden Grundstücke eine Lärmschutzwand zu errichten. Weiterhin müssen Gebäudeteile, welche über die Lärmschutzwand hinausragen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erfüllen. Schlafräume, die nur über die zur Kasernenstraße orientierten Fassaden belüftet werden können, sollen mit mechanischen, schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Das Schutzgut Mensch, ist durch die getroffenen Maßnahmen daher nur in geringem Umfang betroffen.

Durch die Entscheidung außer der Hausgruppe auch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorzusehen wird sich der Grad der Überbauung nicht verändern. Dadurch ist gegenüber dem derzeitigen Zustand von einem gleichbleibenden Versiegelungsgrad auszugehen. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima werden somit nicht negativ betroffen.

Die Ausweisung der FFH-Flächen im Untersuchungsgebiet erstreckt sich ausschließlich auf die Wasserflächen der Walther-Seen und die unmittelbar an der Wasserlinie befindlichen Gehölzbestände, nicht jedoch auf die angrenzenden, in weiten Teilen bebauten Uferbereiche der beiden Seen. Bezüglich des Artenschutzes kann davon ausgegangen werden, dass durch die in großem



Umfang verbleibenden Biotopflächen am Süd- und Ostufer des Walthersees sich die wertbestimmenden Biotopstrukturen sowie die möglicherweise vorkommenden Populationen europäisch geschützter Tier- und Pflanzenarten in diesem Bereich ungestört entwickeln können. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population durch die geplante Bebauungsplanänderung ist vor dem Hintergrund des bereits genehmigten Flächeneingriffs nicht zu rechnen.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

## 10 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Änderungsbereichs: 7,84 ha

Die Flächen des Plangebiets verteilen sich auf folgende Nutzungen:

| <b>Nutzung der Fläche:</b>     | <b>Teilfläche:</b> | <b>Fläche:</b> |
|--------------------------------|--------------------|----------------|
| Bauflächen (WA):               |                    | 1,25 ha        |
| Bauflächen (vorh.)             | 1,08 ha            |                |
| Bauflächen (neu)               | 0,17 ha            |                |
| Verkehrsfläche (vorh.)         |                    | 0,15 ha        |
| Grünflächen incl. Seeufer:     |                    | 1,99 ha        |
| See (Wasserfläche):            |                    | 4,41 ha        |
| Versorgungsflächen (Pumpwerk): |                    | 0,04 ha        |
| <b>Gesamtfläche:</b>           |                    | <b>7,84 ha</b> |



# Stadt Philippsburg

## Bebauungsplan nach § 13 BauGB "Oberfeld-Rohrstücker I"

2. Änderung

## Bebauungsplan

Endfassung vom 07.07.2015



**Pröll-Miltner GmbH**

**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46  
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de