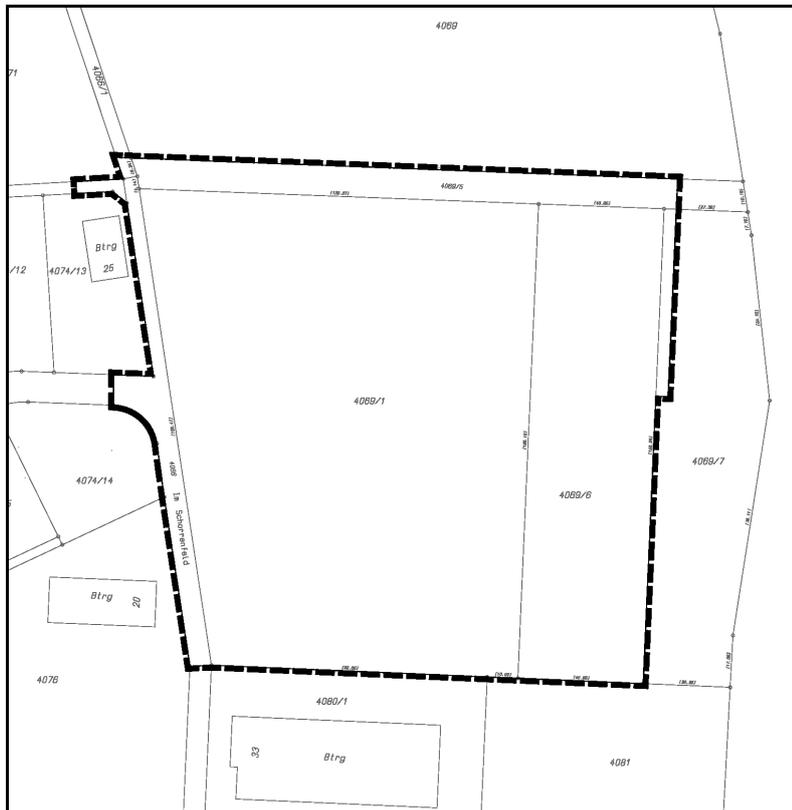


Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan "Schorrenfeld - Kühweid II - 3. Änderung"

- Fassung zum Satzungsbeschluss -



Karlsruhe  
April 2012

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

**Stadt Philippsburg**

# **Bebauungsplan "Schorrenfeld - Kühweid II - 3. Änderung"**

**- Fassung zum Satzungsbeschluss -**

## **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgfm.)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

## **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg

April 2012

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

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

### Teil B Begründung

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

### Anlagen

- B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 5 Kenndaten der Planung
- B - 6 Bestands- und Maßnahmenplan

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

*Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Schorrenfeld Kühweid II - 1. Änderung" werden an den markierten Stellen wie folgt geändert (die durchgestrichenen Passagen entfallen, die doppelt unterstrichenen Passagen werden ergänzt). Die sonstigen textlichen und die zeichnerischen Festsetzungen sind gegenüber dem Bebauungsplan "Schorrenfeld Kühweid II - 1. Änderung" nicht geändert.*

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

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

**GE 1 / GE 2:** „Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche mit der Nutzungsschablone GE1 und GE2

- sind auf dem Betriebsgrundstück maximal drei Wohneinheiten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit einer insgesamten Wohnfläche bis max. 250 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig. Die Wohnfläche darf dabei 25 % der Betriebsfläche nicht überschreiten und ist in einem Betriebsgebäude zu integrieren. Selbstständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

- werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen („Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" sowie „Vergnügungsstätten") nicht Bestandteile des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- sind selbstständige Lagerplätze nicht zulässig.

Die Einzelhandelsnutzung ist auf max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon max. 10% für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente, begrenzt, ansonsten ist Einzelhandel unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die mit den Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis auf 1,0 überschritten werden darf.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Wandhöhe (WH) festgesetzt. Als WH ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika definiert. Bezugspunkt ist die Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche in Grundstücksmitte. Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe die festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Als Firsthöhe ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante geneigter Dächer definiert.

### 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze darf ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde ein in seiner Größe untergeordnetes Gebäude zugelassen werden, wenn dieses der Nutzung des Baugebietes und dem Kundenkontakt dient, entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Länge von maximal 50 m aufweist und einen Abstand von mindestens 2,0 m von der westlichen Grundstücksgrenze sowie einen Abstand von mindestens 20 m von der südlichen Grundstücksgrenze einhält. Für ein solches, zulässiges Gebäude darf seine Erschließung (z.B. Treppe, Rampe) zwischen Baufenster und Straße liegen.

### 1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das maximal zulässige Maß der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH=Oberkante des Rohfußbodens im untersten Vollgeschoss) beträgt im GE1 101,00 m üNN sowie für das GE2 102,50 m.

### 1.5 Flächen für Nebenanlagen, private Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

#### 1.5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, und notwendige Trafostationen.

### **1.5.2 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Dachflächen des privaten Grundstückes anfallende Niederschlagswasser ist in die angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün" abzuleiten und dort über die bewachsene Bodenzone über Mulden zu versickern.

### **1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Auf öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "landwirtschaftliche Wege" sind befestigte Rad-, Fuß- und Feldwege zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün" dient zur Versickerung von auf den Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser und ist mit entsprechenden Gehölzarten und entsprechendem Saatgut zu bepflanzen. Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen.

### **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 Schutz der für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehenen Flächen**

Für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Während der Bauzeit ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen nicht zulässig.

#### **1.8.2 Habitatstrukturen für Zauneidechse**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün" sind Quadersteine im oberen Böschungsbereich der Mulde als Habitatstrukturen für Zauneidechsen einzubauen.

### **1.8.3 Bodenschutz**

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

### **1.8.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 62 - 63 WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde / Immissionschutzbehörde einzuholen.

Gleiches gilt bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl, sofern Heizöl als Brennstoff verwendet werden soll.

Gefahrstoffe sind hochwassersicher zu lagern.

### **1.8.5 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.

### **1.8.6 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

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

## **1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **1.9.1. Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünflächen**

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "landwirtschaftliche Wege" ist einseitig eine Baumreihe mit Bäumen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind als standortgerechte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme durchzuführen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

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

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

### **1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die in den Abschnitten 1.8.2 und 1.9.1 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Maßnahmen zum Ausgleich der im Sinne des § 1a BauGB nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

*Die textlichen und die zeichnerischen örtlichen Bauvorschriften sind gegenüber den zeichnerischen und textlichen örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld Kühweid II - 1. Änderung" nicht geändert.*

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

#### **2.1.1 Dachformen**

Zulässig sind nur flache und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sowie Sheddächer.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen zur freien Landschaft hin sind nicht zulässig. Oberhalb der zulässigen Wandhöhe an der Gebäudeseite entlang der Erschließungsstraße sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. An den übrigen Gebäudeseiten dürfen sie die zulässige Wandhöhe nicht überragen. Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt max. 30 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite. Die max. zulässige Höhe von Werbeanlagen und Hinweistafeln beträgt 3,0 m.

Bewegte Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Zulässig sind Sammelwerbeanlagen auch außerhalb der Stätte der Leistung innerhalb des Gewerbegebietes mit einer maximalen Höhe von 3,0 m und einer Elementbreite von 1,5 m.

### **2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sowie die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **2.3.1 Einfriedigungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Einfriedigungen als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft am nordöstlichen Gebietsrand sind nur als Holzzäune bis 2,0 m sowie als Hecken oder Strauchpflanzungen aus landschaftstypischen Laubgehölzen bis 2,0 m Höhe, in die Metallzäune bis 1,8 m Höhe eingezogen werden können, zulässig.

Ausnahmsweise können Metallzäune bis 2,5 m Höhe errichtet werden, wenn sie mind. 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt und aus betrieblichen Gründen erforderlich sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Der Abstand von Einfriedigungen zu frei geführten Feld-, Rad- und Fußwegen muss mindestens 1,0 m betragen; die Abstandsfläche ist zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise

## Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

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

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ zu berücksichtigen. Sollte dieses Regelwerk zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so ist das zu dem Zeitpunkt gültige vergleichbare Regelwerk zu beachten. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 gemäß der VwV Boden einhalten.

### Gewässerökologie

Nach den uns im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegt das Vorhaben innerhalb eines durch Dämme vor einem Hochwasser des Rheins geschützten Bereichs.

Bei einem Versagen der Deiche während eines 100jährigen Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 1,0 m zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche während eines 200jährigen Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 1,0 m zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche während eines Extrem-Hochwassers des Rheins ist im betroffenen Bereich mit Überflutungstiefen von bis zu 1,5 m zu rechnen.

### Gewässerschutz/Wasserversorgung

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel / ist Schichtwasseranfall zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per Fax oder per e-Mail an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, Telefon: 07441/91480-57, Fax: 07441/91480-99, e-Mail: Johannes.Ruoff@rpk.bwl.de.

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

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

### **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 192 m<sup>3</sup> / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Überflurhydranten müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen - vom 10.12.2004 - sind zu beachten.

### **Archäologische Funde**

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

### **Leitungen**

Im Plangebiet bestehen Leitungen und eine Trafostation der EnBW. Zur Vermeidung von Schäden an Erdkabeln bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen

von Lageplänen hinzuweisen. Für die genaue Leitungsauskunft ist das RZ Nordbaden zuständig:

RZ Nordbaden, Zeppelinstr.15-19, 76275 Ettlingen,  
Tel.: 07243 180-242, Fax.: 07243 180-303,  
E-Mail: rz.nordbaden-leitungsauskunft@enbw.com.

# Teil A - 5 Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### Baunutzungsverordnung

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

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745, ber. GVBl. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)

### DIN 18005

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

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 565)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld-Kühweid II - 3. Änderung"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB	am 24.01.2012
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 07.02.2012
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB	am 07.02.2012
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 07.02.2012
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 09.02.2012
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 17.02.2012 bis 20.03.2012
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 20.02.2012 bis 20.03.2012
4	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO	
4.1	Abwägungsentscheidung	am
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gem. 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO	am
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld - Kühweid II - 3. Änderung"**

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan "Schorrenfeld - Kühweid II - 3. Änderung " sowie die örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld - Kühweid II - 3. Änderung " als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 27.580 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich auf den neu gebildeten Flurstücken Nr. 4066 (teilw.), 4066/1 (teilw.) , 4069/1, 4069/5 (teilw.), 4069/6 sowie 4069/7 (teilw.).

### **§ 2 Inhalt**

#### **Teil A**

#### **Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 21.03.2012, M 1:500

**Teil B****Begründung**

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

**Anlagen**

- B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 5 Kenndaten der Planung
- B - 6 Bestands- und Maßnahmenplan

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 4 Inkrafttreten**

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

**Bestätigungen**

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den .....

Martus, Bürgermeister

# Teil B Begründung

## Teil B - Begründung

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>25</b>
1. Anlass der Planung .....	25
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	25
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	25
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	25
3.2 Regionalplanung .....	25
3.3 Flächennutzungsplanung .....	26
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	26
4. Bestandsanalyse .....	26
4.1 Gelände .....	26
4.2 Erschließungssituation .....	27
4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude .....	28
5. Ziele der Planung .....	28
5.1 Grundzüge der Planung .....	28
5.2 Nutzungskonzept .....	28
5.3 Erschließung .....	29
5.4 Ver- und Entsorgung .....	30
5.5 Grünordnung .....	30
5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen .....	31
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>37</b>
<b>B - 3: Umweltbericht</b> .....	<b>40</b>

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

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

Im Plangebiet ist ein Holzgroßhandelsbetrieb angesiedelt. Gemäß einem Bauantrag soll dieser um einen Ausstellungspavillon mit Kundenverkehr mit einer Größe von ca. 200 m<sup>2</sup> ergänzt werden. Der geplante Ausstellungspavillon grenzt direkt mit dem Zugangsbereich und einer Rampe an die öffentliche Straße an. Das Gebäude soll mit einem Grenzabstand von mindestens 2,0 m errichtet werden - dies kann bauordnungsrechtlich als zulässig beurteilt werden, da ein Teil der Abstandsfläche auf der öffentlichen Straße liegt. Der Pavillon liegt außerhalb der Baugrenze. Darüber hinaus soll Einzelhandel im Zusammenhang mit dem Ausstellungspavillon klar begrenzt werden.

Da die Planung aus dem bestehenden Planungsrecht nicht entwickelt werden kann, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Von Seiten des Landratsamtes wurde signalisiert, dass einer Befreiung zugestimmt werden kann, wenn der Bebauungsplan geändert wird. Der Gemeinderat hat deshalb die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, der nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt ist.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 27.580 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich auf den neu gebildeten Flurstücken Nr. 4066 (teilw.), 4066/1 (teilw.), 4069/1, 4069/5 (teilw.), 4069/6 sowie 4069/7 (teilw.). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

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

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

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

#### **3.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Philippsburg entlang der regionalen Entwicklungsachse Bruchsal -

Germersheim bzw. Bad Schönborn/Waghäusel - Germersheim als Unterzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan weist die Fläche des bestehenden Bebauungsplans "Schorrenfeld - Kühweid II" als 'Siedlungsfläche (gewerbliche Nutzung), Bestand' aus. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nach Osten liegt in einem im Regionalplan Mittlerer Oberrhein festgelegten regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterungen. Regionalplanerische Zielsetzungen stehen der Planung nicht entgegen.

Zu berücksichtigen ist, dass sich das Gebiet in einem „überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser" befindet und die geplanten Nutzungen an dieses Risiko anzupassen sind.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese 16. Änderung des Flächennutzungsplanes weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche aus.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Schorrenfeld-Kühweid II - 1. Änderung" identisch. Dieser Bebauungsplan wird mit der Planung geändert.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Gelände**

#### **4.1.1 Boden / Geologie**

Im Raum Philippsburg stehen i.d.R. im oberflächennahen Bereich bis zu 4 m mächtige Auenlehme an, die stellenweise geringe organische Einlagerungen aufweisen. Diese werden von stark mächtigen Lockergesteinen (kiesige Sande und Kiese) unterlagert, sodass von einem stark setzungsempfindlichen Untergrund auszugehen ist.

Die mineralischen Rohstoffe betreffend besteht ein geringes Lagerstättenpotential (Kategorie 1) das obere Kieslager betreffend (10-20 m).

Die Böden innerhalb des Plangebietes sind ohne bedeutende landwirtschaftliche Nutzungseignung eingestuft (geringe Wertigkeit).

#### **4.1.2 Klima**

Der Bereich besitzt keine Bedeutung für die Frischluftversorgung und Durchlüftung von Siedlungen oder für lokale Luftaustauschbeziehungen (geringe Wertigkeit).

#### **4.1.3 Wasser und Wasserhaushalt**

##### **Grundwasser:**

Im Planungsbereich ist gemäß Baugrunduntersuchung durch das Grundbauinstitut in Dortmund vom 18.02.2000 mit hoch anstehendem Grundwasser in Tiefen von ca. 1,30 m bis 2,10 m zu rechnen. Es ist eine Grundwasserströmung nach Westen in Richtung Pfinzkanal zu verzeichnen.

Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Bei Ausführung von unterkellerten Gebäuden müssen die Keller entsprechend grundwasserdicht ausgeführt bzw. abgedichtet werden.

##### **Gewässerökologie / Hochwasser:**

Nach den uns im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegt das Vorhaben innerhalb eines durch Dämme vor einem Hochwasser des Rheins geschützten Bereichs.

Bei einem Versagen der Deiche während eines 100jährigen Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 1,0 m zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche während eines 200jährigen Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 1,0 m zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche während eines Extrem-Hochwassers des Rheins ist im betroffenen Bereich mit Überflutungstiefen von bis zu 1,5 m zu rechnen.

#### **4.2 Erschließungssituation**

Das Gebiet ist über die bereits bestehende Erschließungsstraße „Im Schorrenfeld“ an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden (K 3534 mit Anschluss an L 602 und B 35).

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

Im Plangebiet wird derzeit eine Holzbaufirma angesiedelt.

Ein Schotterweg verläuft am Nordwestrand; an seinem östlichen Rand wurden im Zuge der Realisierung der Erschließung des Bebauungsplanes Bäume (Eichen) in einem Wiesenstreifen gepflanzt.

Zwischen Geltungsbereich und Waldrand östlich des Plangebietes liegen Kompensationsflächen.

### **4.4 Baugrund und Gründung**

Es ist von einem stark setzungsempfindlichen Untergrund auszugehen (s. 4.1.1). Auf die Grundwasserproblematik wurde bereits in 4.1.3 hingewiesen.

Ausführungen dazu enthalten das Bodengutachten des Grundbauinstitutes in Dortmund vom 18.02.2000 sowie das bodenmechanische Gutachten des Büros Geyer & Joswig vom 01.02.1994.

Es wird darin empfohlen den Baugrund für Vorhaben ergänzend aufzuschließen.

## **5. Ziele der Planung**

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Mit der Bebauungsplanänderung soll ein gewerblicher Ausstellungspavillon in Teilen der Fläche für Stellplätze als Ausnahme mit Zustimmung der Gemeinde ermöglicht werden. Zudem soll die Möglichkeit für Einzelhandel im Plangebiet begrenzt werden.

### **5.2. Nutzungskonzept**

Mit der Bebauungsplanung wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geschaffen. Zudem soll ausnahmsweise ein Ausstellungspavillon in der Fläche für Stellplätze ermöglicht werden.

Durch die Ausweisung einer größeren zusammenhängenden Gewerbegebietsfläche soll die Möglichkeit für die Ansiedlung eines großen Betriebes mit Erweiterungspotential geschaffen werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich dabei entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes an

den Festsetzungen im Bebauungsplan "Schorrenfeld - Kühweid II", d.h. sie sind für eine flächenhafte, gewerbliche Bebauung modifiziert.

Für das Versickerungskonzept der Dachflächenentwässerung ist auf öffentlicher Fläche ein Entwässerungsgraben mit Anschluss an den westlich davon liegenden Entwässerungsgraben vorgesehen.

Die bereits größtenteils bestehende gewerbliche Nutzung wird nach Osten hin erweitert, um damit eine große, flächenhafte Betriebsansiedlung zu ermöglichen. Die abweichende Bauweise, welche der offenen ohne Längenbeschränkung entspricht, wird festgesetzt, um dem entsprechend großen Betriebsgebäude des Holzbetriebes Rechnung zu tragen.

Um die sich gegenseitig negativ beeinflussenden Auswirkungen der Nutzungen „Gewerbe“ und „Wohnen“ zu minimieren, wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt. Die Integration der Wohnung in das Betriebsgebäude sowie die Beschränkung der höchstzulässigen Wohnfläche soll eine angemessene Wohnnutzung gewährleisten, gleichzeitig jedoch eine überwiegende Wohnnutzung verhindern, um den Gebietscharakter zu wahren.

Die Homogenität des Gewerbegebietscharakters des bestehenden Gewerbegebiets "Schorrenfeld-Kühweid II" soll weiter aufrecht erhalten werden; daher werden ebenfalls die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen: „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen.

Zentrenrelevanter Einzelhandel wird zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Verkehren im Gebiet und um einen Charakter im Gesamtgewerbegebiet "Schorrenfeld-Kühweid II" mit produzierenden Gewerbe, verarbeitendem Gewerbe bzw. Handwerk zu unterstützen, wird die Verkaufsfläche begrenzt.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Fliessender Verkehr**

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über das örtliche Straßennetz. Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt über den vorhandenen Anschluss von der K 3534 mit direkter Verbindung zur L 602 und B 35. Die erweiterte Gewerbefläche liegt an der bereits vorhandenen Ringerschließung „Im Schorrenfeld“ .

### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen privaten Stellplätze werden auf dem Privatgrundstück nachgewiesen.

### **5.3.3 Fuß- und Radwege**

Die Anbindung des Gebietes an die bestehenden Strukturen insbesondere des Feldwegenetzes soll auch weiterhin gewährleistet sein. Aus diesem Grund ist die durch die Gewerbefläche verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung an den nördlichen Gebietsrand in den Bereich der öffentlichen Grünfläche verschoben. Diese dient gleichzeitig als landwirtschaftlicher Erschließungsweg.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

### **5.4.1 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anschluss an das vorhandene Kanalnetz (Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Mischwasserkanal in der bestehenden Ringstraße zur Kläranlage Philippsburg als Freispiegelleitung und Druckleitung).

### **5.4.2 Niederschlagsentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche über Muldenversickerung abgeleitet werden. Dadurch ist einerseits den wasserrechtlichen Anforderungen entsprochen, andererseits wird gewährleistet, dass die Kapazität des vorhandenen Kanalnetzes zur abwassertechnischen Entsorgung ausreicht.

## **5.5 Grünordnung**

Das bestehende Grünkonzept soll auf der erweiterten Gewerbegebietsfläche fortgeführt werden.

Zur äußeren Eingrünung und Abgrenzung des Gewerbegebiets nach Norden hin zur Landschaft entsteht entlang der öffentlichen Grünfläche eine Baumreihe.

Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist als Kompensationsmaßnahme die Umwandlung der verbleibenden Wiesen- und Ackerfläche östlich des Geltungsbereichs bis zum Waldrand zu einem abgestuften Waldrand vorgesehen. Da sich die zulässige Bodenversiegelung aufgrund der 3. Bebauungsplanänderung nicht ändert wird hierfür kein Ausgleich vorgesehen, zumal ein solcher gemäß § 13a BauGB nicht nötig ist.

Zur Abhandlung artenschutzrechtlicher Belange wurde im Juni 2010 im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Übersichtsbegehung im Gelände durchgeführt; dabei erfolgte eine Abschätzung des Artenpotentials (siehe dazu Anlage B - 4 ). Unter Berücksichtigung eines Baubeginns im Spätsommer/Herbst oder Winter (zum Schutz brütender Vögel) und des Einbaus von Quadersteinen im oberen Böschungsbereich der Mulde im nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs (als Habitatstrukturen für Zauneidechsen), wird davon ausgegangen , dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bewirkt werden.

## **5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ändern sich durch die Bebauungsplanänderung fast nicht. Ergänzend zu den folgenden Ausführungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan "Schorrenfeld-Kühweid II - 1. Änderung" verwiesen. Der Vollständigkeit halber sind in der Folge nicht nur die Begründungen für die geänderten Festsetzungen aufgeführt.

### **5.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird beibehalten.

Um die sich gegenseitig negativ beeinflussenden Auswirkungen der Nutzungen „Gewerbe“ und „Wohnen“ zu minimieren, wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt. Die Integration der Wohnung in das Betriebsgebäude sowie die Beschränkung der höchstzulässigen Wohnfläche soll eine angemessene Wohnnutzung gewährleisten, gleichzeitig jedoch eine überwiegende Wohnnutzung verhindern, um den Gebietscharakter zu wahren.

Die Homogenität des Gewerbegebietscharakters des bestehenden Gewerbegebiets "Schorrenfeld - Kühweid II" soll weiter aufrecht erhalten werden; daher werden ebenfalls die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen:

„Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“, „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen und Einzelhandel begrenzt.

Da für Betriebe dieser Art und Größenordnung eine eigene Tankstelle zur Versorgung des eigenen Fuhrparks nicht ausgeschlossen werden soll, sind Tankstellen zugelassen.

Zentrenrelevanter Einzelhandel wird zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Verkehren im Gesamtgewerbegebiet „Schorrenfeld-Kühweid II“ (aufgrund der Lage des Plangebietes) und um einen Charakter im Gesamtgewerbegebiet mit produzierenden Gewerbe, verarbeitendem Gewerbe bzw. Handwerk zu unterstützen, wird die Verkaufsfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche soll deshalb und um negative Auswirkungen durch Einzelhandel sicher zu vermeiden, auf 400 m<sup>2</sup> und max. 10% zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente begrenzt werden, um dem Verkauf eine kleinere bzw. dem sonstigen Gewerbe untergeordnete Rolle vorzugeben, jedoch auch eine ausreichende Möglichkeit für den Kundenkontakt, die Produktvorstellung und den Produktverkauf in Ergänzung eines gewerblichen Betriebes zu schaffen. Dies wird für Ausstellungsbereiche mit Verkaufsmöglichkeit im Sinne von Einzelhandel in Ergänzung eines gewerblichen Betriebes als ausreichend erachtet.

## **5.6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.6.2.1 Grundflächenzahl**

Um im Plangebiet die Ansiedlung einer flächenhaften, großen Bebauung zu ermöglichen, ist es vernünftigerweise geboten, die Grundflächenzahl von 0,8 mit den Flächen von Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen auf 1,0 festzusetzen. Durch die konzentrierte versiegelte Fläche sind jedoch die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Belüftung (Luftaustausch) und die Aspekte des Brandschutzes nicht beeinträchtigt. Ebenso wird durch die Lage des Baufeldes am Gebietsrand eine zu große Verdichtung zu den angrenzenden Gewerbegrundstücken vermieden. Entgegenstehende sonstige öffentlichen Belange sind nicht ersichtlich.

### **5.6.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Nach dem im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegt das Vorhaben innerhalb eines durch Dämme vor einem Hochwasser des Rheins geschützten Bereichs. Aufgrund der Vorgaben

von Überflutungstiefen von bis zu 1,0m und in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan "Schorrenfeld - Kühweid II" wird die max. zulässige EFH-Höhenlage für den Bereich GE1 mit 101,00 m ü. NN festgesetzt, sodass eine entsprechende Sicherheit, die Höhenlage baulicher Anlagen betreffend, gegeben ist.

Für den Bereich GE2 entlang der Erschließungsstraße dürfen die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude, insbesondere Verwaltungsgebäude, auch auf bis zu 102,50 m erhöht werden.

### **5.6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um auch der Ansiedlung großer Betriebe eine entsprechende Flexibilität einzuräumen.

Da die offene Bauweise auf max. 50 m begrenzt ist, ist für größere Baufenster eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der diese Längenbegrenzung entfällt.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze darf ausnahmsweise ein untergeordnetes Gebäude zugelassen werden, dass dem Kundenkontakt dient und deshalb ausnahmsweise näher an die Straße heranrücken darf. Dieses wird aufgrund der Ecklage des Gebietes, der Größen- und Längenbegrenzung, des Abrückens von der südlichen Grundstücksgrenze und den Abstand von 2 m hier ausnahmsweise noch als verträglich angesehen. Denn der Umfang ist begrenzt, der Abstand nach Süden kann aufgrund der Ecklage zum benachbarten Abstandsstreifen der Baufenster von der Straße vermitteln und durch den 2 m-Abstand bleibt ein Abstand des Gebäudes zur Straße erhalten.

### **5.6.4 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen**

Die Duldungspflicht für Flächen für Stützbauwerke wird herausgenommen, da die Straße bereits bebaut ist und die Festsetzung deshalb entbehrlich ist.

### **5.6.5 Flächen für Stellplätze**

In Anlehnung an die bestehende Gebietsgestaltung und Anordnung von Stellplätzen wird auch hier im Bereich zur öffentlichen Fläche eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Bauliche Anlagen wie Garagen und Nebenanlagen sind in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht (ausgenommen

der oben genannten Ausnahme und ausnahmsweise bestimmte Versorgungs-/Entsorgungsanlagen). Die ausgewiesene überbaubare Fläche bietet dafür ausreichend Möglichkeiten.

#### **5.6.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Versickerung von Niederschlagswasser**

Um trotz der großen Flächenversiegelung das auf den Dachflächen des privaten Grundstückes anfallende Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf direkt wieder zuzuführen, ist die Ableitung in die angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgrün" und dort die Versickerung über die bewachsene Bodenzone durch Mulden festgesetzt.

#### **5.6.7 Anpflanzen von Bäumen**

Durch die anzupflanzenden, zu pflegenden und gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzenden Bäume soll eine dauerhafte Begrünung der öffentlichen Grünflächen erreicht werden.

#### **5.6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### **Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens ist der Mutterboden vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern, vor Geländeaufschüttungen abzuschieben, vom Unterboden zu trennen. Im Zuge eines schonenden Umgangs mit Ressourcen soll der Aufwand der Bodenbewegungen minimiert werden. Der wertvolle Mutterboden soll deshalb im Plangebiet verwertet werden.

Zwecks Boden- und Gewässerschutz sowie aus statischen Gründen ist für Auffüllungen nur unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Dabei obliegt die Eignungsprüfung des Baugrundes eigenverantwortlich dem Bauherrn. Zum Erhalt des wertvollen Mutterbodens ist unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden nicht zulässig.

### **Habitatstrukturen für Zauneidechsen**

Durch den Einbau von Quadersteinen entlang des oberen Böschungsbereiches der festgesetzten Entwässerungsmulde soll ausreichend Lebensraum für Zauneidechsen auch zukünftig sichergestellt werden.

### **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern bzw. die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

### **Leuchtmittel**

Zur Schonung der Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED-Licht oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Die Kompensation der Eingriffe im Plangebiet erfolgt unverändert entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

Die textlichen und die zeichnerischen örtlichen Bauvorschriften sind gegenüber den zeichnerischen und textlichen örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld Kühweid II - 1. Änderung" nicht geändert.

### **6.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 27.580 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich auf den neu gebildeten Flurstücken Nr. 4066 (teilw.), 4066/1 (teilw.), 4069/1, 4069/5 (teilw.), 4069/6 sowie 4069/7 (teilw.). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

### **6.2 Ziele der Planung**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung Wert gelegt.

### **6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **6.3.1 Dachformen**

Um einen einheitlichen Charakter in der Dachlandschaft zu wahren werden nur flache und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sowie Sheddächer zugelassen.

#### **6.3.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich und in ihrer Größe sowie Farbe beschränkt, um die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen zu begrenzen, das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und das Plangebiet und seine baulichen Anlagen nicht zu verunstalten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden aufgrund der damit verbundenen Störungseffekte für die Bebauung der Nachbargrundstücke und im Plangebiet sowie auf die Verkehrssicherheit nicht zugelassen.

Sammelwerbeanlagen auch außerhalb der Stätte der Leistung sind innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes "Schorrenfeld - Kühweid II" z.B. am Gebietszugang in den dort festgesetzten Abmessungen möglich, um Ortsunkundigen eine schnelle Orientierung zu ermöglichen.

#### **6.4 Einfriedungen**

Zur Wahrung des bestehenden Gebietscharakters ist die Gestaltung der Einfriedungen eingeschränkt. Um einen natürlichen, in die Umgebung sich einpassenden Charakter zu ermöglichen, sind Einfriedungen nur als Holzzäune bis 2,0 m sowie als Hecken oder Strauchpflanzungen aus landschaftstypischen Laubgehölzen bis 2,0 m Höhe, in die Metallzäune bis 1,8 m Höhe eingezogen werden können, zulässig.

Sind aus Sicherheitsgründen höhere Metallzäune erforderlich, so sollen diese mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt bleiben, um eine Beeinträchtigung der Straßenraumgestaltung zu vermeiden. Die Verwendung von Stacheldraht ist aus optischen Gründen nicht erwünscht.

# Teil B - 3 Umweltbericht

### **B - 3: Umweltbericht**

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 der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von Oktober 2010 wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt und eine faunistische Standortanalyse durchgeführt. Auf deren Ergebnisse wird hier ergänzend verwiesen. Artenschutzrechtliche Belange, die der Realisierung der Planung dauerhaft entgegenstehen könnten, sind weiterhin nicht ersichtlich, zumal bereits Baurecht im Gebiet besteht, artenschutzrechtliche Belange bereits in den Festsetzungen der 1. Änderung berücksichtigt sind sowie die Festsetzungen nur geringfügig geändert werden, ohne dass dadurch eine größere Versiegelung zulässig wäre. Den Bebauungsplanunterlagen ist der Bestands- und Maßnahmenplan mit den Kompensationsmaßnahmen nachrichtlich beigelegt.

Da die zulässige Versiegelung nicht erhöht wird, wird von weiteren Kompensationsmaßnahmen aufgrund der 3. Änderung abgesehen. Dabei ist die Bebauungsplanänderung mit dem Orts- und Landschaftsbild verträglich.

# Teil B - 4 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 5 Kenndaten der Planung

**Kenndaten der Planung**

Flächenverteilung	qm
Gewerbefläche	24.350
Öffentliche Grünflächen	2.418
Öffentliche Verkehrsfläche	812
Gesamt	27.580

# Teil B - 6 Bestands- und Maßnahmenplan