

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße”

– Fassung zur Satzung–



Karlsruhe
7. Januar 2021

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße”

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Stadt Philippsburg

im Januar 2021

Inhalt

Teil A Bestandteile

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

Teil B Begründung

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

Anlagen

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

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs.3a BauGB)

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

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

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

SO 1/2 = Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Seniorenheim und Betreutes Wohnen'

MU 1/2 = Urbans Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Im **Sondergebiet (SO 1 und SO 2)** ist die Hauptnutzung 'Seniorenheim' und 'Betreutes Wohnen' mit den folgenden Nebennutzungen zulässig:

- ▶ Einrichtungen für die Tages- und Kurzzeitbetreuung,
- ▶ Praxen zur Ausübung medizinischer Berufe und Gesundheitsdienstleistungen,
- ▶ Gastronomien sowie
- ▶ Büro- und Verwaltungseinrichtungen.

Das 'Seniorenheim' dient der Unterbringung von pflegebedürftigen und/oder dementen Menschen bzw. Senioren mit Serviceangebot und optionalen Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. in Form eines Seniorentreffs). Die genannten Nebennutzungen müssen nebensächlich und deutlich untergeordnet zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung bilden.

Im **Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2)** sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ die der Versorgung dienenden Läden,
- ▶ Schank- und Speisewirtschaften,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen,
- ▶ Dienstleistungsbetriebe,

- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ▶ ausnahmsweise nicht störendes Kleingewerbe.

Unzulässig sind:

- ▶ sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

Im gesamten Plangebiet (SO und MU) sind des Weiteren Vergnügungsstätten, Wettbüros, sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Sexshops unzulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

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

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

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

im MU 1 und MU 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0, im SO 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und im SO 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Zusätzlich darf im SO 1 eine weitere Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche um maximal bis 0,1 erfolgen (§ 19 Abs. 4 Satz 3, § 21a Abs. 3).

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Im SO 1 und SO 2 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden und nur zulässig, sofern es kein Vollgeschoss ist.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (G_{hmax}) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) sowie die Bezugspunkte dazu sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

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

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut, First oder Attika). Notwendige Geländer und Absturzsicherungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten, sofern sie transparent ausgeführt sind.

Zusätzlich darf sie um maximal 1,5 m von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 10% der Dachfläche und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerative Energien überschritten werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Aufzug' ist ein Aufzug und Verbindungssteg zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu den Hauptnutzungen im MU 1 und SO 1 mit einer maximalen Höhe von 11,5 m zugelassen. Der untere Bezugspunkt dafür ist durch die vermessene Geländehöhe (105,62 m ü. NN.) definiert.

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

Im Planbereich darf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) maximal 2,10 zum Bezugspunkt betragen. Bezugspunkte sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

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

1.4.1 Bauweise

MU 1 / MU 2

abweichende Bauweise 'a1' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a1' gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass im MU 1 an der westlichen seitlichen Grundstücksgrenze auch ein geringerer seitlicher Grenzabstand von max. 0,7 m zulässig ist (Traufgassenbe-

bauung). Zudem darf im MU 1 auch an die hintere Grundstücksgrenze (zum SO 1) gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten.

SO 1:

abweichende Bauweise 'a2' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a2' gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch an die seitliche nördliche Grundstücksgrenze zum MU 1 hin angebaut werden darf. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

SO 2:

abweichende Bauweise 'a3' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a3' muss auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten (einseitige Grenzbebauung). Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist zu beachten. Ausnahmsweise sind freistehende Einzelhäuser zulässig.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Hausterrassen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Notwendige Radabstellanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

In der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Aufzug" ist die Zulässigkeit der Überbauung auf die bauliche Anlage eines Aufzugs und eines Verbindungsstegs begrenzt.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und §14 BauNVO)

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

Innerhalb der Flächen 'St/TGa' und 'St' sind zusätzlich auch Radabstellanlagen zugelassen.

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

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

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Versorgung mit Strom zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind auch Verkehrsflächen und Vegetationsflächen zugelassen.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie beim Fensteraustausch die Belüftung zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade, oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

Hiervon kann im SO 1 und SO 2 gem. § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 47 dB(A) entsprechend dem Nachtgrenzwert der 16. BImSchV für Sondergebiete nicht überschreitet.

Im MU 1 und MU 2 kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB davon abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschreitet.

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

1.8.1 Bodenschutz

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

1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien

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

1.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.8.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

▪ Vegetationsflächenanteil

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im SO 1 zu mindestens zu 40 % und im SO 2 zu mindestens 70% als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zur Vegetationsfläche zählen auch begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche.

Im gesamten SO sind mindestens drei standortgerechte Bäume und vier standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Festgesetzte Bäume sind als Hochstamm-Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen. Für die Gehölzanzpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen ist nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig. Invasive Neophyten sind unzulässig.

▪ Dachbegrünung

Die Hauptdächer der Gebäude mit Flachdächern sind zu mindestens 50% intensiv oder extensiv zu begrünen, ausgenommen jener auf untergeordneten Gebäudeteilen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 10 cm betragen.

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 30 cm betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige begrünte Feuerwehrumfahrungen, Dachfensterflächen und Solaranlagen ohne Aufständering.

▪ Erhalt von Bepflanzungen

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

1.9 Artenschutz

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

Während der Bauphase sind die Grundstücksrandbereiche im Süden und Westen des Plangebietes prophylaktisch und temporär durch geeignete Reptilienschutzzäune reptiliensicher abzusperren.

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

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Untergeordnet zum Hauptmaterial der Fassaden können sonstige Baustoffe, insbesondere aus den Materialien Glas und Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften verwendet werden. Untergeordnete Grünfassaden/Wandbegrünungen sind zulässig. Bei Fassaden im MU muss der Verglasungsanteil zur Rheinstraße hin nicht untergeordnet bleiben, sondern darf auch überwiegen.

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

2.1.2 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben.

Die Hauptdächer der Gebäude mit Flachdächern sind zu mindestens 50% intensiv oder extensiv zu begrünen, ausgenommen jener auf untergeordneten Gebäudeteilen. Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind als Gründach auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige begrünte Feuerwehrumfahrungen.

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

Im gesamten MU sind Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen. Im MU 2 sind diese im obersten Geschoss des Gebäudes unzulässig.

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht überbaut oder als Wege oder Zufahrten genutzt werden – im SO 1 zu mindestens zu 40 % und im

SO 2 zu mindestens 70% als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu zählen auch begrünte Tiefgaragendächer unter der Geländeoberfläche. Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

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

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

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Für jede zulässige Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 1 m² zulässig. Pro Baukörper des Seniorenheims ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

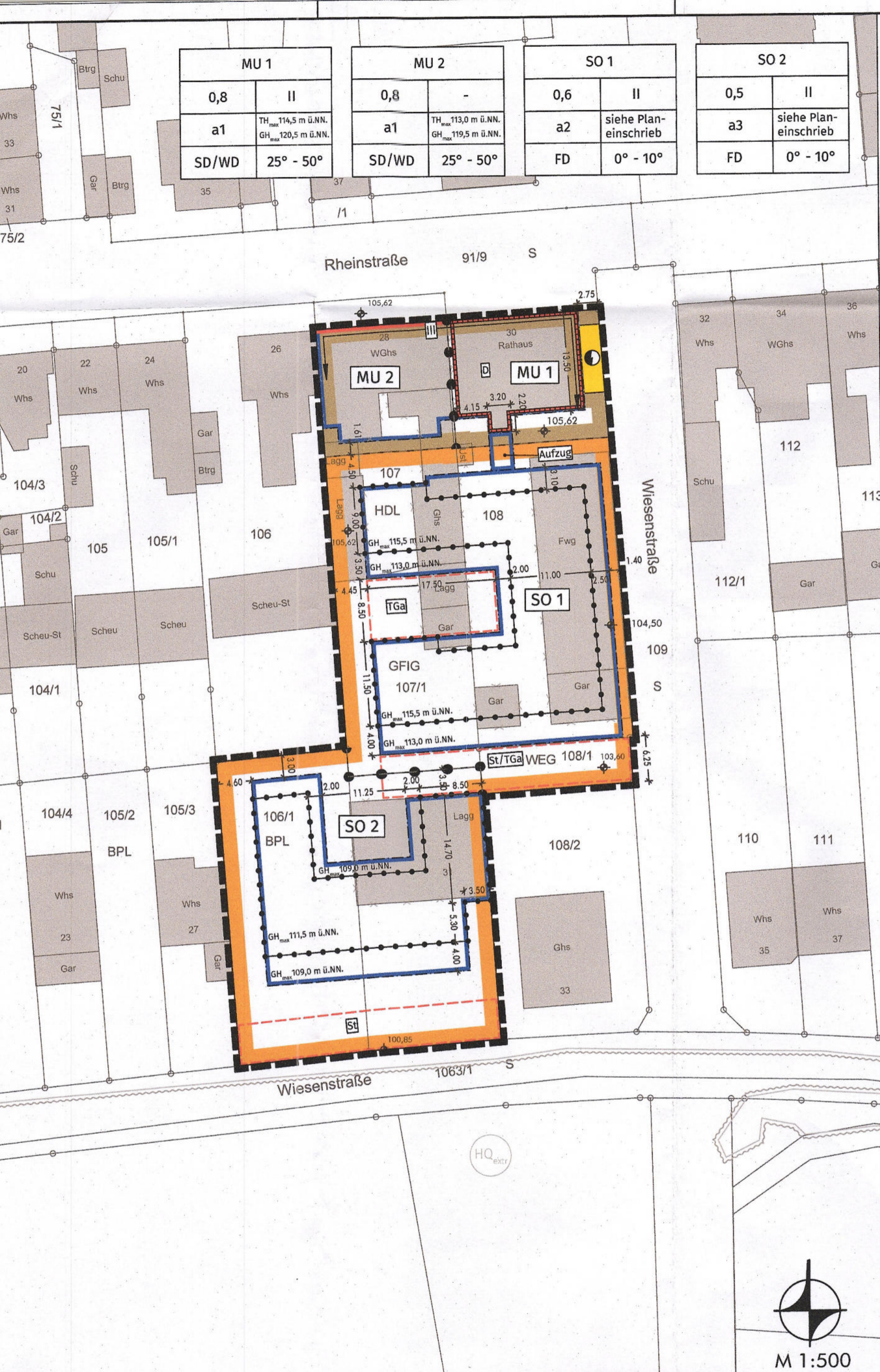
Im gesamten MU und gesamten SO sind maximal eine Werbestele bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m und 1,5 m Breite zugelassen, wenn sie die Einsehbarkeit des öffentlichen Straßenraumes nicht behindern und das Einzeldenkmal im Bereich der Wiesenstraße nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus sind am Gebietszugang im MU maximal drei Fahnenmasten und im SO maximal ein Fahnenmast mit einer maximalen Höhe von 8,0 m zugelassen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie blendende Lichtwerbung sind unzulässig. Bei sonstigen Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

2.5 Reduzierung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Im gesamten SO und MU sind pro Wohneinheit 0,70 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Stellplatz kann auch auf einem anderen Grundstück innerhalb des Plangebietes zugeordnet werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen



- Legende**
- I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 9 BauGB)
- MU** Urbanes Gebiet
 - SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Seniorenheim und Seniorenwohnen'
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,8 Grundflächenzahl
 - II maximale Zahl der Vollgeschosse
 - GH_{max} 120,5 m ü.NN. maximale zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalnull
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a1 abweichende Bauweise (Beispiel)
- Baulinie
Baugrenze
- Aufzug** Überbaubare Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Aufzug"
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität'
- Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs III
- Sonstige Zeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa)
 - Abgrenzung des Maß der baulichen Nutzung
 - Abgrenzung der Gebäudehöhe
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- II. Zeichnerische örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
- FD zulässige Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Flachdach (FD)
 - 0° - 10° zulässige Dachneigung (Beispiel)
- III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**
- 11,00 → Vermaßung in Meter (Beispiel)
 - 108 Flurstück (lt. Kataster, Beispiel)
 - Abbruch Gebäudeteile (Planung)
 - Bauliche Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (vgl. schriftlicher Teil A-5)
 - Gebiet mit Hochwassergefährdung (HQ_{extrem})
 - 105,62 Bezugspunkt Geländehöhe in Meter über Normalnull
- Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)**
- | | | | | |
|---------------------------|--------------------|--|------------------------|---------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | MU 1 | | Zahl der Vollgeschosse | |
| | Grundflächenzahl | 0,8 II | | |
| | Bauweise | a1 TH _{max} 114,5 m ü.NN.
GH _{max} 120,5 m ü.NN. | | maximale Trauf- und Gebäudehöhe |
| zulässige Dachform | SD/WD 25° - 50° | zulässige Dachneigung | | |

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"

Fassung zur Satzung

Auftraggeber:
 Stadt Philippsburg
 Rote-Tor-Straße 10
 76661 Philippsburg

Ausfertigung:
 Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 19.01.2021 werden bestätigt.
 Gemeinde Philippsburg, Bürgermeisteramt, den **22. JAN. 2021**
 Stefan Marius, Bürgermeister

MODUS CONSULT
 Gericke GmbH & Co. KG
 Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
 Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Inkrafttreten § 10 BauGB:
 Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 19.01.2021 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 22.01.2021 in Kraft getreten.

Bearb.: EB
 Gez.: ht, eb, 07.01.2021
 Karlsruhe, den 20.01.2021

Stadt Philippsburg, den **22. JAN. 2021**

H/B = 380 / 600 (0.23m²)

Allplan 2019

Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

71/4 71/5 70/1

Rheinstraße

91/9

Schnitt A-A

Eingang Rheinstraße

17.89

Geb.3

13.17

Eingang Tagespflege

105.62

05

105/1

106

112

113

Schnitt B-B

Schnitt B-B

112/1

05/2

105/3

106/1

109

Eingang Im Bruch

Einfahrt Tiefgarage

108/1

103.60

Legende

- (R) Rollstuhlgerecht
- (B) Barrierefrei

V+E PLANUNG

BEMERKUNG



PROJEKT

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE

Flurstück Nr.
Gemarkung:
Huttenheim

BAUHERR

W² BauGmbH & Co.KG

Schwetzingenstr. 22 26
68753 Waghäusel

PLANUNG

KA4
Architektur & Konzepte
Süüendstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Bauantrag
Maßstab	1:200
CAD	1510
Datum	21.09.2020

Lageplan
Seniorenwohnen

Proj. Nr.
2020-09-01
Plan-Nr.
BA-G1+2+3-L-001

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Schnitt A-A

Wiesenstraße

100.85

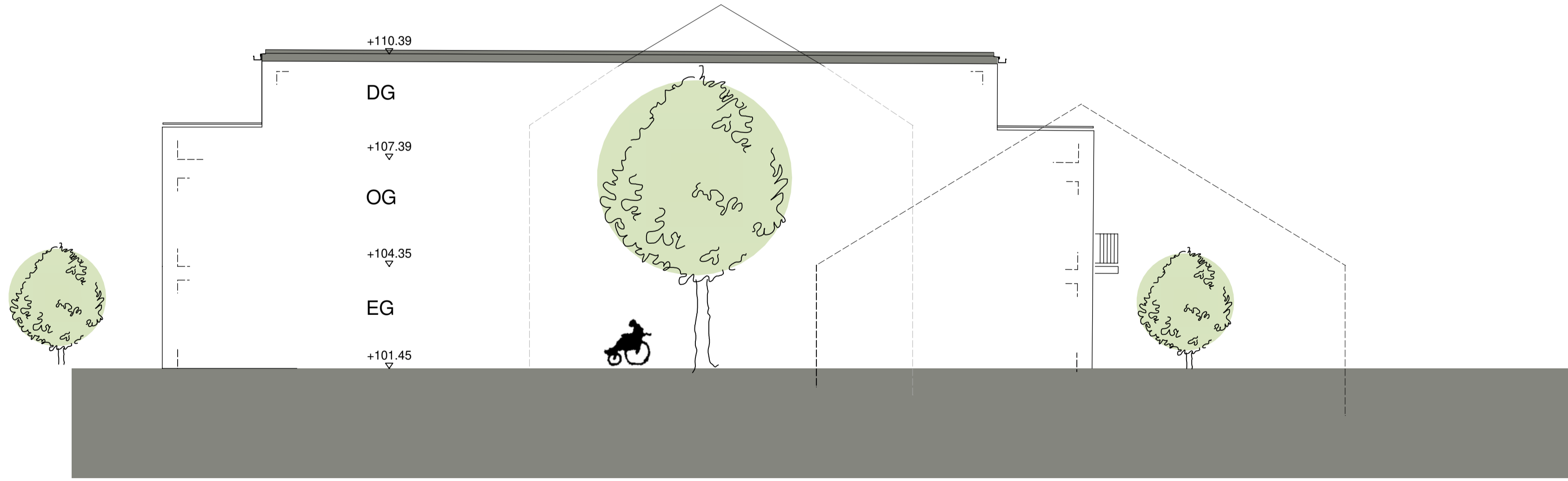


V+E PLANUNG

BEMERKUNG									
PROJEKT	<p>SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE</p> <p>Flurstück Nr. Gemarkung: Huttenheim</p>								
BAUHERR	<p>W² BauGmbH & Co.KG</p> <p>Schwetzingenstr. 22 26 68753 Waghäusel</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Datum/ Unterschrift</p>								
PLANUNG	<p>KA4 Architektur & Konzepte</p> <p>Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe Tel. 0721 - 933 91 92 Fax 0721 - 933 91 99 e-mail info@ka4-architektur.de</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Datum/ Unterschrift</p>								
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Projektphase</td> <td>Bauantrag</td> </tr> <tr> <td>Maßstab</td> <td>1:300</td> </tr> <tr> <td>CAD</td> <td>1511</td> </tr> <tr> <td>Datum</td> <td>21.09.2020</td> </tr> </table>	Projektphase	Bauantrag	Maßstab	1:300	CAD	1511	Datum	21.09.2020
Projektphase	Bauantrag								
Maßstab	1:300								
CAD	1511								
Datum	21.09.2020								
	<p style="text-align: center;">Lageplan Grünplanung Seniorenwohnen</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Proj. Nr.</td> <td>2020-09-01</td> </tr> <tr> <td>Plan Nr.</td> <td>BA-G1+2+3-L-002</td> </tr> </table>	Proj. Nr.	2020-09-01	Plan Nr.	BA-G1+2+3-L-002				
Proj. Nr.	2020-09-01								
Plan Nr.	BA-G1+2+3-L-002								



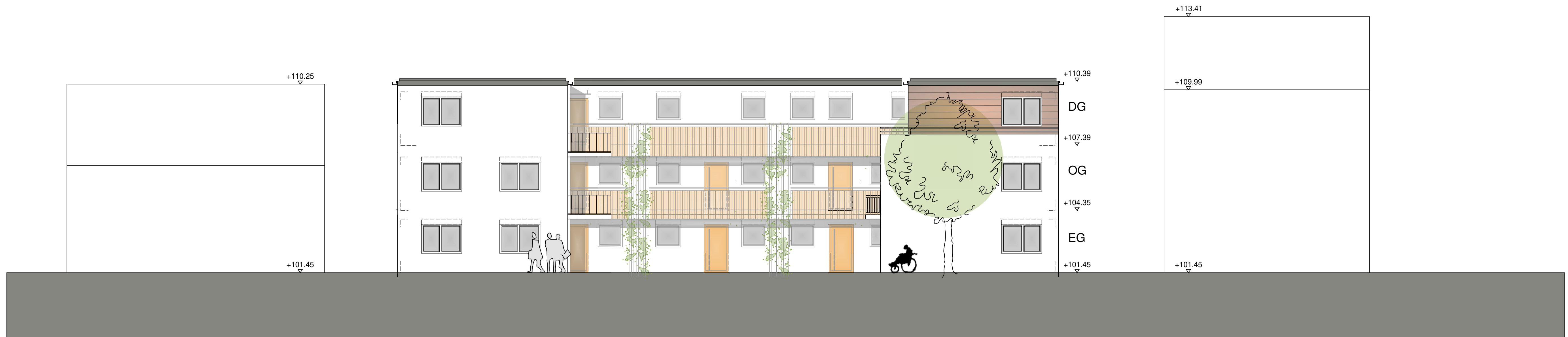
Ansicht Süd
Wiesenstraße



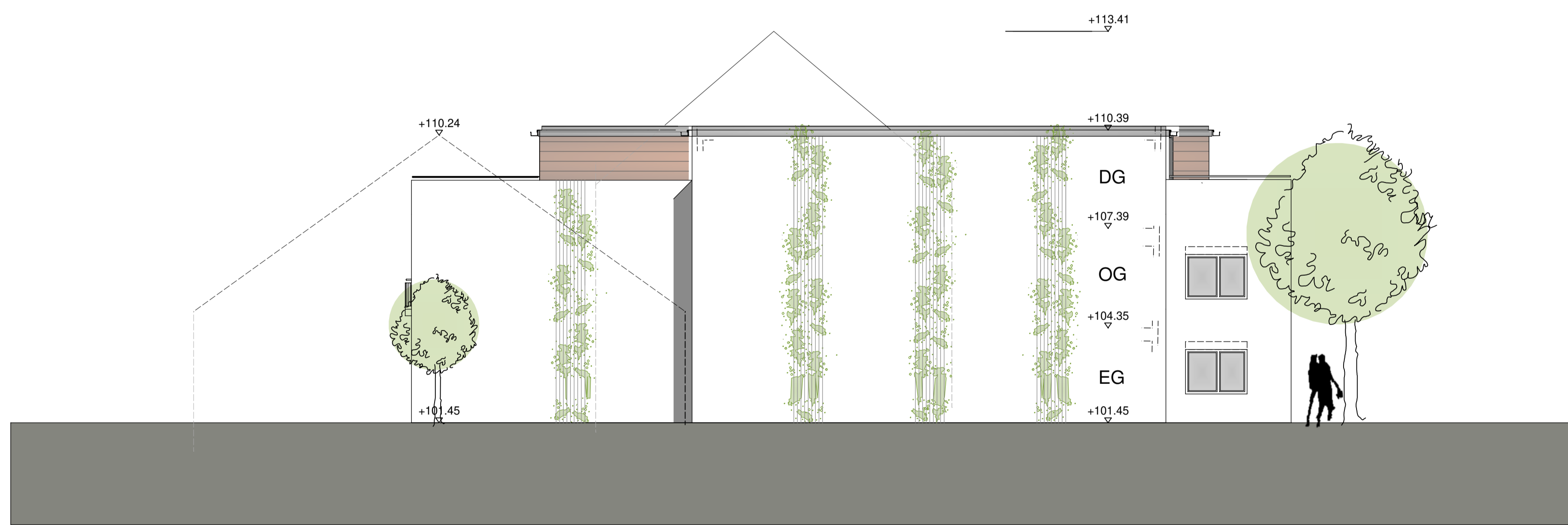
Ansicht West

V+E PLANUNG

	BEMERKUNG									
<p>SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE</p> <p>Flurstück Nr. Gemarkung: Huttenheim</p>	PROJEKT									
<p>W² BauGmbH & Co.KG</p> <p>Schwetzingenstr. 22 26 68753 Waghäusel</p>	BAUHERR	Datum/ Unterschrift								
<p>KA4 Architektur & Konzepte</p> <p>Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe Tel. 0721 - 933 91 92 Fax 0721 - 933 91 99 e-mail info@ka4-architektur.de</p>	PLANUNG	Datum/ Unterschrift								
<table border="1"> <tr> <td>Projektphase</td> <td>Bauantrag</td> </tr> <tr> <td>Maßstab</td> <td>1:100</td> </tr> <tr> <td>CAD</td> <td>1535</td> </tr> <tr> <td>Datum</td> <td>21.09.2020</td> </tr> </table>	Projektphase	Bauantrag	Maßstab	1:100	CAD	1535	Datum	21.09.2020	<p>Ansichten 1 Seniorenwohnen Gebäude 1 Wiesenstraße</p>	<p>Proj. Nr. 2020-09-01</p> <p>Plan Nr. BA-G1-A1-001</p>
Projektphase	Bauantrag									
Maßstab	1:100									
CAD	1535									
Datum	21.09.2020									



Ansicht Nord



Ansicht Ost

V+E PLANUNG

SENIORENWOHNEN
AN DER WIESENSTRASSE

Flurstück Nr.
Gemarkung:
Huttenheim

W² BauGmbH & Co.KG

Schwetzingenstr. 22 26
68753 Waghäusel

KA4
Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Bauantrag
Maßstab	1:100
CAD	1536
Datum	21.09.2020

Ansichten 2
Seniorenwohnen
Gebäude 1
Wiesenstraße

BEMERKUNG	
PROJEKT	
BAUHERR	
PLANUNG	
Proj. Nr.	2020-09-01
Plan Nr.	BA-G1-A2-001

2 105/3

27

33



Legende

- (R) Rollstuhlgerecht
- (B) Barrierefrei

V+E PLANUNG

	BEMERKUNG														
<p>SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE</p> <p>Flurstück Nr. Gemarkung: Huttenheim</p> <p>W² BauGmbH & Co.KG</p> <p>Schwetzingenstr. 22 26 68753 Waghäusel</p> <p>KA4 Architektur & Konzepte</p> <p>Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe Tel. 0721 - 933 91 92 Fax 0721 - 933 91 99 e-mail info@ka4-architektur.de</p>															
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Projektphase</td> <td>Bauantrag</td> </tr> <tr> <td>Maßstab</td> <td>1:100</td> </tr> <tr> <td>CAD</td> <td>1532</td> </tr> <tr> <td>Datum</td> <td>21.09.2020</td> </tr> </table>								Projektphase	Bauantrag	Maßstab	1:100	CAD	1532	Datum	21.09.2020
Projektphase	Bauantrag														
Maßstab	1:100														
CAD	1532														
Datum	21.09.2020														
<p>DG-Grundriss Gebäude 1 Wiesenstraße</p> <p>M 1:100</p>															
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Proj. Nr.</td> <td>2020-09-01</td> </tr> <tr> <td>Plan-Nr.</td> <td>BA-G1-GR-DG-001</td> </tr> </table>								Proj. Nr.	2020-09-01	Plan-Nr.	BA-G1-GR-DG-001				
Proj. Nr.	2020-09-01														
Plan-Nr.	BA-G1-GR-DG-001														

Wiesens

2 105/3

27

33



Legende

- R Rollstuhlgerecht
- B Barrierefrei

V+E PLANUNG



SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE

Flurstück Nr.
Gemarkung:
Huttenheim

W² BauGmbH & Co.KG

Schwetzingenstr. 22 26
68753 Waghäusel

KA4

Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Bauantrag
Maßstab	1:100
CAD	1530
Datum	21.09.2020

EG-Grundriss
Gebäude 1
Wiesenstraße

M 1:100

BEMERKUNG
PROJEKT
BAUHERR
PLANUNG

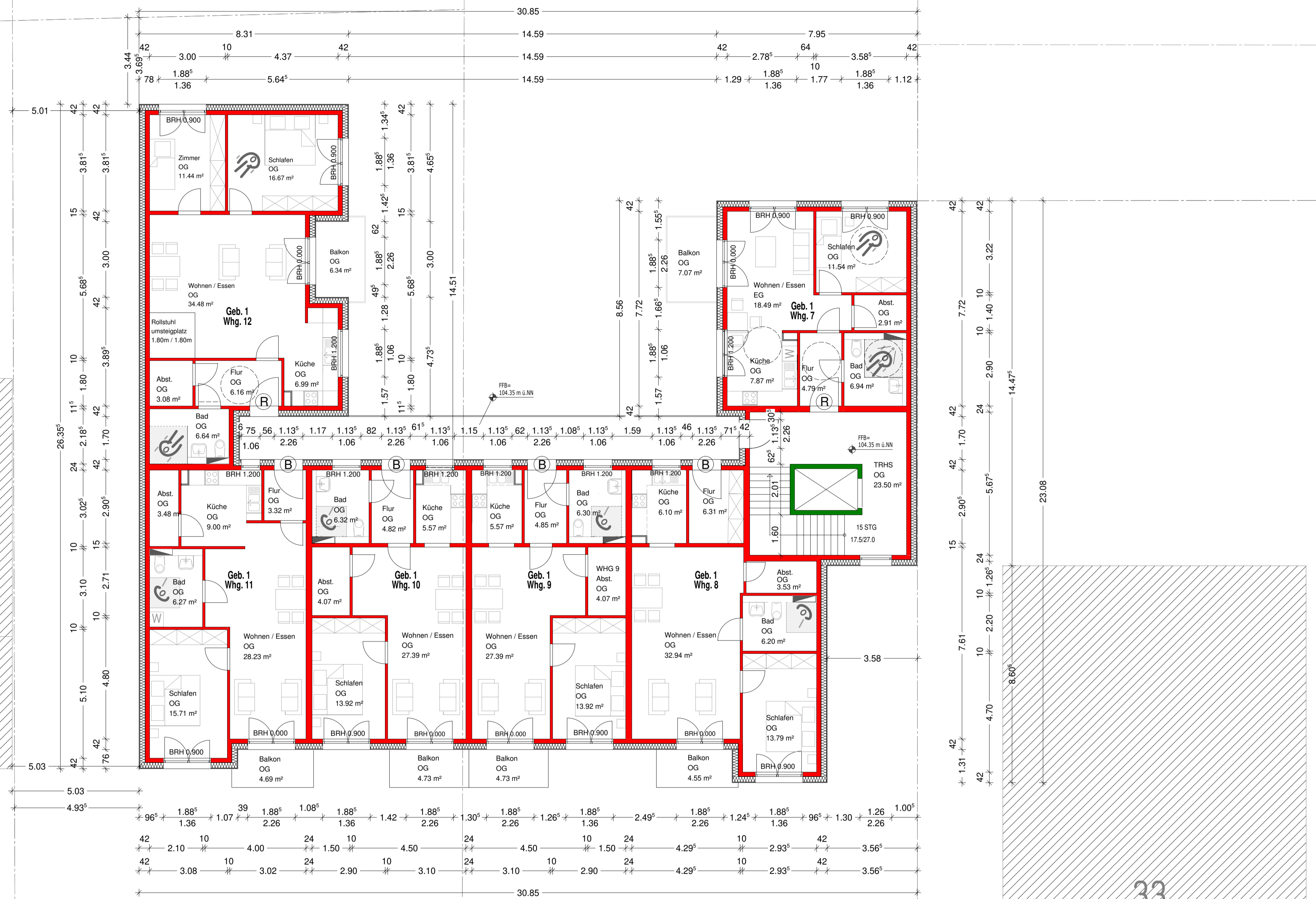
Proj. Nr.	2020-09-01
Plan Nr.	
	BA-G1-GR-EG-001

Wiesens

2 105/3

27

33



Legende

- (R) Rollstuhlgerecht
- (B) Barrierefrei

V+E PLANUNG

	BEMERKUNG
	PROJEKT
	BAUHERR
	PLANUNG
	Datum/ Unterschrift

SENIORENWOHNEN
AN DER WIESENSTRASSE

Flurstück Nr.
Gemarkung:
Huttenheim

W² BauGmbH & Co.KG

Schwetzingenstr. 22 26
68753 Waghäusel

KA4

Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Bauantrag
Maßstab	1:100
CAD	1531
Datum	21.09.2020

OG-Grundriss
Gebäude 1
Wiesenstraße

M 1:100

Proj. Nr.	2020-09-01
Plan-Nr.	BA-G1-GR-OG-001

Wiesens



Ansicht Ost
Im Bruch



Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd

Wiesenstraße

V+E PLANUNG

SENIORENWOHNEN
AN DER WIESENSTRASSE

Flurstück Nr.
Gemarkung:
Huttenheim

W² BauGmbH & Co.KG

Schwetzingenstr. 22 26
68753 Waghäusel

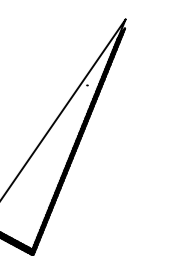
KA4

Architektur & Konzepte
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Bauantrag
Maßstab	1:100
CAD	1520
Datum	21.09.2020

Ansichten
Seniorenwohnen
Gebäude 2
Im Bruch

BEMERKUNG
PROJEKT
BAUHERR
PLANUNG



Proj. Nr.
2020-09-01
Plan-Nr.
BA-G2-A-001

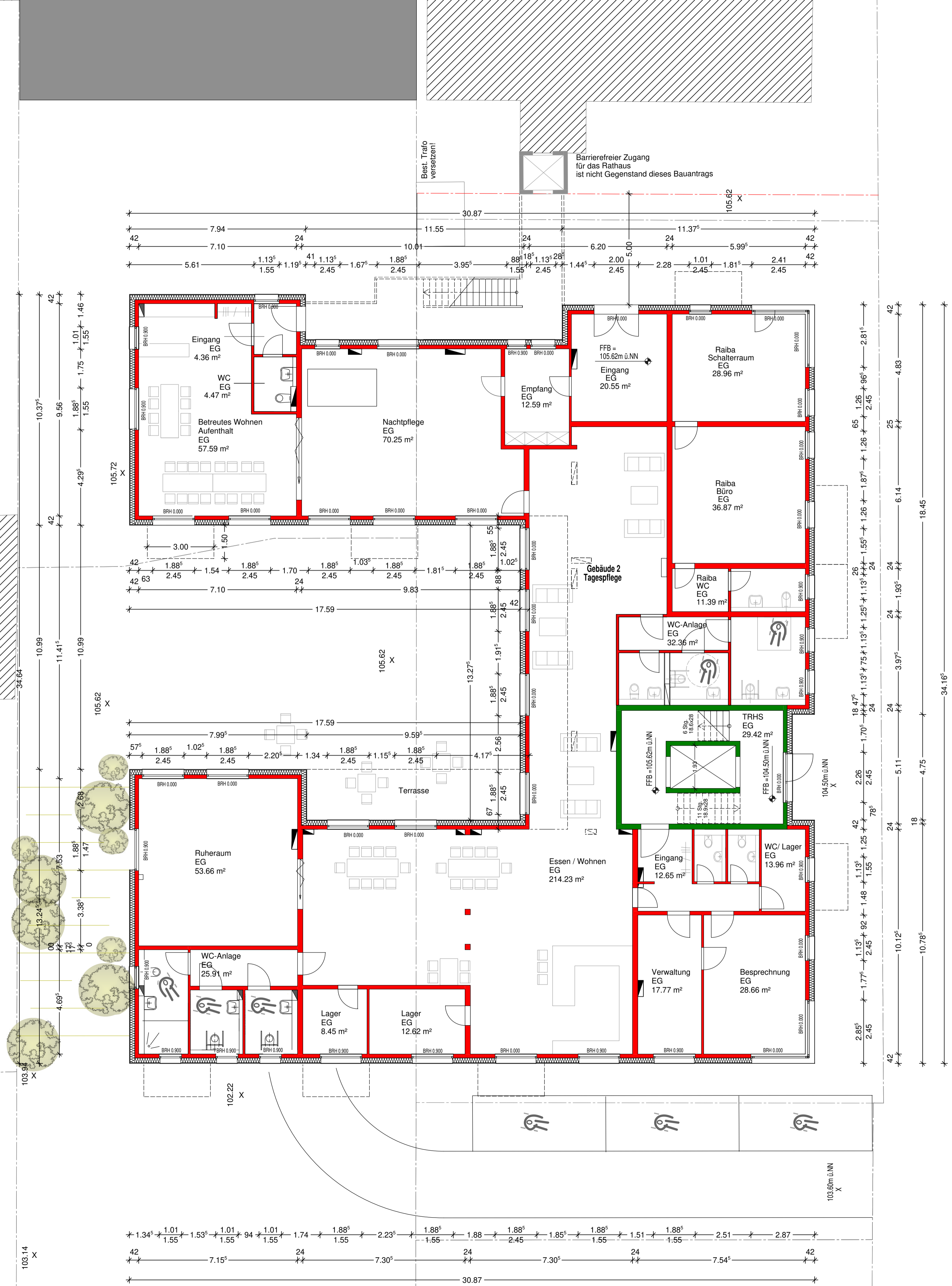


Legende

- (R) Rollstuhlgerecht
- (B) Barrierefrei

V+E PLANUNG

	BEMERKUNG								
<p>SENIORENWOHNEN IN DER WIESENSTRASSE</p> <p>Flurstück Nr. Gemarkung: Huttenheim</p>									
<p>W² BauGmbH & Co.KG</p> <p>Schwetzingenstr. 22 26 68753 Waghäusel</p>									
<p>KA4 Architektur & Konzepte</p> <p>Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe Tel. 0721 - 933 91 92 Fax 0721 - 933 91 99 e-mail info@ka4-architektur.de</p>									
<table border="1"> <tr><td>Projektphase</td><td>Bauantrag</td></tr> <tr><td>Maßstab</td><td>1:100</td></tr> <tr><td>CAD</td><td>1515</td></tr> <tr><td>Datum</td><td>21.09.2020</td></tr> </table>	Projektphase	Bauantrag	Maßstab	1:100	CAD	1515	Datum	21.09.2020	
Projektphase	Bauantrag								
Maßstab	1:100								
CAD	1515								
Datum	21.09.2020								
<p>DG-Grundriss Gebäude 2 Im Bruch</p> <p>M 1:100</p>	<table border="1"> <tr><td>Fig. Nr.</td><td>2020-09-01</td></tr> <tr><td>Plan-Nr.</td><td>BA-G2-GR-DG-001</td></tr> </table>	Fig. Nr.	2020-09-01	Plan-Nr.	BA-G2-GR-DG-001				
Fig. Nr.	2020-09-01								
Plan-Nr.	BA-G2-GR-DG-001								



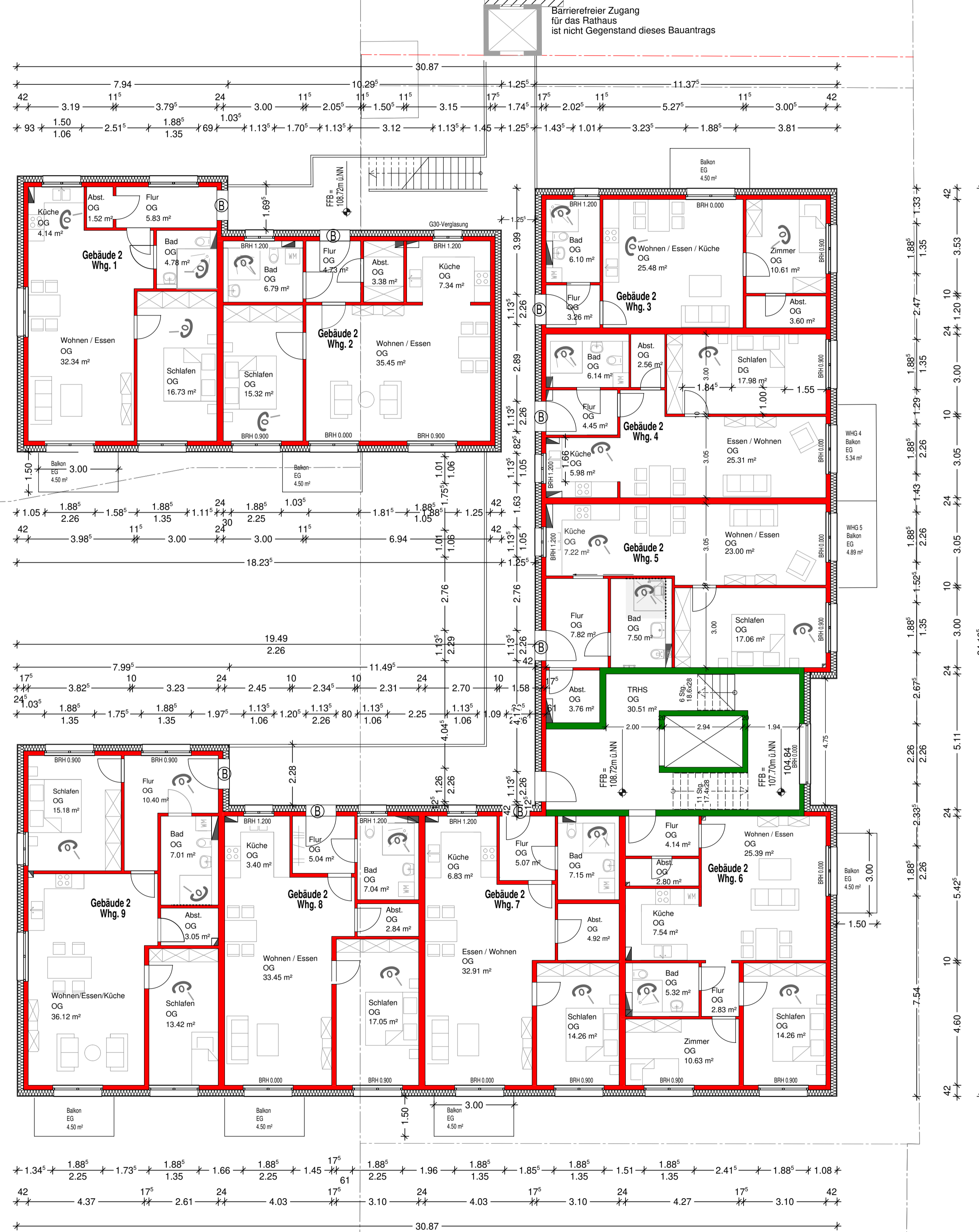
Im Bruch

Legende

- (R) Rollstuhlgerecht
- (B) Barrierefrei

V+E PLANUNG

<p>SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE</p> <p>Flurstück Nr. Gemarkung: Huttenheim</p>		BEWERKUNG
<p>W² BauGmbH & Co.KG</p> <p>Schwetzingenstr. 22 26 68753 Waghäusel</p>		PROJEKT
<p>KA4 Architektur & Konstruktion</p> <p>Süüdendstr. 3, 76137 Karlsruhe Tel. 0721 - 933 91 92 Fax 0721 - 933 91 99 e-mail info@ka4-architektur.de</p>		BAUHERR
<p>Projektphase: Bauantrag</p> <p>Maßstab: 1:100</p> <p>CAO: 1513</p> <p>Datum: 21.09.2020</p>		PLANUNG
<p>EG-Grundriss Gebäude 2 Im Bruch</p> <p>M 1 : 100</p>		<p>Proj. Nr. 2020-09-01</p> <p>Plan Nr. BA-G2-GR-EG-001</p>

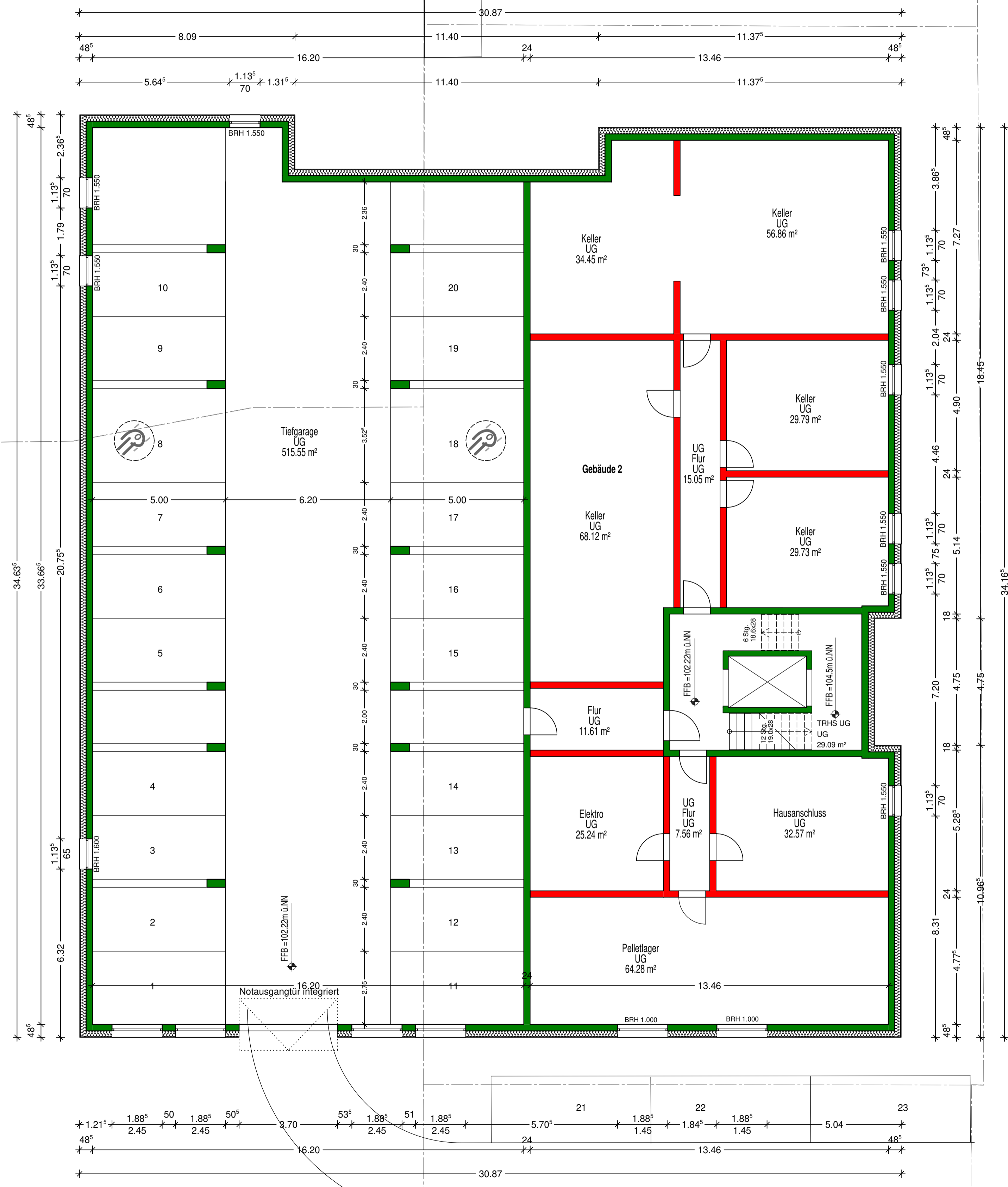


Legende

- (R) Rollstuhlgerecht
- (B) Barrierefrei

V+E PLANUNG

	BEMERKUNG	
SENIORENWOHNEN IN DER WIESENSTRASSE Flurstück Nr. Gemarkung: Huttenheim	PROJEKT	
W² BauGmbH & Co.KG Schwetzingenstr. 22 26 68753 Waghäusel	BAUHERR	Datum/ Unterschrift
 Architekt & Konzepte Südendstr. 3, 76137 Karlsruhe Tel. 0721 - 933 91 92 Fax 0721 - 933 91 99 e-mail info@ka4-architektur.de	PLANUNG	Datum/ Unterschrift
Projektphase: Bauantrag Maßstab: 1:100 CAD: 1514 Datum: 21.09.2020	OG-Grundriss Gebäude 2 Im Bruch M 1:100	Fig. Nr.: 2020-09-01 Plan-Nr.: BA-G2-GR-OG-001



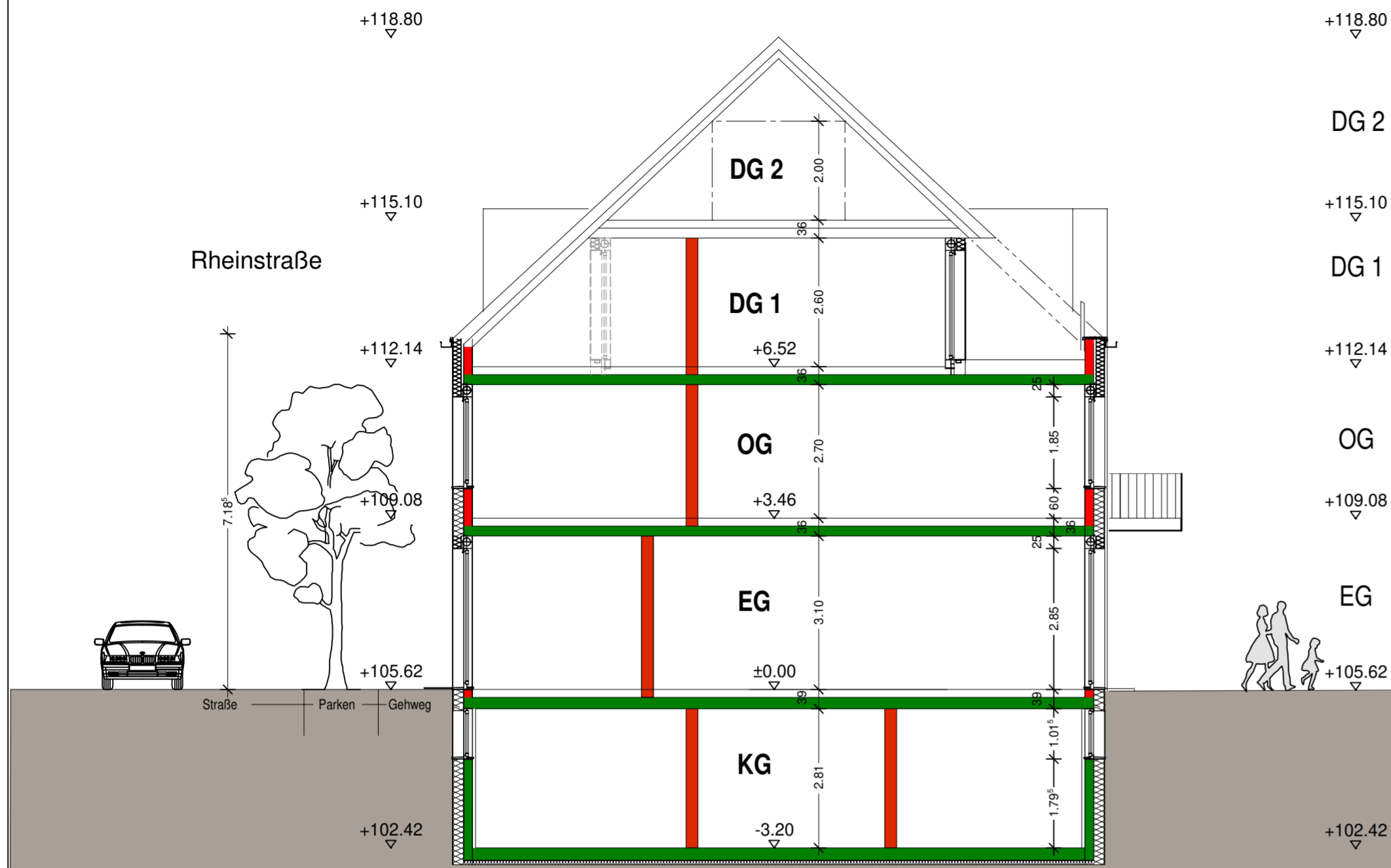
Im Bruch

Legende

- Rollstuhlgerecht
- Barrierefrei

V+E PLANUNG

<p>SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE</p> <p>Flurstück Nr. Gemarkung: Huttenheim</p>		<p>PROJEKT</p>	<p>BEWERTUNG</p>								
<p>W² BauGmbH & Co.KG</p> <p>Schwetzingenstr. 22 26 68753 Waghäusel</p>		<p>BAUHERR</p>	<p>Datum/ Unterschrift</p>								
<p>KA4 Architektur & Konstruktiv</p> <p>Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe Tel. 0721 - 933 91 92 Fax 0721 - 933 91 99 e-mail info@ka4-architektur.de</p>		<p>PLANUNG</p>	<p>Datum/ Unterschrift</p>								
<table border="1"> <tr><td>Projektphase</td><td>Bauantrag</td></tr> <tr><td>Maßstab</td><td>1:100</td></tr> <tr><td>CAD</td><td>1512</td></tr> <tr><td>Datum</td><td>21.09.2020</td></tr> </table>		Projektphase	Bauantrag	Maßstab	1:100	CAD	1512	Datum	21.09.2020	<p>UG-Grundriss Gebäude 2 Im Bruch</p> <p>M 1:100</p>	<p>Proj. Nr. 2020-09-01 Plan Nr. BA-G2-GR-UG-001</p>
Projektphase	Bauantrag										
Maßstab	1:100										
CAD	1512										
Datum	21.09.2020										

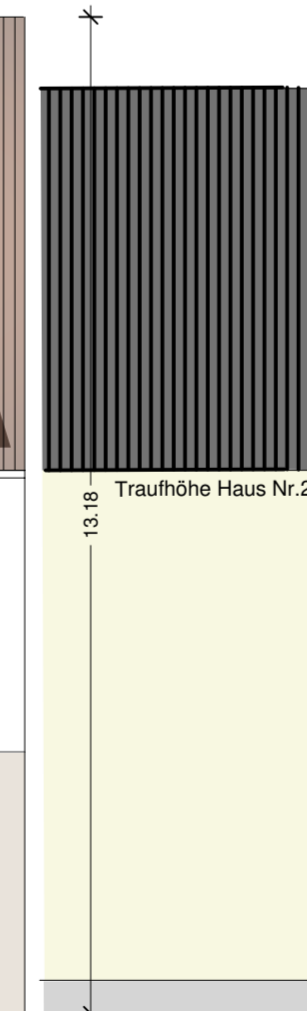


Ansicht Süd

V+E PLANUNG



Haus Nr. 28
Ansicht Rheinstraße



Haus Nr. 26

SENIORENWOHNEN
AN DER WIESENSTRASSE

Flurstück Nr.
Gemarkung:

Huttenheim

W² BauGmbH & Co.KG

Schwetzingenstr. 22 26
68753 Waghäusel

KA4

Architektur & Konzepte

Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Bauantrag
Maßstab	1:100
CAD	1545
Datum	21.09.2020

Schnitt +
Ansichten
Gebäude 3
Rheinstraße

BEMERKUNG



PROJEKT

BAUHERR

PLANUNG

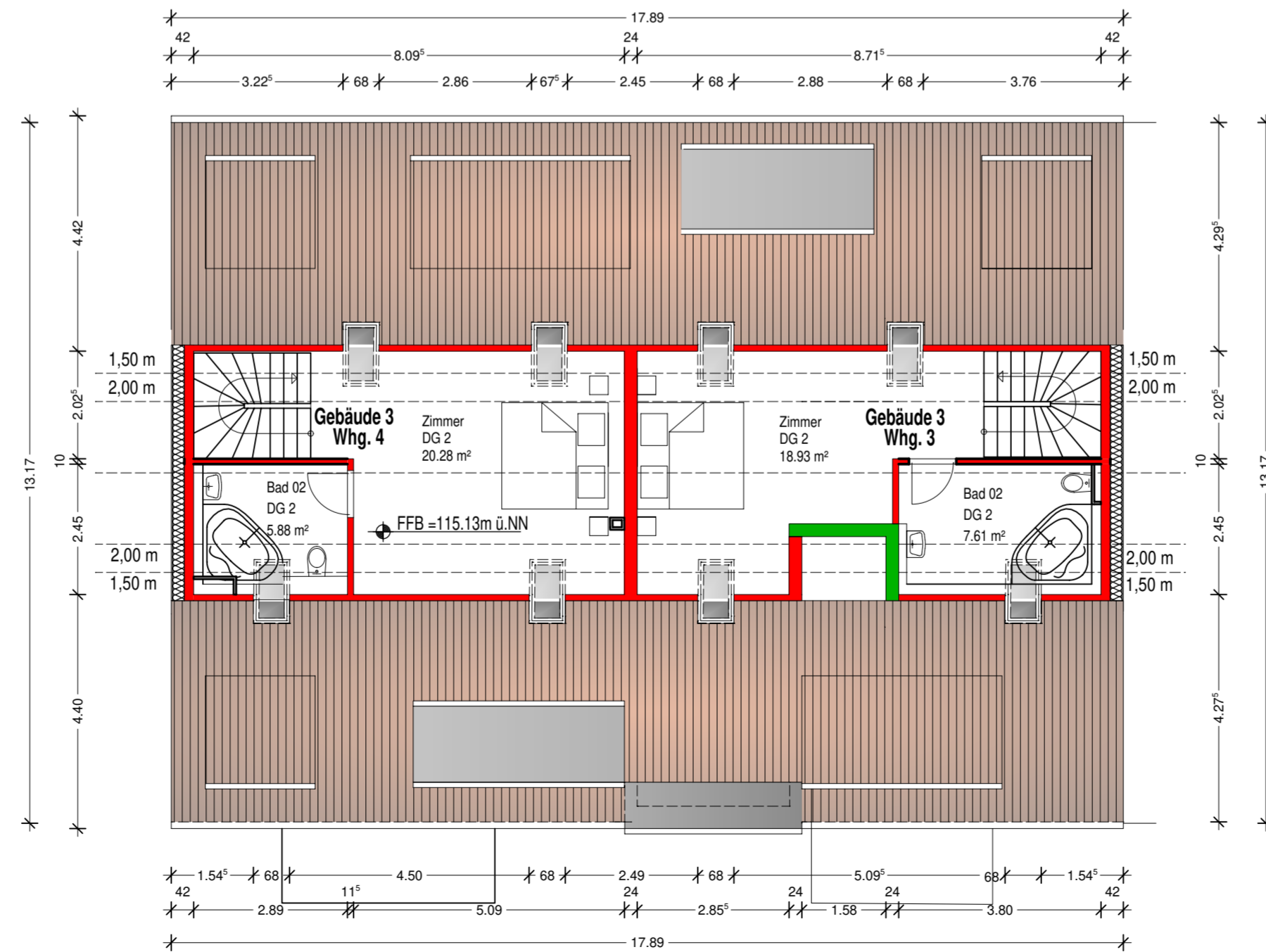
Proj. Nr.
2020-09-01

Plan Nr.

BA-G3-A-S-001



Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2

V+E PLANUNG

SENIORENWOHNEN
AN DER WIESENSTRASSE

Flurstück Nr.
Gemarkung:
Huttenheim

W² BauGmbH & Co.KG

Schwetzingenstr. 22 26
68753 Waghäusel



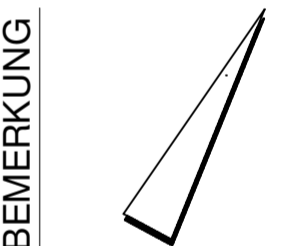
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Bauantrag
Maßstab	1:100
CAD	1544
Datum	21.09.2020

DG1+ DG2-Grundriss
Gebäude 3
Rheinstraße

M 1:100

Proj. Nr.	2020-09-01
Plan Nr.	BA-G3-GR-DG-001



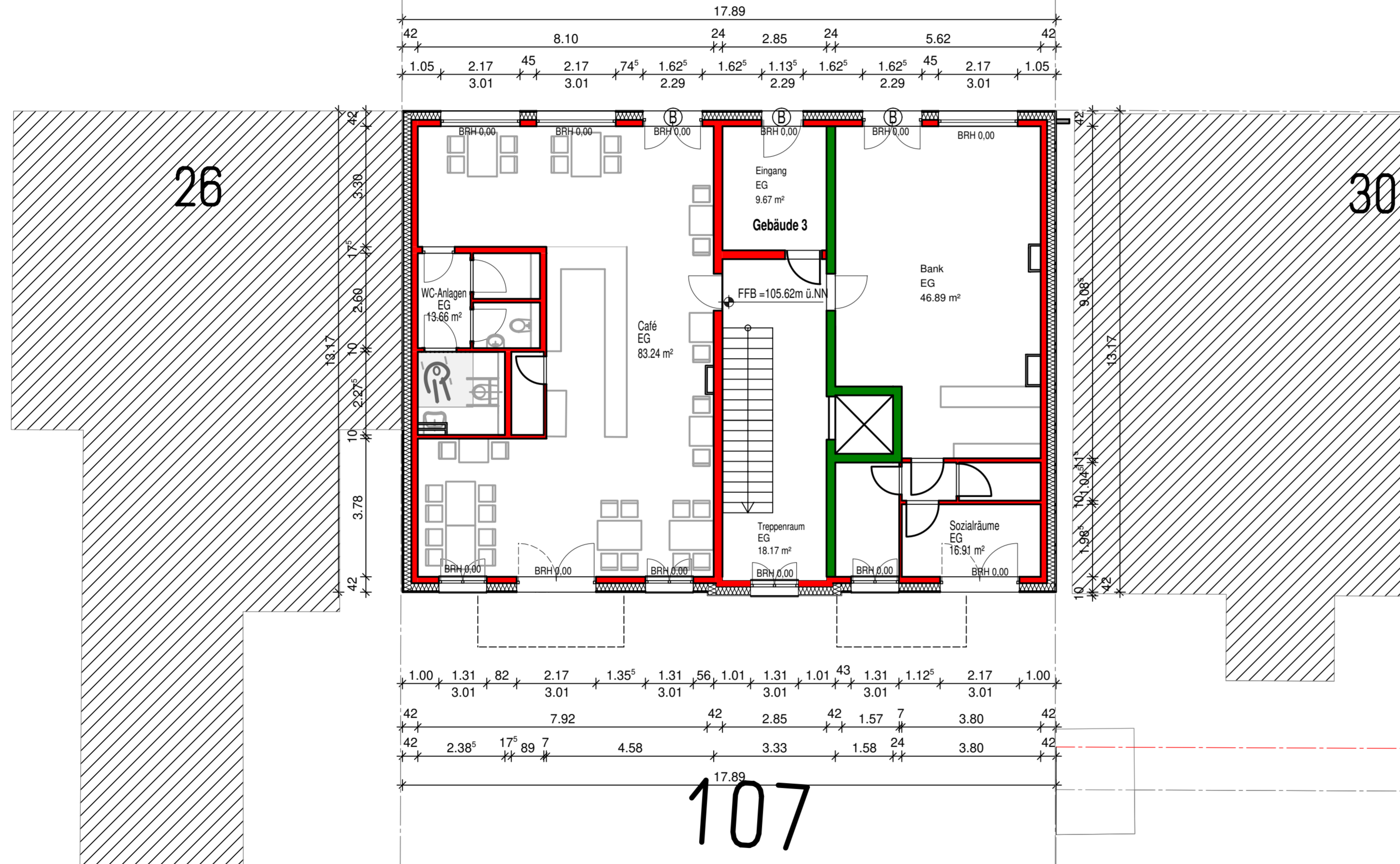
BEMERKUNG

PROJEKT

BAUHERR

PLANUNG

Rheinstraße



Legende

- (R) Rollstuhlgerecht
- (B) Barrierefrei

V+E PLANUNG

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE

Flurstück Nr. Gemarkung: Huttenheim

W² BauGmbH & Co.KG

Schwetzingenstr. 22 26 68753 Waghäusel

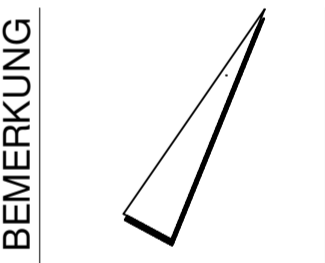


Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe Tel. 0721 - 933 91 92 Fax 0721 - 933 91 99 e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Bauantrag
Maßstab	1:100
CAD	1542
Datum	21.09.2020

EG-Grundriss Gebäude 3 Rheinstraße 28

M 1:100



BEMERKUNG

PROJEKT

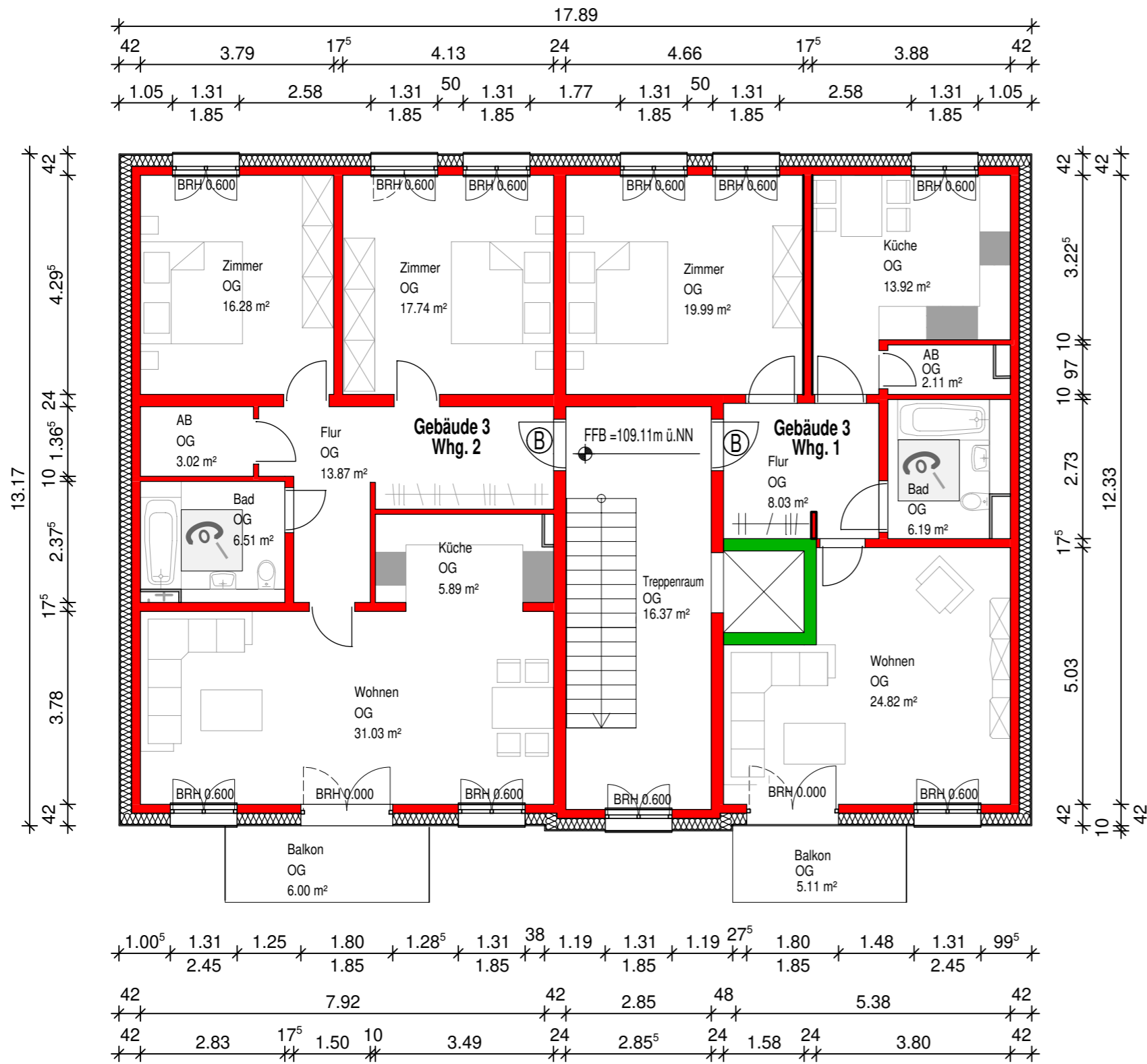
BAUHERR

PLANUNG

Proj. Nr. 2020-09-01

Plan Nr.

BA-G3-GR-EG-001



Legende

(B) Barrierefrei

V+E PLANUNG

BEMERKUNG

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE

Flurstück Nr.
Gemarkung:

Huttenheim

W² BauGmbH & Co.KG

Schwetzingenstr. 22 26
68753 Waghäusel

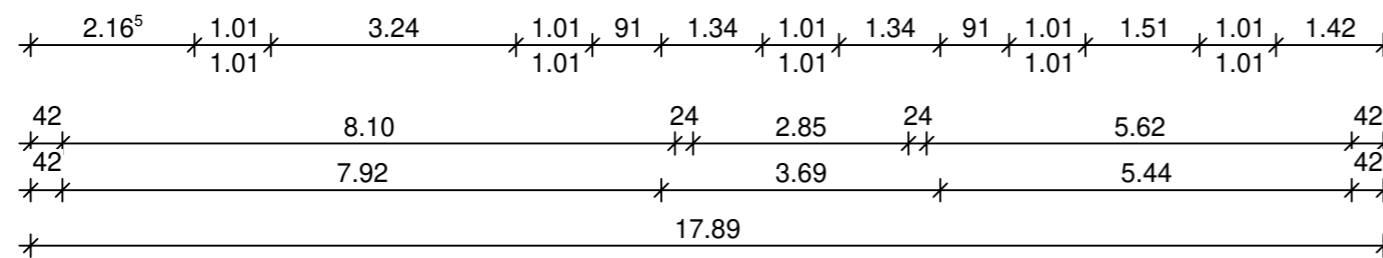
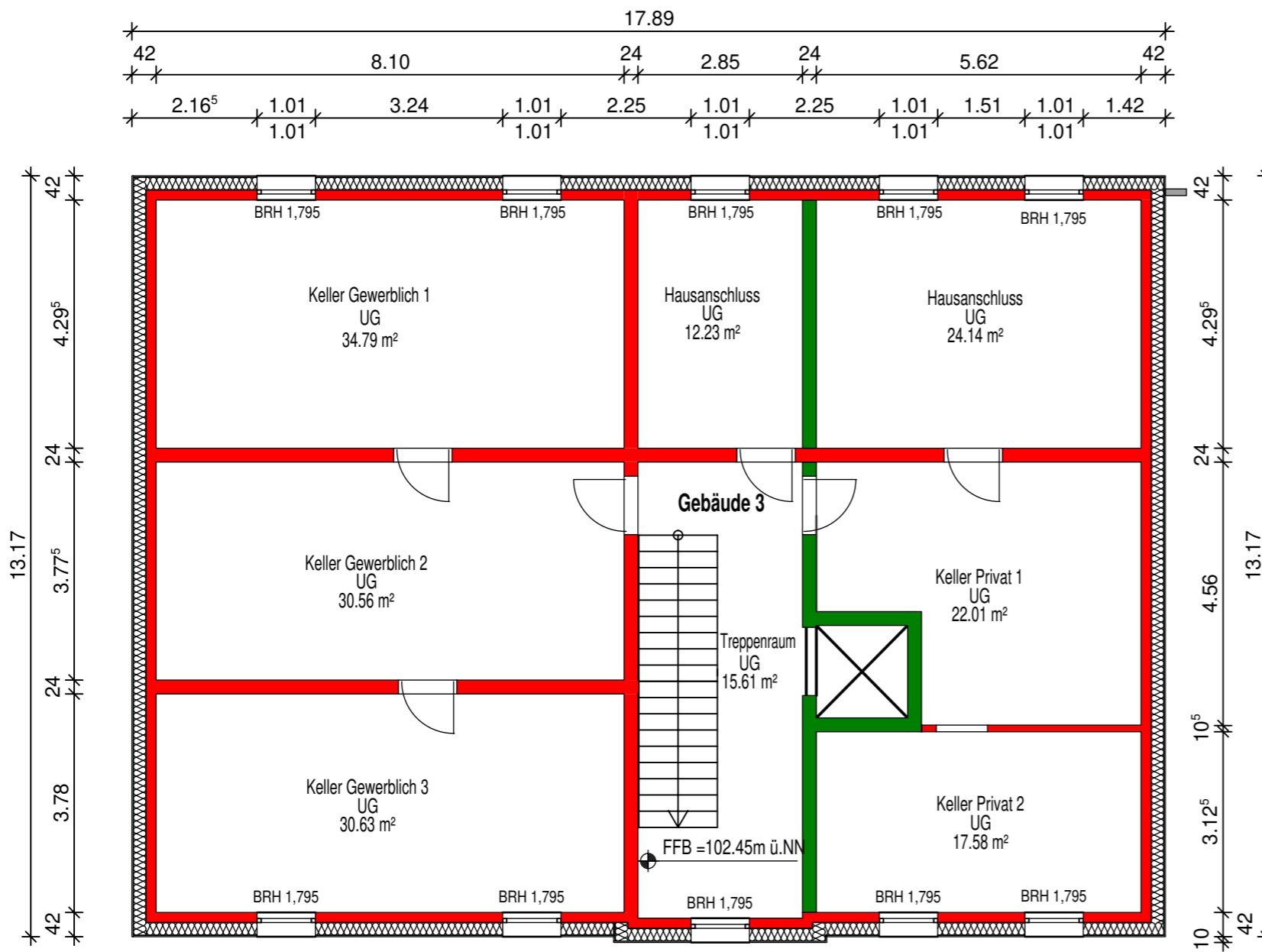


Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Bauantrag
Maßstab	1:100
CAD	1543
Datum	21.09.2020

OG-Grundriss
Gebäude 3
Rheinstraße
M 1:100

Proj. Nr.	2020-09-01
Plan Nr.	BA-G3-GR-OG-001



V+E PLANUNG

SENIORENWOHNEN AN DER WIESENSTRASSE

Flurstück Nr.
Gemarkung:

Huttenheim

W² BauGmbH & Co.KG

Schwetzingenstr. 22 26
68753 Waghäusel

KA4

Architektur & Konzepte

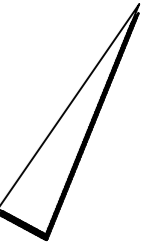
Südenstr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Bauantrag
Maßstab	1:100
CAD	1541
Datum	21.09.2020

UG-Grundriss
Gebäude 3
Rheinstraße

M 1:100

BEMERKUNG



PROJEKT

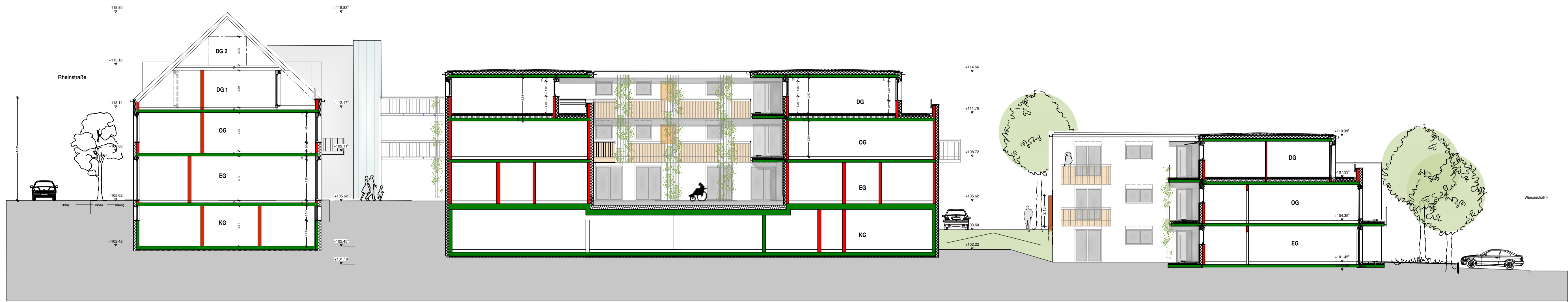
BAUHERR

PLANUNG

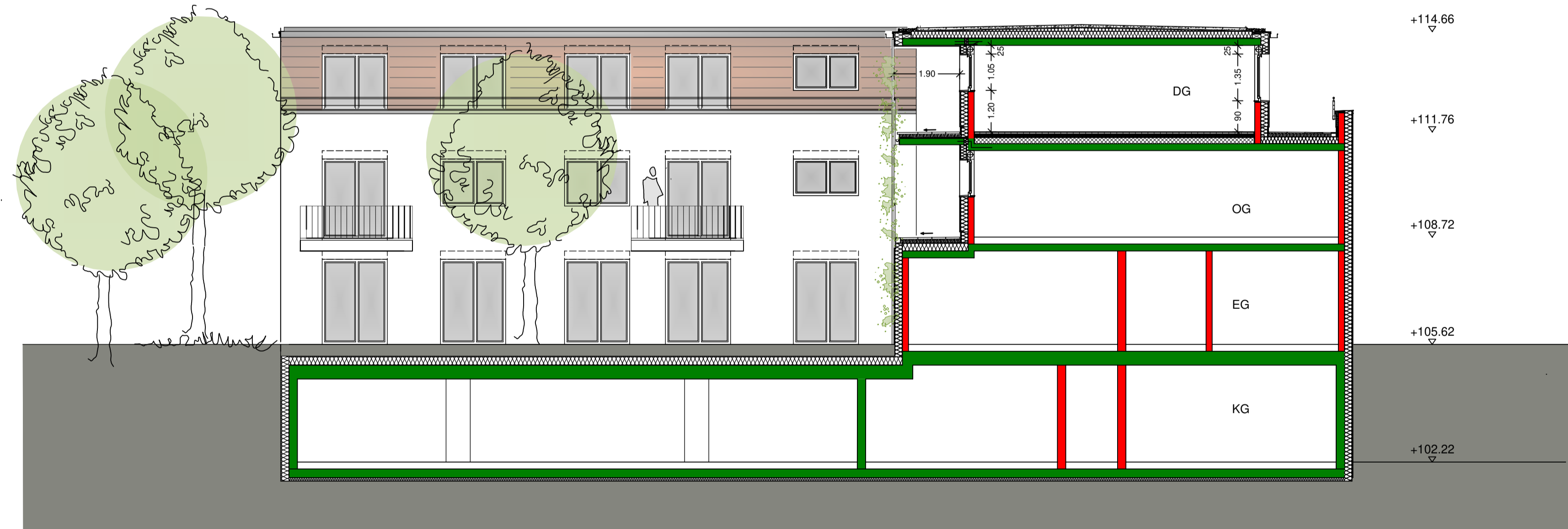
Datum/ Unterschrift

Datum/ Unterschrift

Proj. Nr.	2020-09-01
Plan Nr.	BA-G3-GR-UG-001



Schnitt A-A
Maßstab 1:150



Schnitt B-B
Maßstab 1:100

V+E PLANUNG

SENIORENWOHNEN
AN DER WIESENSTRASSE

Flurstück Nr.
Gemarkung:
Huttenheim

W² BauGmbH & Co.KG

Schwetzingenstr. 22 26
68753 Waghäusel

KA4

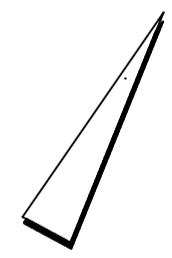
Architektur & Konzepte

Südensdr. 3, 76137 Karlsruhe
Tel. 0721 - 933 91 92
Fax 0721 - 933 91 99
e-mail info@ka4-architektur.de

Projektphase	Bauantrag
Maßstab	1:100/ 1:150
CAD	1516
Datum	21.09.2020

Schnitt A-A
Schnitt B-B (G2)
Seniorenwohnen

BEMERKUNG
PROJEKT
BAUHERR
PLANUNG



Datum/ Unterschrift

Datum/ Unterschrift

Datum/ Unterschrift

Proj. Nr.
2020-09-01
Plan Nr.
BA-S-AB-001

Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

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

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm, Mannheim-Formation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

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

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

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

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

Archäologische Funde

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

Denkmalschutz

Das Gebäude innerhalb des Plangebietes (Rheinstraße 30, Flst.-Nr. 108) ist eine denkmalgeschützte Anlage im Sinne des § 28 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Das 1173 durch Bauherr Kardinal Franz Christopf von Hutten erbaute Gebäude wurde ehemals als Schul- und Rathaus genutzt. Der zweigeschossige Massivbau ist mit einem Eierstab- und Zahnschnitt-Dachgesims sowie als Walmdach ausgeführt.

Soweit künftige Baumaßnahmen oder Änderungen an unter Denkmalschutz stehenden Anlagen erforderlich werden, müssen diese mit der Denkmalfachbehörde bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde abgesprochen werden (§ 8 DschG). An dem Erhalt der Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Pflanzliste

Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen wird empfohlen, dass diese zu mindestens 80 % aus standortheimischen Arten lt. Pflanzliste bestehen. Bei der Auswahl von nicht-standortheimischen Arten sind Koniferen als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Hierbei werden ebenfalls Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen.

Zur Auswahl stehen einheimische Bäume und Sträucher, wie beispielsweise:

Bäume 1. Ordnung:	Feldulme (<i>Ulmus minor</i>)
	Gewöhnliche Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Silberweide (<i>Salix alba</i>)

	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)
	Zitterpappel, Espe (<i>Populus tremula</i>)
Bäume 2. Ordnung:	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)
	Hängebirke (<i>Betula pendula</i>)
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstorten
Sträucher:	Echte Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
	Fahlweide (<i>Salix rubens</i>)
	Gewönl. Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
	Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
	Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
	Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)
	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Hochwasser

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

Niederschlagswasser

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

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

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

Löschwasserversorgung

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) 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. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis die Jungtiere die Fortpflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen in jedem Fall erforderlich. Die Dokumentation der Einzelfallprüfung ist dem Baurechtsamt und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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

Energie und Klimaschutz

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

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

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürfti-

ge Freiräume ausgerichtet werden und lärmarm sein (vgl. z.B. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft, 2018) sowie gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

DIN-Vorschriften

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Schadensvermeidung an Leitungen

Innerhalb des Plangebietes liegen Erdgasleitungen der Thüga Energienetze GmbH, Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH, Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH sowie Versorgungsleitungen und die Trafostation der Netze BW GmbH.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehende Versorgungsleitungen werden Baufirmen vor Beginn der Arbeiten auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen.

Auf die Kabelschutzanweisung der Telekom, die Baumschutzverordnung und die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW-Arbeitsblattes GW 125 und der DIN 1988 wird hingewiesen. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen und mit den Firmen abzusprechen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	27
1. Anlass der Planung	27
3. Räumlicher Geltungsbereich	28
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	28
4.1 Landesentwicklungsplanung	28
4.2 Regionalplanung	29
4.3 Flächennutzungsplanung	29
4.4 Verbindliche Bauleitplanung	29
5. Bestandsanalyse	30
5.1 Gelände	30
5.2 Katastrophenhochwasser	30
5.3 Denkmalschutz	30
5.4 Erschließungssituation	31
5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	32
6. Ziele der Planung	33
6.1 Grundzüge der Planung	33
6.2 Vorhabenplanung	33
6.3 Erschließungssituation	34
6.4 Technische Erschließung	34
6.5 Grünordnung	34
6.6 Artenschutz	35
6.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	35
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	43
7. Begründung örtliche Bauvorschriften	43
B - 3: Umweltbericht	47

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und zur langfristigen Sicherung von alternativen und selbstständigen Wohnformen beabsichtigt die Stadt Philippsburg einen Neubau für Seniorenwohnen im Innenbereich Huttenheims zuzulassen. Für den geplanten Neubau liegt auch eine konkrete Bauabsicht vor.

Anlass der Planung ist der Neubau des Feuerwehrgebäudes an der Weiherweg und die damit entstehende Gebäudebrache in der Ortsmitte, die abgerissen (oder teilabgerissen) werden soll und für eine Innenentwicklung und behutsame Nachverdichtung neu genutzt werden soll.

Geplant ist ein Seniorenheim und eine Wohnanlage mit insgesamt ca. 32 Wohnungen für ein "Betreutes Wohnen" mit einer Tagespflegeeinrichtung für Tagesgäste und einem Seniorentreff. Zusätzlich wird eine Sondernutzung, wie z.B. Praxisräume für einen Arzt oder einen Physiotherapeuten, vorgesehen.

Die Grundstücke und Gebäude der Ortsverwaltung Huttenheims und der Raiffeisenbank sollen aufgrund der Lage innerhalb der Ortsmitte mit entwickelt werden. Entlang der Rheinstraße entsteht ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten und Räumlichkeiten im Erdgeschoss für eine Gastronomie und eine Bankfiliale.

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

2. Verfahren

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" mit einer Größe von 3.845 m² handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

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

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb der § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m². Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1

Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

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

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

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3.845 m² und wird im Norden von der Rheinstraße, im Westen und im Süden von der Wiesenstraße und im Osten von der Wohnbebauung der Rhein- und Wiesenstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstück-Nummern 106/1, 107/1, 108, 108/1 ganz und das Grundstück mit der Flurstück-Nummer 107 teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

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

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

4.2 Regionalplanung

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

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes verbindet die regionale Entwicklungsachse Germersheim - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplanes Bruchsal - Bretten - Mühlacker die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum, auch stellt die regional Entwicklungsachse Philippsburg - Waghäusel - Bad Schönborn - Östringen - Sinsheim im Norden der Region eine weitere Verbindung mit dem südpfälzischen Raum her. Die Achse ergänzt die für den Norden der Region wichtige Ost-West-Verbindung.

4.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg wird das Plangebiet zum größten Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Einrichtung der öffentlichen Verwaltung sowie der Feuerwehr. Ein kleiner Teilbereich nördlich der Wiesenstraße wird als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Die Einrichtung für die Feuerwehr muss an anderer Stelle erfolgen. Der Bebauungsplan ist somit nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Südlich angrenzend wird im FNP ein Spielplatz dargestellt. Im nördlichen Bereich setzt sich die gemischte Baufläche sowie nördlich der Wiesenstraße die Wohnbaufläche fort.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplan "Im alten Ortsteil". Der Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest, Wohngebäude dürfen zweigeschossig und Nebengebäude eingeschossig errichtet werden. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Zudem liegt ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb des seit 1966 rechtsgültigen Bebauungsplan "Obere Kleestücker". Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest, mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4. Es gilt die offene Bauweise.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne "Im alten Ortsteil" und "Obere Kleestücker" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" und der örtlichen Bauvorschriften dazu nach dessen Inkrafttreten ersetzt. Die Festsetzungen im übrigen Bereich der Bebauungspläne "Im alten Ortsteil" und "Obere Kleestücker" werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet weist eine uneinheitliche Topografie auf. Von Norden nach Süden fällt das Gelände von ca. 105,62 m ü.NN. auf ca. 100,85 m ü.NN. ab.

5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 26.09.2020), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 und Extremhochwasser vorhanden.

Die südliche Wiesenstraße befindet sich teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ_{extrem}¹).

5.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Rathausgebäude Rheinstraße 30.

In der unmittelbaren und weiteren Umgebung zum Plangebiet befinden sich weitere denkmalgeschützte Anlagen im Sinne des § 2 bzw. § 28 des Denkmalschutzgesetzes (DschG), insbesondere:

- ▶ die direkt östlich an das Plangebiet angrenzende denkmalgeschützte Anlage (Flst.-Nr. 91/9) im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Es handelt sich hierbei um einen 1858 errichteten Gedenkstein für die Ortsgründung Neu-Knaudenheim aus Sandstein.

¹) Statistisch gesehen ist das HQ_{extrem} ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das HQ_{extrem} berücksichtigt dabei auch das Szenario bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen. Siehe Leitfaden "Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg", abgerufen unter: https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/43970/44031/HWGK-Leitfaden_2016.pdf/4a07b4e4-c04b-4f0a-a5f4-e852799f9da0 (Stand: 16.03.2018).

- ▶ das ehemalige katholische Pfarrhaus mit einer ca. 2,5 m hohen Pfarrgartenmauer aus Natursteinen (1758 erbaut, Rheinstraße 41, Philippsburger Straße 1 (Bereich), Flst.-Nr. 70, 70/1).
- ▶ das landwirtschaftliche Anwesen ohne Scheune, ehemaliges Jägerhaus (1758/59 errichtet, Rheinstraße 42, Flst.-Nr. 119).
- ▶ die katholische Kirche St. Peter (Rheinstraße 43, Flst.-Nr. 186/1).

5.4 Erschließungssituation

5.4.1 Fließender und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich liegt im innerörtlichen Bereich als auch südlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Huttenheim. Und grenzt südlich an die Hauptverkehrsstraße Rheinstraße an. Im Osten und Süden wird das Plangebiet von der Orts- und Wohnstraße Wiesenstraße begrenzt.

Im öffentlichen Straßenaum ist entlang der Rheinstraße ein straßenbegleitendes Parken möglich, hier sind seitliche Parkplätze ausgewiesen. Im Gegensatz zur Rheinstraße befinden sich in der Wiesenstraße keine eingezeichneten oder farblich und materiell abgegrenzte Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, es kann jedoch auch hier auf der Straßenverkehrsfläche geparkt werden.

5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 150 m entfernte Bushaltestelle "Kirche" und der ca. 300 m entfernten Bushaltestelle "Rheinstraße" zu erreichen.

Von hier fahren die Buslinien 192 Hochstetten - Liedolsheim - Rußheim - Huttenheim - Philippsburg) und 198 (Bruchsal - Graben-Neudorf - Huttenheim - Philippsburg - Rheinsheim - Germersheim).

Im weiteren Umfeld zum Plangebiet (ca. 600 m) befindet sich der Bahnhof Huttenheim, über den das Plangebiet u.a. an die Oberzentren Mannheim und Karlsruhe sowie die Mittelzentren Bruchsal und Germersheim in Rheinland-Pfalz angebunden ist. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

5.4.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur. Aufgrund

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

5.4.4 Technische Erschließung

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

5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist zum größeren Teil bereits bebaut, lediglich das Grundstück mit der Flurstück Nummer 106/1 ist derzeit unbebaut, hier befindet sich eine regelmäßig gemähte Rasen-/Wiesenfläche.

Neben dem Gebäude der Ortsverwaltung, das auch für Vereinsräume genutzt wird, befindet sich ein Wohngebäude sowie die Raiffeisenbank und eine Metzgerei entlang der Rheinstraße. Direkt an das denkmalgeschützte Gebäude der Ortsverwaltung grenzt ein elektrischer Verteilerkasten an.

In der Wiesenstraße befindet sich das Gebäude, das von der Feuerwehr in Huttenheim genutzt wurde und jetzt leer steht sowie ein ehemals gewerblich/als Laden genutztes Gebäude mit Lagerhalle.

5.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsmitte Huttenheims. Neben Wohnnutzungen sind andere Nutzungen (Einzelhandel, Kirchen, Gastronomie, Fahrschule etc.) vorhanden. Nördlich bzw. nordöstlich vom Plangebiet befindet sich Zwergenstube Huttenheim, deren Träger die AWO ist, sowie die katholische Kirche St. Peter.

Die vorhandene Bebauung im direkten Umfeld besteht vorwiegend aus 2-geschossigen Gebäuden mit Sattel oder Walmdächer.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen des Vorhabens im Innenbereich Huttenheims geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Innenentwicklung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen, historisch gewachsenen Ortsstruktur.
- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Bebauung von Baulücken und Brachen im innerörtlichen Bereich.
- ▶ Ermöglichung zeitgemäßer Wohnformen und -typen im Plangebiet.
- ▶ die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

6.2 Vorhabenplanung

Das Vorhaben sieht ein Seniorenheim und eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit etwa 32 Wohnungen, Büronutzungen sowie eine Tagespflege für Tages- und Nachtgäste vor. In der Rheinstraße wird zudem eine gastronomische Nutzung sowie eine Bankfiliale im Erdgeschoss und vier Wohnungen, die nicht Teil des Seniorenheims bzw. Betreutes Wohnen sind, vorgesehen.

Es sollen zwei zweigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss und Flachdach an der Wiesenstraße und ein weiterer Baukörper mit Satteldach im Bereich der Rheinstraße entstehen. Die Flachdächer sollen begrünt ausgeführt werden. Durch das stark abfallende Grundstück fügen sich die beiden Baukörper (Gebäude 1 und 2) in der Höhenentwicklung in die umliegende Bebauung ein. Die Höhen der Firste der umliegenden Bebauung wird mit Ausnahme des Grundstückes mit der Flurstück Nummer 108/2 nicht überschritten. Somit passt sich das Bauvorhaben städtebaulich in die Umgebung ein. Jede Wohnung soll eine Terrasse oder Balkon aufweisen. Zudem kann aufgrund von Aufzügen ein barrierefrei Zugang ermöglicht werden.

Zur Unterbringung der Stellplätze im Gebiet wird eine Tiefgarage errichtet, die sowohl für die Wohnungen im MU 2 als auch von den Wohnungen im SO genutzt werden sollen. Die Planung sieht in den rückwärtigen Bereichen zudem Hof- und Gartenflächen vor für den Aufenthalt der Bewohner vor.

Für die Umsetzung des Vorhabens wird es erforderlich einen Teil der Gebäude ganz oder zum Teil abzureisen. Insbesondere das denkmalgeschützte Rathaus soll erhalten bleiben.

6.3 Erschließungssituation

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Durch das geplante Vorhaben werden keine Änderungen des fließenden Verkehrs bewirkt. Das Plangebiet ist auch weiterhin über die angrenzenden Straßen zu erreichen (siehe dazu Teil B, 4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr). An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

Bestehende öffentliche Stellplätze bleiben in ihrer Funktion erhalten. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Das Vorhaben sieht eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen vor, oberirdisch sind im Plangebiet weitere 13 Stellplätze geplant.

6.3.2 Rad- und Fußweg

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

6.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden. Für die Versickerung von Regenwasser sind Freiflächen sowie eine begrünte Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche geplant, zusätzlich dazu wird eine Dachbegrünung empfohlen.

6.5 Grünordnung

Die unbebaute Rasenfläche im Plangebiet sowie eine komplett versiegelte Fläche werden überbaut und zum Teil neue Freiflächen im Sondergebiet geschaffen. Die

Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen. In diesem Zusammenhang sind nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

6.6 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzungen des Geländes durchgeführt. Zusätzlich wurden bei drei weiteren Begehungen das Gelände und Gebäude hinsichtlich möglicher Fledermaus- und Reptilienvorkommen untersucht. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachliche Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind.

Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Als Präventionsmaßnahmen werden Festsetzungen zum Schutz von Vögel und das Eindringen von Eidechsen während der Bauphase getroffen. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag Artenschutz (B-7) und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-4) verwiesen.

6.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.7.1 Vorhabenbezogene Festsetzung und Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Festsetzung eines Baugebiets ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung und schafft langfristig Flexibilität bei (derzeit nicht zu erwartenden) Vorhabensänderungen, welche dann aber den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags voraussetzen würden. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

Das SO eröffnet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Seniorenheims und Ermöglichung zeitgemäßer und neuer Wohnformen und

-typen im Plangebiet. Diese dienen v.a. für Senioren, aber auch zur Unterbringung von pflegebedürftigen Menschen.

Im Rahmen der Zweckbestimmung darf es um ein der Hauptnutzung zugehöriges Serviceangebot und Gemeinschaftseinrichtungen und die untergeordneten Nebennutzungen für die Zielgruppe der Anlagen ergänzt werden.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Nutzungsmischung im Plangebiet und in der Umgebung wird im Bereich der Rheinstraße als Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Im urbanen Gebiet sollen unterschiedliche Arten der baulichen Nutzungen zulässig sein. Die Bandbreite der zulässigen Nutzungen wird hier breit gefächert, da sich der Bereich innerhalb der Ortsmitte befindet.

Um eine vielfältige, der Versorgung dienende Ladenstruktur zu begünstigen, werden größere sonstige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Supermärkte mit einer üblichen Nutzfläche nahe der Schwelle zur Großflächigkeit) ausgeschlossen. Um Störungen durch sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen zu verhindern, sind diese nicht zulässig, auch um die wertvollen Innenbereichsflächen den angestrebten zentralen Nutzungen vorzubehalten und störende Verkehre im Gebiet zu vermeiden. Das daraus resultierende Verkehrsaufkommen könnte zudem die umliegenden Wohnnutzungen belasten oder zu Parkraumdefiziten und/oder einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen. Tankstellen können aufgrund Ihrer baulichen Struktur und ihrem Außenauftritt nicht zur gewünschten städtebaulichen Zielvorstellung beitragen und stören den Aufenthaltscharakter im Gebiet. Aus diesen Gründen und mit dem Ziel, die Attraktivität des Gebietes zu steigern, negativen Auswirkungen und einem potenziellen Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken, werden auch Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sexshops, Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zugelassen. Sie beeinträchtigen das Orts- und Straßenbild in der vorliegenden geplanten zentralen Lage zu stark.

Von einer gebäudebezogenen Festsetzung bezüglich der Aufteilung der Wohn- und gewerblichen Nutzung wird abgesehen, um die derzeitige Struktur im Plangebiet zu sichern und eine Flexibilität zu erhalten.

6.7.2 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im MU orientiert sich an dem für urbane Gebiete nach BauNVO zulässigem Höchstmaß von 0,8 und unterschreitet im SO das nach BauNVO zulässigem Höchstmaß um 0,2.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ auf 1,0 im MU und im SO auf 0,7 bzw. 0,9 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, entspricht der bereits vorhandenen Situation in der Ortsmitte, der Lage im Zentrum Huttenheims sowie der notwendigen Tiefgarage zum Nachweis der Stellplätze. Die Lage in der Ortsmitte gepaart mit kleinen Grundstücken erzwingen im MU eine komplette Versiegelung der beiden Grundstücke. Sie definiert die städtebaulich vertretbare Dichte innerhalb der Ortsmitte Huttenheims und spiegelt die Lage im verdichteten und ortstypischen Umfeld wieder.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet berücksichtigt, da die Abstandsflächen zu beachten sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind (teilweise) begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche sowie Vegetationsflächen vorgesehen, die begrünte Freibereiche im Plangebiet selbst schaffen. Zudem befinden sich in der Umgebung sich zudem unbebaute Freiflächen und Freiräume (Spielplatz, Bolzplatz und landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wirtschaftswege). Zudem werden Gründächer auf den Gebäuden festgesetzt.

Die zulässige Überschreitung der GRZ berücksichtigt die hohe beabsichtigte Zentralität des Gebietes, die gute Erreichbarkeit und die hierdurch beabsichtigte Nachverdichtung (inkl. der Unterbringung privater Stellplätze der Wohnungen in Tiefgaragen).

▪ **Zahl der Vollgeschosse**

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik des Ortsteils erhalten bleiben. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, um eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur zu erreichen. Um in Kombination mit der zulässigen Gebäudehöhe und Dachform ein Vollgeschoss zu verhindern, ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

▪ **Höhe baulicher Anlagen**

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist sowohl die maximale Trauf- als auch die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. In Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse ist die Höhe der baulichen Anlage begrenzt und konkretisiert diese.

Das oberste Geschoss ist dabei vor allem im Bereich der Wiesenstraße zurückversetzt als Staffelgeschoss zu errichten. Durch die Abstufungen wirkt das Volumen im Straßenraum nicht zu hoch, auch wird so eine höhere Verschattung vermieden. Damit wird die Einbindung in die Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen.

Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an den geplanten Neubauten. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform zu hohe Gebäude verhindern.

Zwecks Flexibilität dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und in der Fläche und Höhe begrenzte technisch notwendige Dachaufbauten die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,5 überschreiten. Erstere werden hierdurch im Sinne des Klimaschutzes begünstigt.

Um einen barrierefreien Zugang zu den Hauptnutzungen im MU 1 und SO 1 zu ermöglichen, wird der geplante Aufzug und der dazugehörige oberirdische Verbindungsweg mit einer maximalen Höhe von 11,5 zugelassen.

▪ Höhenlage baulicher Anlagen

Um die topografischen Unterschiede im Plangebiet auszugleichen, wird eine maximale Sockelhöhe festgelegt. Diese orientiert sich an das geplante Vorhaben.

6.7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

▪ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und die Bebauung in ihrer geplanten Baustruktur gesichert.

Im MU 1 darf abweichend von der festgesetzten geschlossenen Bauweise ein geringerer seitlicher Grenzabstand von max. 0,7 m zugelassen werden. Die Festsetzung resultiert aus der bestehenden Bestandssituation, das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude weist westlich eine Traufgasse auf. Somit wird der historisch gewachsenen Baustruktur und Traufgassenbebauung Rechnung getragen. Bei einer "abweichende[n] Bauweise mit Traufgassen [...] [liegen auch dann] "Außenwände an Grundstücksgrenzen" im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 LBO [...] vor, wenn mit einem Grenzabstand von 0,3 - 1 m an die Grundstücksgrenze herangebaut wird" (vgl. VGH, Urteil vom 13.05.2002 - S2259/01).

Im Bereich zwischen MU 1 und SO 1 ist eine Aufzugsanlage vorgesehen. In diesem Bereich darf die südlich hintere Baugrenze bzw. nördlich seitliche Grundstücksgrenze durch den Verbindungssteg 'überbaut' werden.

▪ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren zudem die zukünftige Struktur der Bebauung. Um das historisch gewachsene Straßenbild mit der Straßenrandbebauung entlang der Rheinstraße dauerhaft zu sichern, wird entlang der Rheinstraße eine Baulinie festgesetzt.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung der Vegetationsbereiche im Gebiet zu verhindern, sind Hausterrassen und Wintergärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die Baufenster berücksichtigen einen Spielraum bzw. orientieren sich an die konkret geplanten Balkone und Terrassen des Vorhabens. Zur flexiblen Anordnung von notwendigen Radabstellanlagen sind diese auch außerhalb des Baufensters zugelassen. Um eine unnötige Versiegelung durch Radabstellanlagen zu verhindern, soll die Anzahl auf das notwendige Maß begrenzt sein.

Zur Sicherung der geplanten Aufzugsanlage und dem zugehörigen Verbindungsweg werden diese Anlagen innerhalb der Baugrenze mit dem besonderen Nutzungszweck "Aufzug" zugelassen. Andere als die genannten baulichen Anlagen sind innerhalb der Baugrenze unzulässig.

6.7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind Nebenanlagen ohne eigene Abstandsfläche bis zu einer Grundfläche von 15 m² sowie einer Wandhöhe von maximal 3 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

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

6.7.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Durch die Festsetzung der Versorgungsanlage wird der derzeitige Bestand geschützt und die Stromversorgung für das Gebiet gesichert.

6.7.6 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Umfeld des Plangebietes durchgeführt worden. Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-6 (Fachbeitrag Schall) zu finden.

An den zur Rheinstraße orientierten Fassaden der Bestandsbebauung im MU 1 sowie der geplanten Bebauung im MU 2 werden weiterhin die hier für das MU hilfsweise angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts um bis zu 2 dB(A) tags / nachts überschritten. Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Zum Schutz der Nachtruhe werden Schalldämmlüfter oder andere Maßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume – auch bei gekipptem Fenster – zu ermöglichen.

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

▪ Bodenschutz

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

▪ Wasserdurchlässige Materialien

Der Anteil der befestigten Flächen wird trotz hoher geplanter Versiegelung im Gebiet beschränkt, um dem Bodenschutz und den natürlich Wasserkreislauf zu unterstützen. Durch die Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert, wodurch Bodenfunktionen erhalten werden können. Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Bei der Herstellung von dauerhaft wasserdurchlässigen ober-

irdische Stellplätzen, Zufahrten und Wege (Versickerungsbeiwert (kf-Wert) von mind. $2,7 \times 10^{-5}$ m/s) ist bei Einbau auf einen höhere Versickerungsbeiwert zu achten (z.B. $5,4 \times 10^{-5}$ m/s), da sich die Flächen im Laufe der Zeit zusetzen können. Bei oberirdische Stellplätzen und Nebenwegen, die durch Tiefgaragen unterbaut sind, soll das anfallende Regenwasser beispielsweise in angrenzende Vegetationsbereiche abgeleitet werden.

▪ **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

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

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

▪ **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Vegetationsflächenanteil und Bäume

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

Für die Baumpflanzungen werden die im Teil A-4 (Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke) gelisteten standortheimischen Arten empfohlen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, sowie um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten in ausreichenden Umfang etabliert werden können.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragendächern und Dachflächen von Flachdächern dient zur Durchgrünung und Gestaltung des

Gebietes. Sie trägt zudem durch Wasserrückhaltung und -verdunstung zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes bei und wirken einer Überhitzung entgegen. Zudem wird der Verlust von Bodenfunktionen minimiert.

Die Festsetzung ermöglicht von der Verpflichtung zur (Tiefgaragen-)Dachbegrünung ausgenommene Flächen, Anlagen und Wege für die flexible Ausgestaltung.

Erhalt von Bepflanzungen

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

6.7.8 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-6, Kapitel 6) Festsetzungen getroffen.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sind Gebäudeabrisse und das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Begründung örtliche Bauvorschriften

7.1. Räumlicher Geltungsbereich

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

7.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1, Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Ausgestaltung neuer Baukörper sowie die Weiterentwicklung des Ortsbildes in diesem Bereich Wert gelegt.

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassadengestaltung

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

Um den urbanen Charakter im Bereich der Rheinstraße zu sichern, dürfen hier auch höhere verglaste Erdgeschosszonen entstehen.

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

▪ Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachneigung, und der Dachform sind aus der konkreten Vorhabenplanung, der bestehenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild nachempfunden.

Aus allgemein ökologischen Gründen und mit dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden sind Hauptdächer und nicht überbaute Tiefgaragendächer begrünt auszuführen. Von der Begrünung ausgenommen werden dabei durch Tiefgaragen unterbaute Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige und begrünte Feuerwehrumfahrungen, um eine nutzungsgerechte Gestaltung zu ermöglichen.

Die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Engobierte Materialien besitzen zum Teil mattglänzende bzw. glänzende Eigenschaften und werden aus diesen Gründen neben allgemein glänzenden Materialien explizit ausgeschlossen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

Zur Erhöhung der Wohn- bzw. Nutzflächen werden Dachgauben und Dacheinschnitte im MU zugelassen. Zum Schutz des Ortsbildes und um zweireihige Dachgauben und Dacheinschnitte innerhalb des Dachgeschosses zu vermeiden sind im MU 2 im obersten Geschoss des Gebäudes keine Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen. Aufgrund des geplanten Ausbaus des "Spitzbodens" im MU 2 werden innerhalb des Dachgeschosses zwei Geschosse ausgebildet, deren untersten Dachgeschoss als Vollgeschoss definiert ist. In diesem Bereich sind Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen, jedoch nicht im Bereich des ausgebauten "Spitzbodens".

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

▪ Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestanteil von 40% bzw. 70 als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenfläche und Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" nicht zugelassen.

▪ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen.

7.5 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

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

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

7.6 Werbeanlagen

Angemessene Werbeanlagen sollen im Gebiet gestalterisch möglichst im Hintergrund, jedoch für die Gewerbetreibenden im Gebiet möglich bleiben. Fremdwerbeanlagen werden daher von vorne herein ausgeschlossen.

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird, die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Lichtwerbung, insbesondere jene mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie blendende Lichtwerbung, kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und wird daher ausgeschlossen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sind Werbeanlagen und deren Beleuchtungen nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

7.7 Reduzierung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Private Stellplätze sollen auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Zur Unterbringung der Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke wird die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit auf 0,7 reduziert. Somit können auch Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches untergebracht werden. Dabei müssen die Stellplätze nicht innerhalb des eigenen Baugrundstücks, sondern können auch innerhalb des Geltungsbereiches auf einem anderen benachbarten Baugrundstück nachgewiesen werden.

Teil B - 3 Umweltbericht

B - 3: Umweltbericht

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

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

Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Realisierbarkeit der Planung dauerhaft entgegenstehen, sind nicht bekannt und werden aufgrund der innerörtlichen Lage und nach den Übersichtsbegehungen durch den Biologen (siehe Fachbeitrag Artenschutz in Anlage B 7) im Plangebiet auch nicht erwartet. Um kein Verstoß gegen das Zugriffsgebot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu erwirken, sind Fällzeiten außerhalb der Vogelbrutsaison zu wählen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura- 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

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

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude nach § 28 DSchG. In der Umgebung befinden sich weitere Kulturdenkmale/denkmal-

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

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

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

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

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Urbanes Gebiet	645
Sondergebiet 'Seniorenheim und Betreutes Wohnen'	3.175
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität'	25
Gesamt	3.845

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich



Philippsburg - Bebauungsplan "Seniorenwohnen Huttenheim" - Übersichtsplan Geltungsbereich, M 1:000

23132-2 PL1, Übersichtsplan Geltungsbereich, eb, Karlsruhe, 07.01.2021

Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße”

Fachbeitrag Schall



Karlsruhe
Oktober 2020

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße”

Fachbeitrag Schall

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Martin Reichert

B.Sc.-Geogr. Tobias Vogel

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg
im Oktober 2020

Inhalt

1. Aufgabenstellung	5
2. Daten- und Plangrundlagen	5
3. Örtliche Situation und Planvorhaben	6
4. Verkehrslärm im Plangebiet	7
4.1 Beurteilungsgrundlagen.....	7
4.2 Herleitung der Emissionspegel Straßenverkehr	9
4.3 Schalltechnische Berechnungen.....	10
5. Schallschutzkonzept	12
5.1 Grundsätzliche Möglichkeiten des Schallschutzes	12
5.2 Maßnahmen an den Schallquellen.....	13
5.3 Einhalten von Mindestabständen.....	13
5.4 Aktive Schallschutzmaßnahmen.....	13
5.5 Gebäuderiegel als Schallschutzmaßnahmen	14
5.6 Grundrissorientierung	14
5.7 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden	14
6. Vorschlag für textliche Festsetzungen und Hinweise	17
6.1 Festsetzungen.....	17
6.2 Hinweise - Schallschutz DIN 4109.....	18
7. Zusammenfassung	18

Tabellen

Tab. 1:	Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	7
Tab. 2:	Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm nach der 16. BImSchV	8
Tab. 3:	Berechnungsgrundlagen und Emissionen Straßenverkehr	10
Tab. 4:	Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017	16

Pläne

Plan 1	Übersichtsplan
Plan 2	Verkehrslärm, DIN 18005: Rasterlärmkarte Tag, 2.0 m über Gelände und Beurteilungspegel an Immissionsorten der Bestandsbebauung und entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans, freie Schallausbreitung
Plan 3	Verkehrslärm, DIN 18005: Rasterlärmkarte Nacht, 6.0 m über Gelände und Beurteilungspegel an Immissionsorten der Bestandsbebauung und entlang der Baugrenzen des Bebauungsplans, freie Schallausbreitung
Plan 4	Verkehrslärm, DIN 18005: Rasterlärmkarte Tag, 2.0 m über Gelände und Beurteilungspegel an Immissionsorten der bestehenden und geplanten Bebauung, reale Schallausbreitung
Plan 5	Verkehrslärm, DIN 18005: Rasterlärmkarte Nacht, 6.0 m über Gelände und Beurteilungspegel an Immissionsorten der bestehenden und geplanten Bebauung, reale Schallausbreitung
Plan 6	Gesamtlärm: Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag nach DIN 4109-2 (07/2016), freie Schallausbreitung mit Bestandsgebäude und ohne geplante Bebauung
Plan 7	Gesamtlärm: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht nach DIN 4109-2 (07/2016), freie Schallausbreitung mit Bestandsgebäude und ohne geplante Bebauung
Plan 8	Gesamtlärm: Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag nach DIN 4109-2 (07/2016), reale Schallausbreitung mit Bestandsgebäude und geplanter Bebauung
Plan 9	Gesamtlärm: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht nach DIN 4109-2 (07/2016), reale Schallausbreitung mit Bestandsgebäude und geplanter Bebauung

1. Aufgabenstellung

An der Rheinstraße in Philippsburg-Huttenheim wird hinter dem Rathausgebäude ein Seniorenwohnen auf der Fläche der derzeitigen Feuerwehr Huttenheim – die verlegt wird – sowie den angrenzenden Flurstücken Nr. 106/1, 107/1 und 108/1 geplant.

Die Bestandsfläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Fläche mit dem Symbol "Feuerwehr" enthalten. Das Baurecht muss an dieser Stelle deshalb über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hergestellt werden. Aufgrund des überwiegend vorliegenden Baurechts durch bestehende Gebäude wird davon ausgegangen, dass es sich hier um eine Fläche handelt, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und insofern ein Bebauungsplanverfahren nach dem § 13a BauGB für Innenbereichsentwicklungen durchgeführt werden kann.

Im Plangebiet sollen gute Voraussetzungen zur Entwicklung gemischter Nutzungen entstehen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.800 m² und soll im nördlichen Teil entlang der Rheinstraße als Urbanes Gebiet (MU) sowie im südlichen Teil entlang der Wiesenstraße als Sondergebiet (hier Seniorenwohnen mit Pflege: SO) ausgewiesen werden. Aufgrund aktueller fehlender gesetzlicher Neuregelungen im Bereich des einwirkenden Verkehrslärms und Anlagenlärms wird in der schalltechnischen Untersuchung für das urbane Gebiet weiterhin die Empfindlichkeit eines Mischgebietes angesetzt.

Auch im Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine kurze Darstellung der Umweltbelange erforderlich. Neben dem Aspekt des Artenschutzes ist aufgrund der Lage südlich der Rheinstraße, westlich der Wiesenstraße sowie mit etwas Abstand nördlich der Bundesstraße 35 zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind, die als Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten wären. Die schalltechnische Prognose ermittelt den einwirkenden Straßenverkehrslärm und legt erforderliche Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet im Bebauungsplan fest.

2. Daten- und Plangrundlagen

Dem Fachbeitrag Schall liegen folgende Quellen zugrunde:

- ▶ Stadt Philippsburg, Bebauungsplanentwurf mit Planfestsetzungen "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße", Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Stand September 2020.
- ▶ Lageplan, Grundrisse und Ansichten zum Bauantrag "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße", KA4 Architektur & Konzepte, Stand 21.09.2020.

- ▶ rechtskräftige Bebauungspläne und Flächennutzungsplan der Stadt Philippsburg.
- ▶ Verkehrsgrundlagen und -mengenangaben aus dem 'Lärmaktionsplan 3. Runde' der Stadt Philippsburg, Modus Consult Dr. Frank Gericke GmbH, Stand 09/2020.
- ▶ DIN 18005-1, Juli 2002, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung.
- ▶ DIN 18005-1 Beiblatt 1, Mai 1987, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
- ▶ DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Teil 1: Mindestanforderungen, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand Juli 2016.
- ▶ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Art. 1 V v. 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).

3. Örtliche Situation und Planvorhaben

Das Plangebiet umfasst ca. 3.800 m² und befindet sich in der südlichen Ortslage von Huttenheim, einem Stadtteil von Philippsburg. Es liegt zwischen der unmittelbar angrenzenden Rheinstraße im Norden, der Wiesenstraße im Osten und Süden sowie bestehender Wohnbebauung im Westen.

Im nordöstlichen Plangebiet findet sich das alte Rathaus als denkmalgeschütztes Bestandsgebäude. Im Plangebiet ist die Errichtung von drei- bis zu vierstöckigen Blöcken vorgesehen, welche sich durch Struktur und Größe in die Umgebungsbebauung einfügen. Hier sind im MU 2 entlang der Rheinstraße ein Café, eine Bank sowie Wohnnutzungen geplant. Im SO 1 ist im Erdgeschoss eine Tagespflege sowie in allen Stockwerken und im SO 2 seniorengerechtes Wohnen vorgesehen.

Die Immissionsempfindlichkeit des geplanten Gebäudes entlang der Rheinstraße soll als Urbanes Gebiet (MU) eingestuft werden. Die Immissionsempfindlichkeit der Tagespflege sowie dem Seniorenwohnen entspricht der eines Sondergebietes 'Soziale Einrichtungen' mit Pflegeeinrichtung (SOK).

Auf das Plangebiet wirken von Norden her die Straßenverkehrsgeräusche der Rheinstraße, von Osten die der Wiesenstraße sowie von Süden in einem Abstand von ca. 300 m die der Bundesstraße 35 ein.

Plan 1

Die örtlichen Gegebenheiten können dem Übersichtsplan (Plan 1) entnommen werden.

4. Verkehrslärm im Plangebiet

Das Plangebiet ist von vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Norden, Osten und Süden ausgesetzt. Es wird geprüft, ob im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm beachtet werden müssen.

4.1 Beurteilungsgrundlagen

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen, wie der Aufstellung eines Bebauungsplans, ist die **DIN 18005** Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Für einwirkende Verkehrsgeräusche nennt die DIN 18005 die in der nachfolgenden Tabelle genannten Orientierungswerte, die im Sinne der Lärmvorsorge, soweit wie möglich, eingehalten werden sollen.

Gebietsnutzung		Orientierungswerte in dB(A)	
		tags (6 -22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
1	reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
2	allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45
3	Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
4	besondere Wohngebiete (WB)	60	45
5	Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
6	Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55
7	Sonstige Sondergebiete, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

Tab. 1: Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1

Die Orientierungswerte haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung in Grenzen zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms abwägungsfähig. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 wird ausgeführt, dass

in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

Die DIN 18005 benennt, wie obiger Tabelle entnommen werden kann, Alten- und Pflegeheime nicht ausdrücklich, sondern spricht von "sonstigen Sondergebieten soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart". Es werden Orientierungswerte zwischen 45 und 65 dB(A) am Tag bzw. 35 und 65 dB(A) in der Nacht vorgegeben. Die DIN 18005 öffnet somit den Weg, auf andere geeignete Beurteilungsgrundlagen zurückzugreifen.

Eine konkrete schalltechnische Beurteilungsvorgabe als Maßstab für die Verträglichkeit von Verkehrslärm für Alten- und Pflegeheime gibt die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) in der geänderten Fassung vom 18. Dezember 2014 vor. Diese wird stets bei Neubauvorhaben im Straßenverkehr zur Beurteilung herangezogen und stellt einen festen Grenzwert für die Lärmvorsorge dar. Die 16. BImSchV legt die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte fest und regelt das Verfahren für die Berechnung des Beurteilungspegels zur Feststellung der Belastung durch Verkehrsgeräusche.

Die Verkehrslärmschutzverordnung nennt die folgenden Immissionsgrenzwerte:

Gebietsnutzung		Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
		tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
1	Krankenhäuser, Schulen, Altenheime	57	47
2	Reine und Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	59	49
3	Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	64	54
4	Gewerbegebiete (GE)	69	59

Tab. 2: Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm nach der 16. BImSchV

Da die 16. BImSchV nur für die Beurteilung von Neubauvorhaben herangezogen werden darf, es sich in vorliegendem Fall aber um bestehende Straßenwege handelt, gilt auch der Maßstab der Verkehrslärmschutzverordnung für die Beurteilung des Verkehrslärms. Für die Abwägung relevant ist dabei der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung. Man geht derzeit davon aus, dass ab einer Geräuschbelastung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht Gesundheitsschäden verursacht werden und insofern zu vermeiden sind.

4.2 Herleitung der Emissionspegel Straßenverkehr

Die nachfolgend hergeleiteten Emissionspegel dienen als Eingangsdaten für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den in der Nachbarschaft zulässigen Orientierungswerten verglichen werden. Die Emissionspegel Tag / Nacht der das Plangebiet tangierenden Rheinstraße und Wiesenstraße, der B 35 sowie weiterer Straßenabschnitte im Einwirkungsbereich werden gemäß RLS-90 berechnet. Als Grundlage dienen die Verkehrsmengenangaben des Lärmaktionsplans der 3. Runde der Stadt Philippsburg. Demnach verkehren auf der Rheinstraße in 2019 insgesamt bis zu 4.259 Kfz/24h, auf der Wiesenstraße bis zu 264 Kfz/24h sowie auf der Bundesstraße 35 insgesamt bis zu 15.197 Kfz/24h.

Für das Bebauungsplanverfahren ist eine Hochrechnung der Verkehrsmengen auf den Prognosehorizont 2030 erforderlich, um auch für die Zukunft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können. Die Verkehrsverflechtungsprognose 2030 des BMVI sieht für den Landkreis Karlsruhe im Zeitraum 2019 bis 2030 eine Zunahme des Leichtverkehrs (LV) von + 8,91 %, des Schwerverkehrs (SV) von + 14,03 % vor.

Neben den Verkehrsmengen gehen weitere schalltechnische Parameter, wie z.B. die zulässige Geschwindigkeit und Lkw-Anteile in die Berechnung ein. Für den untersuchten Straßenabschnitt der Rheinstraße wurde innerorts eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, für die Wiesenstraße von 30 km/h und für die Bundesstraße 35 eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h im schalltechnischen Modell angesetzt. Als Fahrbahnbelag wird für den Straßenabschnitt innerorts ein Belag in Ansatz gebracht, für den keine Zu- und Abschläge nach RLS-90 erforderlich werden, d.h. $D_{\text{StrO}} = 0 \text{ dB(A)}$, auf der B 35 ein Belag, mit einem Abschlag nach RLS-90 von $D_{\text{StrO}} = -2 \text{ dB(A)}$.

Auf dem untersuchungsrelevanten Straßenabschnitt sind keine Zuschläge D_{Stg} nach RLS-90 für Neigungen der Fahrbahn anzusetzen, da die Steigung weniger als 5% beträgt.

Folgende Emissionspegel werden im schalltechnischen Modell berücksichtigt:

Prognose 2030		DTV	Lkw-Anteil		zul. Geschwindigkeit		L _{m,E}	
			p _T	p _N	v _{PKW}	v _{LKW}	tags	nachts
Straße von / bis		Kfz/24h	%	%	km/h	km/h	dB(A)	
Bundesstraße 35	L 555 Huttenheim West / K 3574 Neudorf	16.654	15,1	12,5	100	80	68,5	60,9
L 602	Germersheimer Landstraße / Russheim	3.506	2,9	3,0	70	70	56,3	48,1
Rheinstraße	L 602 / Philippsburger Straße	3.515	2,6	0,5	50	50	55,8	45,5
Rheinstraße	Philippsburger Straße / Bahnhofstraße	4.640	1,8	0,7	50	50	56,4	48,2
Philippsburger Straße	Knaudenheimer Straße / Rheinstraße	3.434	1,7	0,3	50	50	55,0	46,7
Wiesenstraße	Rheinstraße / Wiesenstraße	288	5,7	0,0	30	30	44,2	29,0

Tab. 3: Berechnungsgrundlagen und Emissionen Straßenverkehr

4.3 Schalltechnische Berechnungen

4.3.1 Schalltechnisches Geländemodell

Die Berechnung der Geräuschbelastung erfolgt in einem 3-dimensionalen schalltechnischen Geländemodell (SGM), das als Grundlage für die Berechnung der Geräuschbelastungen dient.

Das SGM enthält folgende Daten:

- ▶ die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebiets,
- ▶ die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Gebietsnutzung sowie
- ▶ die maßgebenden Straßenabschnitte in der Umgebung des Plangebiets als Schallquellen.

4.3.2 Schallausbreitungsberechnungen

Plan 2 - 5 Die Berechnungen der Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung ohne das geplante Neubauvorhaben sowie bei realer Schallausbreitung, d.h. unter Berücksichtigung des geplanten Neubauvorhabens innerhalb des Plangebietes, erfolgen im Beurteilungszeitraum Tag (Plan 2, 4) flächenhaft in 2 m Höhe über Geländeoberkante (d.h. in der maßgeblichen Höhe für die Beurteilung von Geräuschen bei ebenerdigen Aufenthaltsbereichen im Freien, d.h. für Terrassen, Gärten, etc.

zur Festlegung gegebenenfalls erforderlicher aktiver Schallschutzmaßnahmen) sowie in der Nacht (Plan 3, 5) in 6 m Höhe (entspricht ungefähr dem 1. Geschoss) als repräsentative Höhe für die geplante Bebauung zur Festlegung gegebenenfalls erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Schlafruhe. Die Einteilung der Farbskalen der Rasterlärmkarte ist entsprechend der Vorgabe der DIN 18005 gewählt.

Die Berechnungen werden mit dem schalltechnischen Berechnungsprogramm SoundPLAN Vers. 8.2 der SoundPLAN GmbH durchgeführt.

4.3.3 Berechnungsergebnisse und deren Beurteilung

Plan 2,3

Auf das Plangebiet wirken insbesondere von Westen und Norden die Immissionen von umliegenden Straßen ein. Dabei berechnen sich bei **freier Schallausbreitung** innerhalb des Plangebietes:

- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 61 / 52 dB(A) tags / nachts im MU 2 im Nordwesten des Plangebietes entlang der Rheinstraße (vgl. IO-1),
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 62 / 52 dB(A) tags / nachts am Bestandsgebäude im MU 1 im Nordosten des Plangebietes entlang der Rheinstraße (vgl. IO-4),
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 58 / 49 dB(A) tags / nachts im SO 1 im Osten des Plangebietes entlang der Wiesenstraße (vgl. IO-7) und
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 56 / 48 dB(A) tags / nachts im SO 2 im Südwesten des Plangebietes entlang der Wiesenstraße (vgl. IO-14).

Es zeigt sich, dass bei **freier Schallausbreitung** die in vorliegendem Fall für das Sondergebiet SO 1 und SO 2 zur Beurteilung in Ansatz gebrachten Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV von 57 / 47 dB(A) tags / nachts in dem nach Nordosten zum Knotenpunkt Rheinstraße/Wiesenstraße hin orientierten Bereich um bis zu 1 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag und bis zu 2 dB(A) in der Nacht überschritten wird. Im Westen, Süden und Südwesten des Sondergebietes wird der Lärmvorsorgegrenzwert tagsüber eingehalten, nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten.

In den Bereichen des MU 1 und MU 2 werden die hier für das MU hilfsweise angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts am denkmalgeschützten Rathaus um bis zu 2 dB(A) tags / nachts überschritten.

Plan 4, 5

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung des Seniorenwohnens an der Wiesenstraße berechnen sich bei **realer** Schallausbreitung an den bestehenden und geplanten Gebäuden:

- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 61 / 51 dB(A) tags / nachts im MU 2 an der Nordfassade des geplanten Gebäude entlang der Rheinstraße (vgl. IO-1),
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 62 / 52 dB(A) tags / nachts an der Nordfassade des Bestandsgebäude im MU 1 entlang der Rheinstraße (vgl. IO-3),
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 55 / 45 dB(A) tags / nachts an der Ostfassade des geplanten Gebäude im SO 1 entlang der Wiesenstraße (vgl. IO-9) und
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 54 / 46 dB(A) tags / nachts an der Westfassade des geplanten Gebäude im SO 2 (vgl. IO-21).

Es zeigt sich, dass die in vorliegendem Fall für das Sondergebiet zur Beurteilung in Ansatz gebrachten Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV von 57 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht bei **realer Schallausbreitung** an allen geplanten Gebäuden eingehalten werden. An den zur Rheinstraße orientierten Fassaden der Bestandsbebauung im MU 1 sowie der geplanten Bebauung im MU 2 werden weiterhin die hier für das MU hilfsweise angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts um bis zu 2 dB(A) tags / nachts überschritten.

Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

5. Schallschutzkonzept

5.1 Grundsätzliche Möglichkeiten des Schallschutzes

Im vorliegenden Fall sind zur Minderung der einwirkenden Geräuschbelastungen aus dem Straßenverkehr Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen.

Zur Aufstellung eines Schallschutzkonzeptes gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten, die im Folgenden behandelt werden:

- ▶ Maßnahme an der Schallquelle,
- ▶ Einhalten von Mindestabständen,
- ▶ Aktive Schallschutzmaßnahmen,
- ▶ Gebäuderiegel als Schallschutzmaßnahme,
- ▶ Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume,
- ▶ Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden.

5.2 Maßnahmen an den Schallquellen

Im vorliegenden Fall werden Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr, insbesondere der Rheinstraße, verursacht. Im ersten Schritt sind daher Maßnahmen zur Emissionsminderung denkbar. Dort besteht grundsätzlich die Möglichkeit des Einbaus von lärmindernden Straßenoberflächen (z.B. lärmoptimierter Splitt-Mastix-Asphalt). Lärmoptimierte Asphalte mit Minderungen von bis 2 dB(A) werden jüngst insbesondere in Innerortslagen vermehrt eingesetzt; der Einsatz eines derartigen Belags im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ist jedoch nicht umsetzbar.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf der Rheinstraße könnte zwar zu einer weiteren Pegelminderung im Plangebiet führen, wäre jedoch verkehrsrechtlich unter Berücksichtigung der Maßgaben der Lärmschutz-Richtlinien-StV nicht umsetzbar. Der Lärmaktionsplan der Stadt Philippsburg sieht jedoch als eine Lärminderungsmaßnahme die Ausweisung von Tempo 30 auf allen Gemeindestraßen in Philippsburg vor. In vorliegendem Fall würden die Philippsburger Straße sowie die Rheinstraße westlich des Knoten Philippsburger / Wiesenstraße mit Tempo 30 ausgewiesen werden. Die Rheinstraße in Richtung Osten ist eine gewidmete Kreisstraße und kann nicht aus Lärmschutzgründen nicht mit Tempo 30 versehen werden. In vorliegender Untersuchung wird – auf der sicheren Seite liegend – weiterhin von der derzeitigen Geschwindigkeit von innerörtlich 50 km/h auf der Rheinstraße ausgegangen.

5.3 Einhalten von Mindestabständen

Durch die Wahl von ausreichenden Abständen zwischen den emittierenden und den schutzwürdigen Nutzungen können die Geräuscheinwirkungen reduziert werden. In vorliegendem Fall der innerörtlichen Bebauung reichen aber die vorliegenden Flächen nicht aus, um an den bestehenden straßenorientierten Fassaden der Bestandsbebauung und geplanten Bebauung, die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts einhalten bzw. auf ein abwägbares Maß mindern zu können.

Das Ziel des Einhaltens von Mindestabständen kann in der vorliegenden Planung nicht verfolgt werden.

5.4 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Wenn die oben genannten Mittel zur Konfliktbewältigung nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, kann eine Reduzierung der Geräuscheinwirkungen

mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand) erreicht werden. Eine aktive Schallschutzmaßnahme erzeugt eine pegelmindernde Wirkung sowohl im Außenwohnbereich als auch - je nach Situierung - an der Außenfassade, womit die mindernde Wirkung dann auch im Innenraum erreicht wird.

Im vorliegenden Fall einer innerstädtischen Bebauung lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand am Fahrbahnrand der Rheinstraße nicht umsetzen. Zudem wäre deren abschirmende Wirkung bei ggf. städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3 m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss.

5.5 Gebäuderiegel als Schallschutzmaßnahmen

Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist die Anordnung von möglichst langgezogenen, geschlossenen Gebäuderiegeln, welche die Geräuscheinwirkungen an rückwärtig gelegenen Gebäuden oder innenliegenden Höfen reduzieren. Die geplante Bebauung im MU 2 entlang der Rheinstraße sowie im SO 1 entlang der Wiesenstraße greift diese Maßnahme auf, als dass sie den rückwärtigen Bereich der geplanten Bebauung von den direkten Lärmemissionen des Straßenverkehrs abschirmt.

5.6 Grundrissorientierung

Bei hohen Geräuscheinwirkungen an bestimmten Gebäudefassaden, die über den Schwellenwerten einer Gesundheitsbeeinträchtigung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht liegen, besteht die Möglichkeit, die Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen wie z. B. Schlaf- und Patientenzimmern an diesen Fassaden auszuschließen bzw. eine Orientierung der notwendigen Fenstern nach weniger hoch belasteten Fassaden durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln.

Derartige Situationen mit Beurteilungspegeln von größer 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht treten im Plangebiet weder an der Bestandsbebauung, noch im Bereich der geplanten Bebauung nicht auf. Eine Grundrissorientierung wird im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

5.7 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Auf Grund der vorliegenden Belastung aus Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr an der Bestandsbebauung wird als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schall-

dämmung der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen nach DIN 4109) vorgeschlagen.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der in Baden-Württemberg bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 ´Schallschutz im Hochbau´ Teil 1: ´Mindestanforderungen´ und Teil 2 ´Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen´ vom Juli 2016 in Verbindung mit dem Normenentwurf „E DIN 4109/A1:2017-01“ für bauaufsichtliche Nachweise.

In der DIN 4109 mit E DIN 4109/A1 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Dabei bestimmt sich das Bau-Schalldämm-Maß nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.5.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, und Ähnliches.

Nach der DIN 4109-2, Kapitel 4.5.5 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ´maßgebliche Außenlärmpegel´ getrennt für den Tag und die Nacht ermittelt.

Der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht wird dabei unter Berücksichtigung einer erhöhten nächtlichen Störwirkung unter Berücksichtigung eines Zuschlags ermittelt und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, angesetzt. Maßgeblich ist immer die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. In vorliegendem Fall ermittelt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Straßenverkehrslärm unter **Addition eines Zuschlags von 3 dB(A)**.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden dabei folgenden Lärmpegelbereichen zugeordnet:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

Tab. 4: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017

Plan 6, 7 Die nach DIN 4109 erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel aus den Verkehrsgeräuschen zeigt der Plan 6 für den Beurteilungszeitraum Tag (06:00 - 22:00 Uhr), Plan 7 für den Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) bei **freier** Schallausbreitung im Plangebiet unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung. Die Außenlärmpegel sind den entsprechenden Lärmpegelbereichen farblich zugeordnet. Im Plangebiet werden die Lärmpegelbereiche von I bis III ermittelt, wobei die Bereiche mit Lärmpegelbereichen von II (oder geringer) aufgrund der heute üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes stellen.

Plan 8, 9 Die nach DIN 4109 erforderlichen lautesten maßgeblichen Außenlärmpegel einer Fassade aus den Verkehrsgeräuschen zeigt der Plan 8 für den Beurteilungszeitraum Tag (06:00 - 22:00 Uhr), Plan 9 für den Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) bei **realer** Schallausbreitung im Plangebiet unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung sowie der geplanten Bebauung. In der Plandarstellung sind die jeweils lautesten Maßgeblichen Außenlärmpegel den entsprechenden Lärmpegelbereichen farblich zugeordnet.

Von der Ausführung der Außenbauteile nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. ausnahmsweise im Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten (vgl. A5 der

VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Zusätzlich wird im SO 1 und im SO 2 der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen, an denen nachts ein Beurteilungspegel von 47 dB(A) entsprechend dem maßgebenden Grenzwert Nacht der 16. BImSchV überschritten wird.

Im MU 1 und MU 2 wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen, an denen nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) entsprechend dem maßgebenden Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten wird.

6. Vorschlag für textliche Festsetzungen und Hinweise

6.1 Festsetzungen

Im Plangebiet ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie beim Fensteraustausch die Belüftung zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade, oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

Hiervon kann im SO 1 und SO 2 gem. § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 47 dB(A) entsprechend dem Nachtgrenzwert der 16. BImSchV für Sondergebiete nicht überschreitet.#

Im MU 1 und MU 2 kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB davon abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschreitet.

6.2 Hinweise - Schallschutz DIN 4109

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

7. Zusammenfassung

An der Rheinstraße in Philippsburg-Huttenheim wird hinter dem Rathausgebäude ein Seniorenwohnen auf der Fläche der derzeitigen Feuerwehr Huttenheim, die verlegt wird sowie den angrenzenden Flurstücken Nr. 106/1, 107/1 und 108/1 geplant.

Die Bestandsfläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Fläche mit dem Symbol "Feuerwehr" enthalten. Das Baurecht muss an dieser Stelle deshalb über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hergestellt werden. Aufgrund des überwiegend vorliegenden Baurechts durch bestehende Gebäude wird davon ausgegangen, dass es sich hier um eine Fläche handelt, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und insofern ein Bebauungsplanverfahren nach dem § 13a BauGB für Innenbereichsentwicklungen durchgeführt werden kann.

Im Plangebiet sollen gute Voraussetzungen zur Entwicklung gemischter Nutzungen entstehen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.800 m² und soll im nördlichen Teil entlang der Rheinstraße als Urbanes Gebiet (MU) sowie im südlichen Teil entlang der Wiesenstraße als Sondergebiet (hier Seniorenwohnen mit Pflege: SO) ausgewiesen werden. Aufgrund aktueller fehlender gesetzlicher Neuregelungen im Bereich des einwirkenden Verkehrslärms und Anlagenlärms wird in der schalltechnischen Untersuchung für das urbane Gebiet weiterhin die Empfindlichkeit eines Mischgebietes angesetzt.

Auch im Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine kurze Darstellung der Umweltbelange erforderlich. Neben dem Aspekt des Artenschutzes ist aufgrund der Lage südlich der Rheinstraße, westlich der Wiesenstraße sowie mit etwas Abstand nördlich der Bundesstraße 35 zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind, die als Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten wären. Die schalltechnische Prognose wird den Straßenverkehrslärm prüfen und feststellen, welche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Bebauungsplan vorzusehen sind.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Plangebiet wirken insbesondere von Norden, Osten und Süden die Immissionen von umliegenden Verkehrsstraßen ein. Dabei berechnen sich bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes:

- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 61 / 52 dB(A) tags / nachts im MU 2 im Nordwesten des Plangebietes entlang der Rheinstraße,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 62 / 52 dB(A) tags / nachts am Bestandsgebäude im MU 1 im Nordosten des Plangebietes entlang der Rheinstraße,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 58 / 49 dB(A) tags / nachts im SO 1 im Osten des Plangebietes entlang der Wiesenstraße und
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 56 / 48 dB(A) tags / nachts im SO 2 im Südwesten des Plangebietes entlang der Wiesenstraße.

Es zeigt sich, dass bei freier Schallausbreitung die in vorliegendem Fall für das Sondergebiet SO 1 und SO 2 zur Beurteilung in Ansatz gebrachten Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV von 57 / 47 dB(A) tags / nachts in dem nach Nordosten zur Rheinstraße hin orientierten Bereich um bis zu 1 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag und bis zu 2 dB(A) in der Nacht überschritten wird.

In den Bereichen des MU 1 und MU 2 werden die hier für das MU hilfsweise angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts am denkmalgeschützten Rathaus um bis zu 2 dB(A) tags / nachts überschritten.

Es berechnen sich bei **realer Schallausbreitung**, d.h. mit der geplanten Bebauung des Seniorenwohnens und dem geplanten Neubau an der Rheinstraße sowie mit der Bestandsbebauung:

- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 61 / 51 dB(A) tags / nachts im MU 2 an der Nordfassade des geplanten Gebäude entlang der Rheinstraße,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 62 / 52 dB(A) tags / nachts an der Nordfassade des Bestandsgebäude im MU 1 entlang der Rheinstraße,
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 55 / 45 dB(A) tags / nachts an der Ostfassade des geplanten Gebäude im SO 1 entlang der Wiesenstraße und
- ▶ Beurteilungspegel von bis zu 54 / 46 dB(A) tags / nachts an der Westfassade des geplanten Gebäude im SO 2.

Es zeigt sich, dass die in vorliegendem Fall für das Sondergebiet zur Beurteilung in Ansatz gebrachten Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV von 57 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht bei realer Schallausbreitung an den geplanten

Gebäuden eingehalten werden. An den zur Rheinstraße orientierten Fassaden der Bestandsbebauung im MU 1 sowie der geplanten Bebauung im MU 2 werden weiterhin die hier für das MU hilfsweise angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts um bis zu 2 dB(A) tags / nachts überschritten.

Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

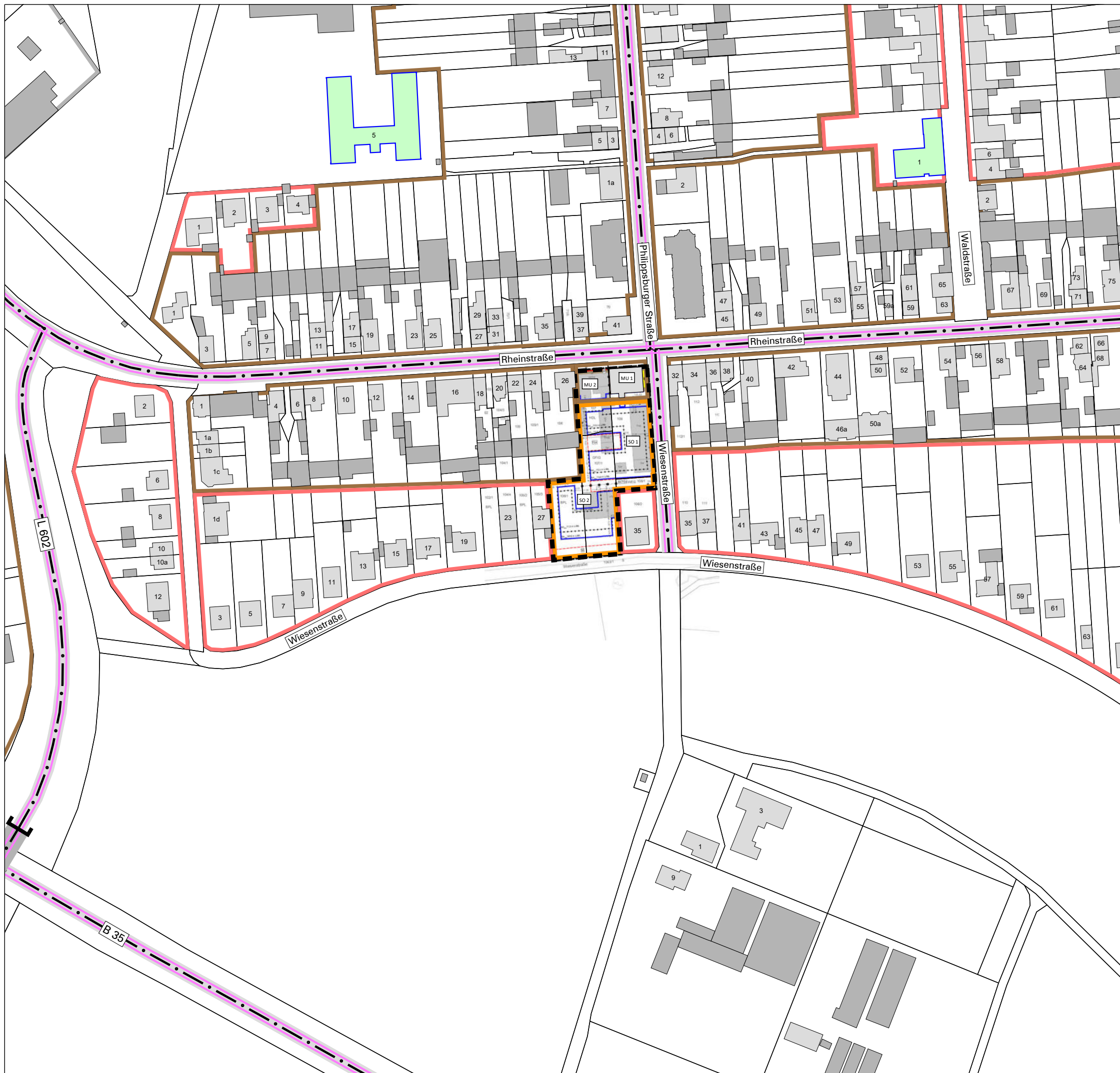
Schallschutzmaßnahmen

Als Schallschutzmaßnahme wird im Falle von Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie beim Fensteraustausch die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 ´Schallschutz im Hochbau´ Teil 1: ´Mindestanforderungen´ und Teil 2 ´Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen´ vom Juli 2016 in Verbindung mit E DIN 4109/A1.

In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms unter Addition eines Zuschlags von 3 dB(A).

Zusätzlich wird der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen, an denen nachts im SO 1 und SO 2 ein Beurteilungspegel von 47 dB(A) entsprechend dem maßgebenden Grenzwert Nacht der 16. BImSchV, IM MU 1 und MU 2 ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) entsprechend dem maßgebenden Orientierungswert der DIN 18005 überschritten wird.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben.

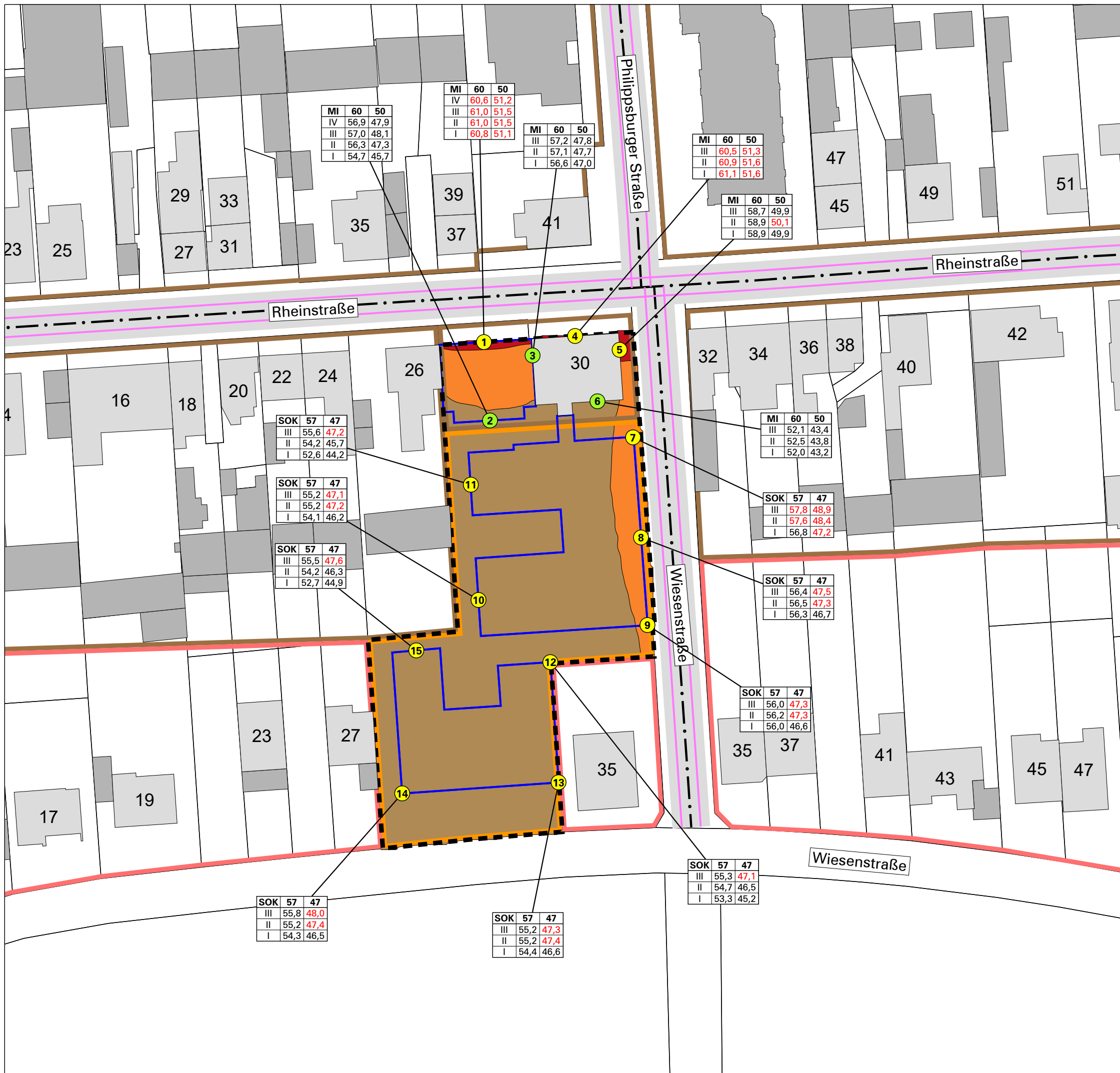


- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Sondergebiet 'Pflege'
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete / Urbane Gebiete
 - Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Straße
 - Straßenachse
 - Emissionslinie

Maßstab i.O. 1:2000 01_Übersichtsplan

0 15 30 60 90 120 150 m

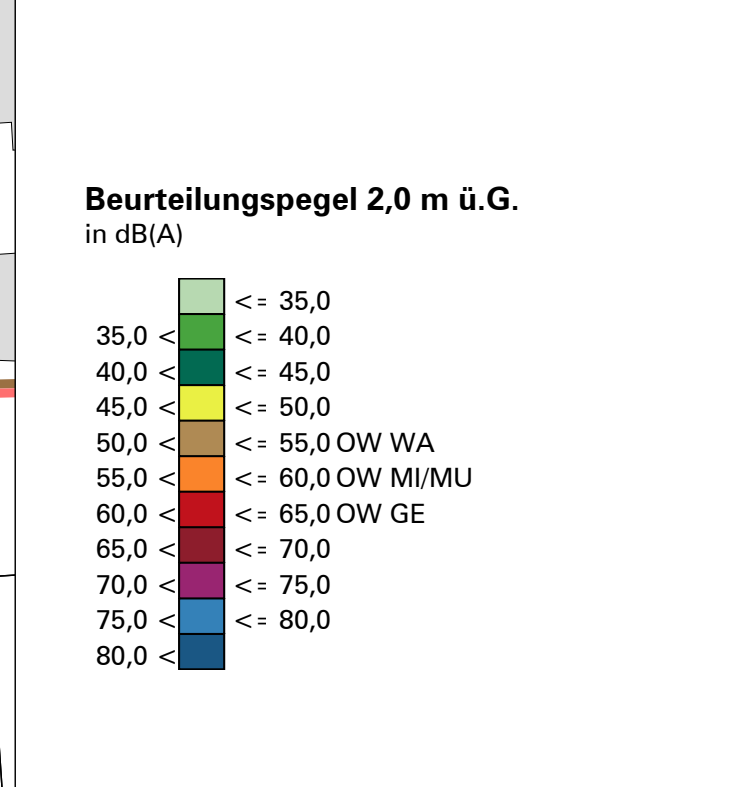
Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Übersichtsplan	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Name</th> <th style="width: 10%;">Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>08.10.2020</td> </tr> </tbody> </table>	Name	Datum	bearb. MR	08.10.2020	gez. AL	08.10.2020	gepr. FG	08.10.2020	<p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Pflorheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe Tel. 07251 / 989777 Fax 07251 / 989779 </p>	Plan 1
Name	Datum									
bearb. MR	08.10.2020									
gez. AL	08.10.2020									
gepr. FG	08.10.2020									



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Sondergebiet 'Pflege'
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete / Urbane Gebiete
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- Straße
- Straßenachse
- Emissionslinie
- 1 IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- 2 IO mit Orientierungswertüberschreitung

Gebietsart; OW Tag/Nacht
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
 (Überschreitung des OW in rot)
 Alle Werte in dB(A)



Maßstab i.O. 1:750

0 5 10 20 30 40 50 m

02_V_FS_T

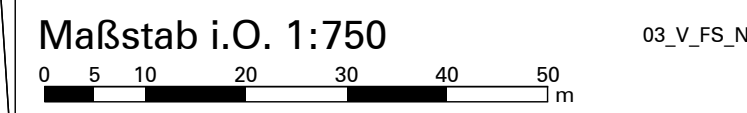
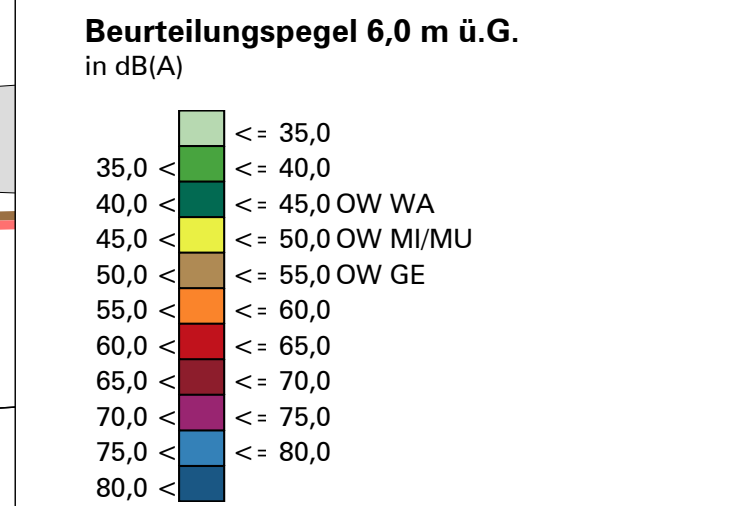
Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Verkehrslärm: freie Schallausbreitung Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN 18005 Verkehr; Tag (06-22 Uhr)	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>08.10.2020</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Datum	bearb. MR	08.10.2020	gez. AL	08.10.2020	gepr. FG	08.10.2020	<p>MODUS CONSULT</p> <p style="font-size: small;">Pforzheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe Tel. 07251 / 989777 Fax 07251 / 989779</p>
Name	Datum									
bearb. MR	08.10.2020									
gez. AL	08.10.2020									
gepr. FG	08.10.2020									
		Plan 2								



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Sondergebiet 'Pflege'
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete / Urbane Gebiete
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- Straße
- Straßenachse
- Emissionslinie
- 1 IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- 2 IO mit Orientierungswertüberschreitung

Gebietsart; OW Tag/Nacht
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
 (Überschreitung des OW in rot)
 Alle Werte in dB(A)



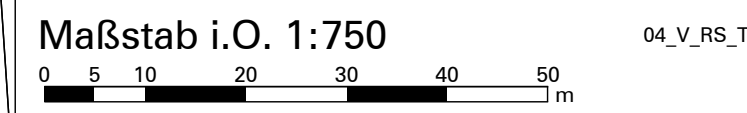
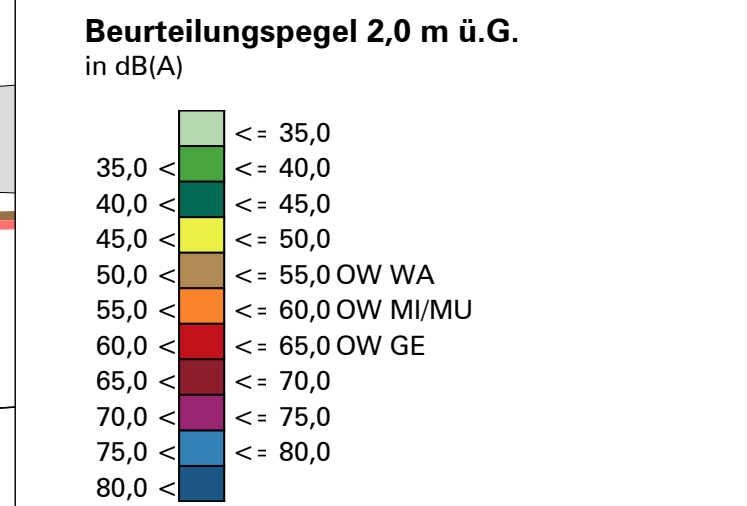
Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Verkehrslärm: freie Schallausbreitung Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN 18005 Verkehr; Nacht (22-06 Uhr)	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>08.10.2020</td> </tr> </tbody> </table>	Name	Datum	bearb. MR	08.10.2020	gez. AL	08.10.2020	gepr. FG	08.10.2020	 <small>Florheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe Tel. 07251 / 989777 Fax 07251 / 989779</small>	Plan 3
Name	Datum									
bearb. MR	08.10.2020									
gez. AL	08.10.2020									
gepr. FG	08.10.2020									



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- geplante Gebäude
- Sondergebiet 'Pflege'
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete / Urbane Gebiete
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Straße
- Straßenachse
- Emissionslinie
- 1 IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- 2 IO mit Orientierungswertüberschreitung

Gebietsart; OW Tag/Nacht
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
 (Überschreitung des OW in rot)
 Alle Werte in dB(A)



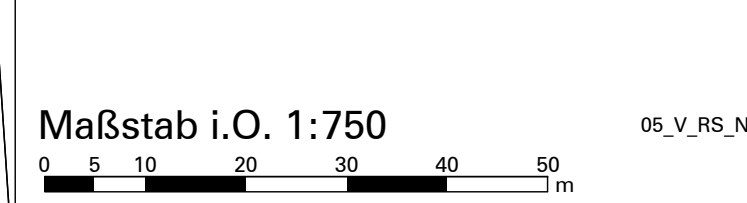
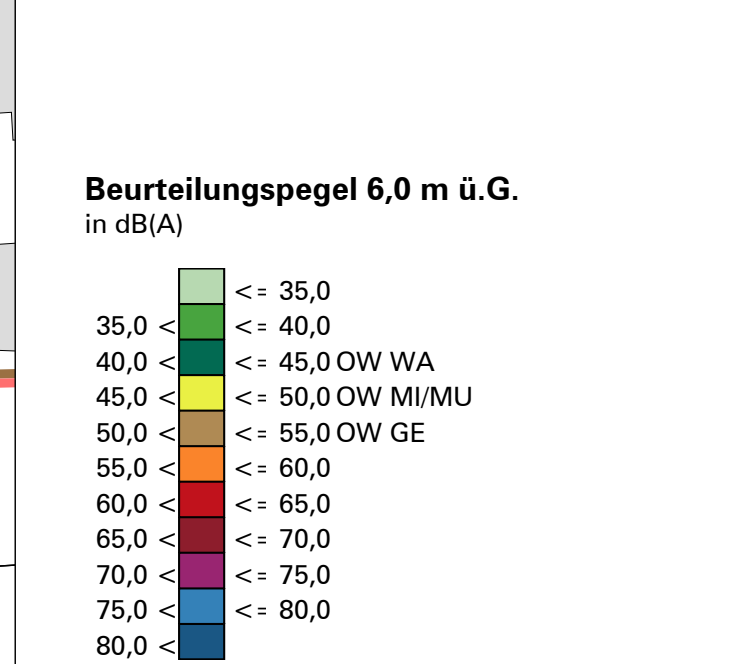
Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Verkehrslärm: freie Schallausbreitung Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN 18005 Verkehr; Tag (06-22 Uhr)	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>08.10.2020</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Datum	bearb. MR	08.10.2020	gez. AL	08.10.2020	gepr. FG	08.10.2020	 Pforzheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe Tel. 07251 / 989777 Fax 07251 / 989779
Name	Datum									
bearb. MR	08.10.2020									
gez. AL	08.10.2020									
gepr. FG	08.10.2020									
		Plan 4								



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- geplante Gebäude
- Sondergebiet 'Pflege'
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete / Urbane Gebiete
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Straße
- Straßenachse
- Emissionslinie
- 1 IO ohne Orientierungswertüberschreitung
- 2 IO mit Orientierungswertüberschreitung

Gebietsart; OW Tag/Nacht
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht
 (Überschreitung des OW in rot)
 Alle Werte in dB(A)



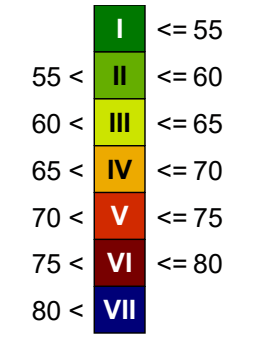
Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Verkehrslärm: freie Schallausbreitung Rasterlärmkarte und Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten DIN 18005 Verkehr; Nacht (22-06 Uhr)	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>08.10.2020</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Datum	bearb. MR	08.10.2020	gez. AL	08.10.2020	gepr. FG	08.10.2020	 Pflanzheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe Tel. 07251 / 989777 Fax 07251 / 989779
Name	Datum									
bearb. MR	08.10.2020									
gez. AL	08.10.2020									
gepr. FG	08.10.2020									
		Plan 5								



- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Sondergebiet 'Pflege'
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete / Urbane Gebiete
 - Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Baugrenze
 - Straßenachse
 - Emissionslinie

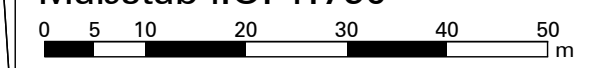
Maßgebliche Außenlärmpegel Tag
nach DIN 4109 (Juli 2016)
in dB(A)

Lärmpegelbereiche



Maßstab i.O. 1:750

06_LPB_V_FS_T



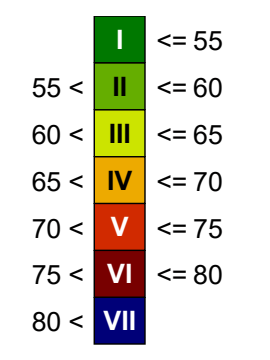
Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Verkehrslärm: Straße Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag DIN 4109-2; freie Schallausbreitung	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Name</th> <th style="width: 10%;">Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>08.10.2020</td> </tr> </tbody> </table>	Name	Datum	bearb. MR	08.10.2020	gez. AL	08.10.2020	gepr. FG	08.10.2020	<p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Pforzheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe Tel. 07251 / 989777 Fax 07251 / 989779 </p>	Plan 6
Name	Datum									
bearb. MR	08.10.2020									
gez. AL	08.10.2020									
gepr. FG	08.10.2020									



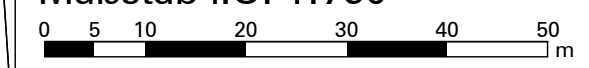
- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Sondergebiet 'Pflege'
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete / Urbane Gebiete
 - Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Baugrenze
 - Straßenachse
 - Emissionslinie

Maßgebliche Außenlärmpegel Nacht
nach DIN 4109 (Juli 2016)
in dB(A)

Lärmpegelbereiche



Maßstab i.O. 1:750



07_LPB_V_FS_N

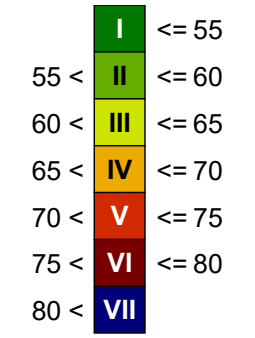
Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Verkehrslärm: Straße Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht DIN 4109-2; freie Schallausbreitung	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Name</th> <th style="width: 10%;">Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>08.10.2020</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Datum	bearb. MR	08.10.2020	gez. AL	08.10.2020	gepr. FG	08.10.2020	<p>Plan 7</p>
Name	Datum									
bearb. MR	08.10.2020									
gez. AL	08.10.2020									
gepr. FG	08.10.2020									
<p style="font-size: small;">Pforzheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe Tel. 07251 / 989777 Fax 07251 / 989779</p>										



- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - geplante Gebäude
 - Sondergebiet 'Pflege'
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete / Urbane Gebiete
 - Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Straßenachse
 - Emissionslinie

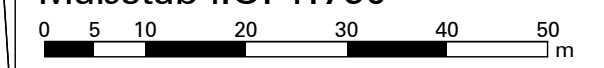
Maßgebliche Außenlärmpegel Tag
nach DIN 4109 (Juli 2016)
in dB(A)

Lärmpegelbereiche



Maßstab i.O. 1:750

08_LPB_V_RS_T



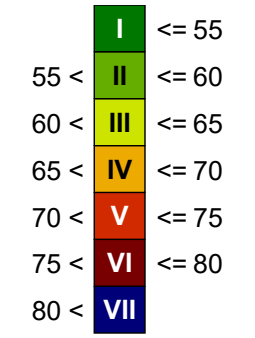
Stadt	Philippsburg													
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2												
Planinhalt	Verkehrslärm: Straße Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag DIN 4109-2; reale Schallausbreitung	Plangröße 420 x 297												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Name</th> <th style="width: 30%;">Datum</th> <th style="width: 40%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>08.10.2020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>08.10.2020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>08.10.2020</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Name	Datum		bearb. MR	08.10.2020		gez. AL	08.10.2020		gepr. FG	08.10.2020		<p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;"> Pflanzheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe Tel. 07251 / 989777 Fax 07251 / 989779 </p>	Plan 8
Name	Datum													
bearb. MR	08.10.2020													
gez. AL	08.10.2020													
gepr. FG	08.10.2020													



- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - geplante Gebäude
 - Sondergebiet 'Pflege'
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Mischgebiete / Urbane Gebiete
 - Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Straßenachse
 - Emissionslinie

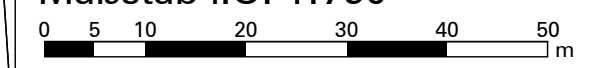
Maßgebliche Außenlärmpegel Nacht
nach DIN 4109 (Juli 2016)
in dB(A)

Lärmpegelbereiche



Maßstab i.O. 1:750

09_LPB_V_RS_N



Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße"	Projekt-Nr. 23132-2								
Planinhalt	Verkehrslärm: Straße Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht DIN 4109-2; reale Schallausbreitung	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Name</th> <th style="width: 10%;">Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>08.10.2020</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>08.10.2020</td> </tr> </tbody> </table>	Name	Datum	bearb. MR	08.10.2020	gez. AL	08.10.2020	gepr. FG	08.10.2020	 <small>Florzheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe Tel. 07251 / 989777 Fax 07251 / 989779</small>	Plan 9
Name	Datum									
bearb. MR	08.10.2020									
gez. AL	08.10.2020									
gepr. FG	08.10.2020									

Teil B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

Artenschutzrechtliche Begehungen
BBP „Seniorenwohnen an der Wiesenstraße“
Philippsburg-Huttenheim
einschließlich spezieller Artenschutz Reptilien
Gutachterliche Stellungnahme, Stand 8.10.2020



Auftragnehmer:

Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde

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

Weinstraße 32

69231 Rauenberg

Rauenberg, den 8.10.2020,

Ute Scheckeler

Inhaltsverzeichnis

1. Das Planungsgebiet.....	1
2. Naturschutzflächen.....	3
3. Flora.....	3
4. Wirbellose Tiere.....	4
4.1 Heuschrecken.....	4
4.2 Schmetterlinge/Tagfalter.....	4
4.3 Käfer.....	4
4.4 Hautflügler/Wildbienen.....	5
5. Wirbeltiere.....	6
5.1 Amphibien.....	6
5.2 Reptilien.....	6
5.3 Vögel.....	7
5.4 Kleinsäuger	7
5.5 Fledermäuse.....	8
6. Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen.....	8
7. Artenschutzrechtliche Einordnung.....	9
7.1 Streng geschützte Arten.....	9
7.2 Europarechtlich geschützte Arten.....	9
8. Fazit.....	9

Im Rahmen der geplanten Neubebauung des alten Feuerwehrgeländes in Huttenheim (Flurstücke Nr. 107, 108, 108/1) wurde am 7.10.19 eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Geländes durchgeführt. Zusätzlich wurden an weiteren Terminen das Gelände und die Gebäude hinsichtlich möglicher Fledermausvorkommen und streng geschützter Reptilien untersucht (19.8.20, 25.9.20, 8.10.20). Ziel der Untersuchungen war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind.

1. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Siedlungsbereich von Huttenheim in einem Mischgebiet entlang der Straße „Im Bruch“ zwischen Rhein- und Wiesenstraße. Die Fläche ist überwiegend bebaut und mit versiegelter Verkehrsflächen versehen. Neben dem alten Feuerwehrgebäude und einer Werkstatt (Ostfassade begrünt) ist die Fläche mit einigen kleineren Garagen und Lagerräumen bestanden. Im Norden liegt das Rathaus, das jedoch erhalten bleiben soll. Im Südwesten liegt eine häufig gemähte, artenarme Wiese. Südlich der Werkstatt und des Feuerwehrgebäudes finden sich kleine Grünflächen mit einigen kleineren Gehölzen.



Abbildung 1: Feuerwehrgebäude



Abbildung 2: Einfahrt südlich Feuerwehrgebäude und Ostfassade Werkstatt



Abbildung 3: Werkstatt und Schuppen



Abbildung 4: Werkstatt von Süden mit westlicher Grünfläche

2. Naturschutzflächen

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

3. Flora

Streng geschützte Pflanzenarten konnten nicht gefunden werden.

4. Wirbellose Tiere

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

4.1 Heuschrecken

Heuschreckenarten mit besonderem Schutzstatus (streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) sind nicht anzutreffen, da entsprechende Habitats fehlen. Es sind keine ausreichend offenen, warmen, entweder sehr trockenen oder vernässten Areale vorhanden, die für diese Arten essentiell sind. Besonders geschützte Arten sind hier struktur- und mikroklimatisch bedingt kaum zu erwarten. Nur die Blauflügelige Ödlandschrecke kann in wenigen Exemplaren zeitweise die etwas überwachsenen Verkehrsflächen und Grünlandfläche im Westen nutzen. Bei den Begehungen wurde die Art nicht festgestellt. Eine rechtliche Relevanz für diese besonders geschützte Art besteht, bei Inanspruchnahme der Legal Ausnahme nach §44 Abs. 5 BNatSchG, nicht.

4.2 Schmetterlinge/Tagfalter

Es wurden keine für Schmetterlinge streng geschützter Arten (wie Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, *Maculinea teleius*, Nachtkerzenschwärmer, *Proserpinus proserpina*) notwendige bzw. bevorzugte Raupenfutterpflanzenbestände (z.B. Großer Wiesenknopf, *Sanguisorba officinalis*, Weidenröschen, *Epilobium sp.* und Nachtkerzen, *Oenothera o.*) gefunden. Die häufige Mahd der Grünflächen wirkt sich auch ungünstig auf die Entwicklung anderer Schmetterlingsarten, auch der nicht geschützten Arten, aus.

4.3 Käfer

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

Insbesondere die baumbewohnenden FFH-Arten Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) finden in den wenigen Gehölzstrukturen

keine geeigneten Lebensräume. Es sind keine älteren Eichen (insbesondere Stieleichen für den Heldbock) und Bäume mit mulmreichen Höhlen (Eremit) betroffen. Ebenso fehlen ältere Traubeneichen, Buchen oder Ulmen, die in seltenen Fällen vom Heldbock besiedelt werden können.

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

4.4 Hautflügler/Wildbienen

Für Bienen- oder Hummelarten, vor allem solitäre erdbewohnende Arten, fehlen überwiegend die ungestörten, ausreichend besonnten, grabbaren Bereiche. Die offeneren Bereiche im Südwesten sind relativ dicht mit Gras bewachsen und zum Teil deutlich verschattet. Seltener Arten sind daher auszuschließen, zumal geeignete Mauern oder ähnliche sonnenexponierte Strukturen fehlen. Für kurzzeitig auf den Grünflächen auftretende Exemplare aus dem Umfeld ist eine essenzielle Bedeutung der Fläche für die lokale Population auszuschließen.

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

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

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

5. Wirbeltiere

5.1 Amphibien

Das dauerhafte Auftreten oder die Fortpflanzung von Amphibien der nach §7 Abs.2 Nr.13 und Nr.14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten ist auf Grund fehlender Laichgewässer auf der Eingriffsfläche auszuschließen. Eine essenzielle Funktion als Landlebensraum ist durch die Versiegelung, Verfestigung der offenen Bodenbereiche und der Nutzung ebenfalls auszuschließen.

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

5.2 Reptilien

Für die Zauneidechse und andere streng geschützte Reptilienarten gibt es auf der Fläche, keine zur Fortpflanzung geeigneten Habitatstrukturen mit ausreichender Besonnung.

Eine temporäre Zuwanderung aus benachbarten Gärten ist nicht vollständig auszuschließen. Eine essentielle Funktion für streng geschützte Reptilien ist nicht anzunehmen. Ein Vorkommen der Zauneidechse war durch eine Übersichtsbegehung nicht vollständig auszuschließen, daher wurden weitere spezielle artenschutzrechtliche Begehungen zur Überprüfung durchgeführt. Die Begehungen wurden bei günstigen Witterungsbedingungen, die eine hohe Aktivität erwarten lassen, vorgenommen (19.8.20, 22.9.20) . Es konnten jedoch trotz intensiver Nachsuche keine streng geschützten Reptilien gefunden. Für besonders geschützte Reptilienarten fehlen geeignete Lebensräume, die Begehungen ergaben keine Hinweise auf ein dauerhaftes Vorkommen.

Für die Artengruppe Reptilien können somit im Untersuchungsbereich aktuell keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden, sofern eine eventuelle Zuwanderung ins Baufeld verhindert wird.

5.3 Vögel

Die Begehungen fanden außerhalb der Brutzeit statt, daher erfolgte eine Einschätzung entsprechend der vorhandenen Strukturen und vorgefundenen Spuren.

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

In den wenigen Gehölzstrukturen sind einzelne Bruten im Umfeld häufiger Gehölzbrüter zwar nicht vollständig auszuschließen, ein Bruterfolg ist aber eher unwahrscheinlich (geringer Schutz vor Hauskatzen und anderen Prädatoren). An den Gebäuden v.a. der Fassadenbegrünung kann es zu einzelnen Bruten kommen. Eine essentielle Bedeutung für die großen, lokalen Populationen ist jedoch nicht gegeben.

Die Brut von **streng geschützten** und im Umfeld selteneren Vogelarten ist auszuschließen. Bei der Begehung wurden keine Hinweise auf Eulennester, Greifvogelhorste oder Spechthöhlen gefunden.

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

Für die Artengruppe Vögel können somit im Untersuchungsbereich unter Anwendung der Legalausnahme (§44 Abs. 5 BNatSchG) und Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 6) Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG vermieden werden.

5.4 Kleinsäuger

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

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

5.5 Fledermäuse

Am 25.9. und am 8.10.20 fand eine Nachsuche nach Fledermausquartieren in den Gebäuden statt. In der alten Feuerwache ist der Dachboden zwar strukturell geeignet für kleinere Quartiere, durch die Dichte Außenhaut und eine engmaschige Vergitterung der Lüftungsöffnungen wird aber das Eindringen von Fledermäusen unterbunden. Bei der intensiven Nachsuche wurden keine Hinweise auf das Auftreten von Fledermäusen gefunden. Winterquartiere oder Fortpflanzungsstätten sind auszuschließen.

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

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

Eine Erhöhung der Störungsintensität für das Umfeld eventuell nutzende Fledermäuse ist nicht zu erwarten, da bereits eine hohe Störungsintensität besteht.

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

6. Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen

- Fällungen und Abrissbeginn außerhalb der Vogelbrutsaison
- Im Süden und v.a. im Westen sollten prophylaktisch reptilienabweisende Zäune während der Bauphase stehen.
- Auf Grund der Lage am Siedlungsrand wird eine insektenfreundliche und zielgerichtete Außenbeleuchtung empfohlen.

7. Artenschutzrechtliche Einordnung

7.1 Streng geschützte Arten

Es kommen keine streng geschützten Arten dauerhaft im Eingriffsbereich vor.

Durch den Eingriff werden streng geschützte Arten weder direkte Verluste erleiden oder gestört werden, noch wird der Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen negativ beeinflusst (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG).

7.2 Europarechtlich geschützte Arten

Es kommen keine europarechtlich geschützten Arten außer eventuell einzelner Brutpaar im Umfeld häufiger Vogelarten im Eingriffsbereich vor.

Durch den Eingriff werden europarechtlich geschützte Arten bei Einhaltung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 6) weder direkte Verluste erleiden oder gestört werden, noch wird der Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen negativ beeinflusst (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG).

8. Fazit

Es konnten keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet gefunden werden.

Mit nach europäischem Recht geschützten Arten ist nur mit einzelnen Brutpaaren im Umfeld häufiger Vogelarten zu rechnen. Falls die Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 6) berücksichtigt werden, wird es gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG durch die geplanten Eingriffe nicht zu einem Verstoß gegen das Zugriffsverbot §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommen.

Teil B - 8 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

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

Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

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

Bundesnaturschutzgesetz

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

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

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

Wasserhaushaltsgesetz

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

Wassergesetz für Baden-Württemberg

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) m.W.v. 15.12.2020

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

DIN 4109-1 und DIN 4909-2

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

TA Lärm

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

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

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße”

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	20.10.2020
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
21	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	20.10.2020
22	Ortsübliche Bekanntmachung	am	23.10.2020 06.11.2020
23	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	16.11.2020 23.12.2020
24	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	28.10.2020 03.12.2020
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
31	Abwägungsentscheidung	am	19.01.2021
32	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	19.01.2021
33	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	25.01.2021
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	22.01.2021

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

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

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

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

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 19.01.2021 den Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Inhalt

Teil	A	Bestandteile
	A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
	A - 2	Örtliche Bauvorschriften
	A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 07.01.2021, M 1:500
	A - 4	Vorhaben- und Erschließungsplan
	A - 5	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

Teil B

Beigefügte Teile

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

Anlagen

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" werden im Überlagerungsbereich der Bebauungsplan "Im alten Ortsteil" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan und der Bebauungsplan "Obere Kleestücker" sowie die örtlichen Bauvorschriften dazu ersetzt.

§ 5 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 19.01.2021 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den 20. JAN. 2021

Stefan Martus, Bürgermeister

