



Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan “Wohnpark Melodie”

Fassung zur Satzung

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M. Sc. Erika Bierich (Stadtplanerin)

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag für die Stadt Philippsburg

im März 2024

## Inhalt

### Bestandteile

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

### Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

### Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Städtebauliches Konzept
- C - 4 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

**WA 1/2 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Unzulässig und nicht Teil des Bebauungsplans sind:

- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen,
- ▶ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

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

#### 1.2.1 Grundflächenzahl

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

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ▶ 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,

bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Jedoch nur, wenn oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden und mindestens

20% der Grundstücksfläche im gesamten WA begrünt ist.

Die Grundstücksflächen im WA 1 und WA 2 werden hinsichtlich der GRZ zusammenfassend betrachtet. Bei Grundstücksteilungen ist diese flächenanteilig zu berechnen.

### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen ( $GH_{\max}$ ) und maximal zulässigen Wandhöhen ( $WH_{\max}$ ) sind durch Planeinschrieb als Höchstmaß in Meter über Normalnull (NN) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika). Als Wandhöhe (WH) gilt der Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut.

Bei Pultdächern ist die Oberkante Dachhaut der höheren Gebäudeseite maßgeblich. Bei Pultdächern gilt die maximale Wandhöhe für die niedrigere Gebäudeseite. An der höheren Gebäudeseite ist die maximale Gebäudehöhe maßgebend.

Die Gebäudehöhe darf durch Bauteile, die als Absturzsicherung bzw. Umwehrung dienen sowie durch technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen für regenerative Energien um maximal bis zu 1,0 m überschritten werden. Während Anlagen für regenerative Energien hierbei keiner Flächenbeschränkung unterliegen, sind technisch notwendige Dachaufbauten nur auf maximal 15 % der Dachfläche zulässig.

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

### 1.3.1 Bauweise

Die Bauweise ist durch Eintragung als Planeinschrieb als offene Bauweise 'o' festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung

‘Spielplatz’ sind Spielgeräte, Sitzgelegenheiten und Bepflanzungen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ‘Mulden’ sind insbesondere notwendige Regenwassermulden unterzubringen.

Sonstige Bepflanzungen und Zuwegungen sind innerhalb dieser beiden Flächen zulässig.

### **1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Wintergärten, Terrassen und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätze und Carports sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen, beschränkt auf die in der Planzeichnung festgelegten Zweckbestimmung, zulässig. Weitere Nebenanlagen sind unzulässig.

Mülltonnensammelplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen in der Umgrenzung von Flächen für Müllabstellflächen zugelassen.

Radabstellanlagen sind auch im Bereich der Umgrenzung von Flächen ‘Parkdeck’, ‘St/Cp’ und ‘St’ zulässig. Innerhalb der Fläche für das Parkdeck ist ein überdachtes Parkdeck mit maximal zwei Ebenen und einer maximalen Höhe von 104,4 m NN zulässig.

Im gesamten Plangebiet können Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, auch soweit für sie – mit Ausnahmen der Regenwassermulden (‘Mulde’) – im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## **1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmungen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' sind Fuß- und Radwege, Wege für Rettungsfahrzeuge sowie Begrünungen und Beleuchtungseinrichtungen sowie zulässig.

In den öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Mischverkehr' sind insbesondere Gehwege, Radwege, Grundstückszufahrten, Bepflanzungen und Grünflächen sowie Flächen für Umspannstationen (Versorgungsflächen) zulässig.

## **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

### **1.6.1 Bodenschutz**

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

### **1.6.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Die Pkw-Stellplätze sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit versickerungsfähigen, begrünten Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster), und bei einem versickerungsfähigem Baugrund mit einem dauerhaft versickerungsfähigen Aufbau, herzustellen, ggf. auch mit Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen.

### **1.6.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

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

### **1.6.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig, auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird.



Die schadlose Versickerung des Regenwassers auf dem privaten Grundstück ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Versickerung hat grundsätzlich über die belebte Bodenzone oder über notwendige Versickerungseinrichtungen, Versickerungsschächte bzw. -anlagen, Rigolen oder Zisternen zu erfolgen.

Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage nur mit Zustimmung der Stadt zugelassen werden, wenn die Versickerung auf Grund der anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist.

### **1.6.5 Leuchtmittel**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K sowie insektendicht eingehauste Lampen zu verwenden.

Fassadenbeleuchtung muss zum Gebäude strahlen, freistehende Beleuchtung nach unten oder zum Gebäude hin ausgerichtet werden.

### **1.6.6 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **■ Vegetationsfläche und Bäume**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Pro angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer Baum oder drei einheimische Sträucher anzupflanzen. Der Bestand ist zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind darauf anzurechnen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig.

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbaum-Hochstämme (Einzelbäume) anzupflanzen, zu erhalten, zu pflegen und – insbesondere bei Baumaßnahmen – zu schützen.

### ■ 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.

# 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/Holzfasadenoptik oder in Sichtmauerwerk mit nicht reflektierenden nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen. Flächen mit Metallmaterialien sind mit Ausnahmen bei Einhausungen für Fluchttreppen ausgeschlossen. Grünfassaden bzw. Wandbegrünungen sind zulässig.

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an der rückwärtigen und seitlichen Gebäudefassade anzubringen. Diese haben einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Nachbargrundstücksgrenze einzuhalten. Klimageräte dürfen weder auf straßenseitigen Dachflächen noch an straßenseitigen Fassaden angebracht werden.

Bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer, Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 38°. Alle Dächer der Hauptgebäude im Plangebiet müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, wenn sie als Flachdächer (0° - 15°) ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zum Dachrand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen. Solardächer sind hiervon ausgenommen.

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Für jede zulässige Gewerbeeinheit ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss (bis Oberkante Decke über EG) zulässig. Sie dürfen Bauelemente nicht überlagern. Die Gesamthöhe darf 0,6 m nicht überschreiten sowie eine Gesamtgröße von maximal 1 m<sup>2</sup>. Schriftzüge im Bereich der Vordächer werden nur zugelassen, wenn diese in die Vordachblende integriert werden und ein Höhenmaß von 0,3 m nicht überschreiten. Lichtwerbung ist unzulässig.

## 2.3 Gestaltung unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

### 2.3.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Stein- oder Schottergärten sind ausgeschlossen.

### 2.3.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

## 2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

Außenantennen einschließlich Satellitenempfangseinrichtungen sind weder auf den straßenseitigen Dächern noch an straßenseitigen Fassaden zulässig.

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

## 2.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,7 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

## Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Geotechnik/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, holozänes Auensediment) 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.

### Auffüllungen 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.

Auffüllungen sind nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig bzw. unter vollversiegelten Flächen mit Bodenmaterial bis Z 1.1 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Im Bereich von Versickerungstrichtern sowie in hydraulischer Fließrichtung ist nur unbelastetes Bodenmaterial (Z 0) zulässig.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere



Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

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 hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

### **Kreislaufwirtschaft**

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe sind alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr anzuschließen. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Ebenso sind bei der weiteren Planung und Ausführung die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu beachten. Demnach steht gemäß § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, soll eine vorrangige Verwertung erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine gesetzliche Verpflichtung besteht, ab 500 m<sup>3</sup> anfallendem Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen.

### **Brandschutz**

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

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

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind.

96 m<sup>3</sup> / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. 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.

### **Hochwasser-Risikogebiet**

Das Vorhaben liegt in einem Hochwasser-Risikogebiet. In Hochwasser-Risikogebieten ist nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Am beantragten Standort ist die Überflutungstiefe bei einem Extrem-Hochwasser bis zu 2,2 m. Nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz sollen in Hochwasser-Risikogebieten bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasser-Risiko angepassten Bauweise errichtet werden.

### **Niederschlagswasser**

Die Planung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist rechtzeitig vor Durchführung des Vorhabens mit dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen. Das Landratsamt entscheidet über die Notwendigkeit der Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens.

Das Niederschlagswasser muss schadlos auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerung ist generell oberirdisch, in Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone, vorzunehmen.

Zur Minimierung der Muldentiefe soll das Niederschlagswasser der Versickerungsmulde über eine offene Ableitungsrinne (gepflastert oder begrünt) oder ggf. über eine Kastenrinne (evtl. geschlossen) zugeleitet werden. Das erfordert bei Dachentwässerung einen Auslauf aus dem Fallrohr in Bodennähe. Wenn für eine Versickerung über die belebte Bodenzone nachweislich nicht ausreichend Grünfläche zur Verfügung steht, kommt alternativ eine Versickerung über oberirdisch beschickte Systeme (Schächte oder Rinnen) mit zugelassener Substratfüllung infrage.

Unterirdischen Behandlungsanlagen wird generell nur in Ausnahmefällen zugestimmt, wenn eine oberirdische Versickerung nachweislich nicht möglich ist. Die oberirdischen Behandlungsanlagen mit oberirdischer Beschickung haben den Vorteil, dass sie unmittelbar einsehbar sind und zudem den maximal möglichen Abstand zum Grundwasser ermöglichen.

Zum Nachweis der schadlosen Versickerung ist das Bewertungsverfahren gemäß den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, durchzuführen.

Die Versickerungsmulden sind zu begrünen und/oder mit gebietsheimischen standorttypischen und geeigneten Pflanzen zu bedecken. Bepflanzungen mit ausgeprägtem Wurzelwerk dürfen nicht direkt in die Versickerungsmulden gepflanzt werden. Das Abdecken des Oberbodens mit Kies- oder Rindenmulch ist nicht zulässig.

Hinweis: Starkregenereignisse werden im Kartendienst der LUBW im Bereich Hochwasserrisikomanagement nicht abgebildet. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich kann daher diese Gefahr auch im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Darauf wird hingewiesen und empfohlen, dies bei der Planung von Neubauten zu berücksichtigen.

### **Grundwasser/Wasserversorgung**

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.

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

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

## Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung, ressourcenschonender Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. lärmverträgliche Wärmepumpen ergänzt um stromerzeugende Photovoltaikanlagen) empfohlen.

Um den Regenwasserabfluss zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird empfohlen im gesamten Gebiet insbesondere nicht unterbaute Bereiche mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Neben einer Verbesserung des Mikroklimas durch nicht vollständig versiegelte Flächen, tragen insbesondere Grünflächen einen erheblichen Anteil an der Verbesserung des Mikroklimas bei (Verhinderung des Urban-Heat Effektes). Hinsichtlich des Klimawandels wird empfohlen, neben der Begrünung der Freianlagen, die Verwendungsmöglichkeiten von Dach- und Fassadenbegrünung zu prüfen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach Synergieeffekte bilden kann und dadurch die Leistungsfähigkeit erhöht werden kann.

## Anpflanzungen/Dachbegrünung

Die Artenauswahl für neue Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es wird empfohlen, für Baumpflanzungen klimaresistente standortheimische Arten und bei Gehölzpflanzungen mindestens 50 % standortheimische Arten zu wählen. Bei den standortheimischen Arten sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft verwendet werden. Folgende Bepflanzungen stehen zur Auswahl:

Bäume:

- Acer campestre in Sorten z.B. Elsrijk/Feld Ahorn Elsrijk
- Acer platanoides Faassen's Black/Schwarzer Spitz Ahorn
- Aesculus carnea Briotii/ Scharlach Kastanie
- Carpinus betulus in Sorten z.B. Fastigiata/Säulen Hainbuche
- Gleditsia triacanthos Skyline/Schmalkronige Gleditschie
- Koelreuteria paniculata/Gold Blasenbaum
- Liquidambar styraciflua/Amberbaum
- Ostrya carpinifolia/Gemeine Hopfenbuche
- Quercus cerris/Zerr Eiche
- Tilia cordata in Sorten z.B. Rancho/Winterlinde
- Tilia tomentosa in Sorten z.B. Barbant/ Silber Linde Barbant

Sträucher:

- Amelanchier lamarckii/Kupfer Felsenbirne
- Cornus in Sorten z.B. alba/Weißer Hartriegel
- Corylus avellana in Sorten/Haselnuss
- Cotinus coggygria Royal Purple/Purpur Perückenstrauch
- Deutzia in Sorten z.B. magnifica/Hoher Sternchenstrauch
- Forsythia in Sorten z.B. intermedia Goldzauber/Goldglöckchen
- Kolkwitzia amabilis/Perlmutterstrauch
  
- Lonicera in Sorten z.B. xylosteum/ Gemeine Heckenkirsche
- Philadelphus in Sorten z.B. virginalis Schneesturm/ Gartenjasmin
- Schneesturm
- Ribes in Sorten z.B. sanguineum King Edward VII/ Zier Johannisbeere
- Park- und Strauchrosen in Sorten Spiraea in Sorten z.B. vanhouttei/ Pracht Spiere
- Syringa in Sorten z.B. vulgaris Michel Buchner/ Edel Flieder
- Viburnum in Sorten z.B. opulus/ Gemeiner Schneeball

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18 919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Für die extensive Dachbegrünung wird die Verwendung von Hauptarten wie bspw. Färber-Kamille, Flockenblume, Wiesen-Margerite, Karthäuser-Nelke, Labkraut, Silber-Fingerkraut und Mauerpfefferarten empfohlen.

## Artenschutz

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

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

Bei großen Glasfassaden wird empfohlen vogelfreundliches Glas zu verwenden.

## Schadensvermeidung an Leitungen

Im Bereich des Plangebietes und der bestehenden Straßen und Wege sind Erdgasleitungen der Thüga Energienetze GmbH vorhanden.

Bei wesentlichen Änderungen sowie bei anderen Maßnahmen, die die Versorgungsleitungen tangieren können, sind die Firmen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Lagepläne sind frühzeitig vor Baubeginn bei den Leitungsträgern einzuholen.

Auf die technischen Regelwerke DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 wird hingewiesen. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten.

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>B-1: Begründung zum Bebauungsplan .....</b>	<b>34</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>36</b>
1.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	36
1.2 Verfahrensart.....	36
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>36</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen.....</b>	<b>37</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	37
3.2 Regionalplanung.....	37
3.3 Flächennutzungsplanung .....	38
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	38
<b>4. Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>38</b>
4.1 Gelände.....	38
4.2 Katastrophenhochwasser .....	38
4.3 Mobilität.....	39
4.4 Technische Erschließung .....	39
4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen.....	40
<b>5. Ziele der Planung.....</b>	<b>40</b>
5.1 Grundzüge der Planung.....	40
5.2 Nutzungskonzept .....	40
5.3 Mobilität.....	41
5.4 Technische Erschließung.....	41
5.5 Grünordnung und Artenschutz.....	42
<b>6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>42</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	42
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	43
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ..	44
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten .....	44
6.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung.....	45



---

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen .....	45
<b>B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>49</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>51</b>
<b>2. Ziele der Planung .....</b>	<b>51</b>
<b>3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften .....</b>	<b>51</b>
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	51
3.2 Werbeanlagen .....	52
3.3 Gestaltung unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	52
3.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen .....	53
3.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.....	53
<b>Umweltbelange .....</b>	<b>57</b>

# Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan

## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Philippsburg beabsichtigt zusammen mit der Rauh-Gruppe eine bauliche Entwicklung auf den Grundstücken südlich der Bruhrainstraße zu Wohnzwecken zuzulassen. Im Rahmen einer städtebaulichen Studie wurde eine städtebauliche Konzeption der Planungsgemeinschaft Brecht-Braun entwickelt, die als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans herangezogen werden soll.

Um die zukünftige Nutzungsoptionen des Plangebiets unter Berücksichtigung der Umgebung zu definieren und das Gebiet städtebaulich und funktional zu ordnen sowie die Vorhabenplanung bauleitplanungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Änderung des bisher bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Damit wird dem steigenden Bedarf nach Wohnraum in Innerortslage sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

#### 1.2 Verfahrensart

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage südöstlich im Stadtgebiet der Stadt Philippsburg und kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt. 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 BImSchG zu beachten sind.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 1,0 ha umfasst die Flurstücke Nr. 2547, 2548, 2549 und 2643 ganz sowie die Flurstücke Nr. 2543 und 2550 (Bruhrainstraße) teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2) dargestellt.

### 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Gemäß 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 dabei als Unterzentrum eingestuft. Unterzentren sorgen u.a. für die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche.

Durch die Planung kommt es zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, vielmehr wird ein Flächenpotenzial innerhalb der Ortslage für eine Nachverdichtung genutzt. Der Planung stehen keine Ziele der Landesplanung entgegen.

#### 3.2 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. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

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 regionale 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.

Insgesamt gibt es für das Plangebiet keine restriktiv wirkenden bzw. der Planung entgegenstehenden Frei- und Raumstrukturen. Ziele der Regionalplanung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg wird das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan "Großes Gerstenfeld I, II, III" (rechtskräftig seit dem 28.07.2005) im Planbereich Nr. 13. Für diesen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise und zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die bislang rechtgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Großes Gerstenfeld I, II, III" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnpark Melodie" und der örtlichen Bauvorschriften dazu nach dessen Inkrafttreten ersetzt.

## 4. Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben, die Bruhrainstraße sowie die bestehenden fußläufigen Verbindungen liegen jedoch um ca. 1 m bis 2 m höher als das übrige Gelände.

### 4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 13.11.2023), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100.

Das gesamte Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Überflutungsflächen von Extremhochwasser (HQextrem) sowie innerhalb eines geschützten Bereichs bei HQ100 (z.B. durch einen Damm). Bei einem Versagen der Deiche während eines Hochwassers kann im Plangebiet mit Überflutungstiefen von 1,7 m bis 2,2 m gerechnet werden.

## 4.3 Mobilität

### 4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird nördlich und östlich von der Bruhrainstraße erschlossen. Diese bindet im Norden an die Hauptverkehrsstraße "Dammstraße" an. Über diese besteht ein Anschluss an die L 555. Die L 555 bindet das Plangebiet an die B 35 an und somit an die A 5 über die Anschlussstelle "Bruchsal". Dadurch ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Nördlich im Plangebiet entlang der Bruhrainstraße befindet sich eine Parkplatfläche.

Straßenbegeleitendes Parken ist zudem entlang der Bruhrainstraße möglich.

### 4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die ca. 300 m entfernte Bushaltestelle "Philippsburg Dammstraße" zu erreichen. Diese wird von der Buslinie 198 (Dammstraße - Schule - Bahnhof) bedient.

Ergänzend zum ÖPNV-Angebot wird das Plangebiet zusätzlich durch das Anruf-Sammeltaxi (AST) Waghäusel bedient. Das AST fährt ohne festen Fahrplan nach Bedarf innerhalb der gesamten Gemarkungen von Waghäusel, Philippsburg, Oberhausen-Rheinhausen und in Altlußheim. Das AST bedient in diesen Gemeinden alle Bushaltestellen. Das Angebot ergänzt damit insbesondere in den Schwachlastzeiten den regulären Linienbetrieb.

In ca. 1 km Entfernung liegt zudem der Bahnhof Philippsburg über den das Plangebiet 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.

### 4.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Fußwege, die einen Anschluss der südlich liegenden Wohnbebauung an die Bruhrainstraße bieten. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

## 4.4 Technische Erschließung

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

## 4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist überwiegend unbebaut bzw. brachliegend. Es besteht eine fußläufige Verbindung über zwei Fußwege zwischen der Bruhrainsraße und der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Im Norden entlang der Bruhrainstraße befindet sich eine Parkplatzfläche, auf der sich teilweise auch Altkleidercontainer befinden. Insgesamt handelt es sich um eine brachliegende unbebaute Freifläche, die überwiegend begrünt ist.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Bruhrainstraße befindet sich eine Autowerkstatt/ -händler mit Versandservice, Tankstelle und einer kleinen Autowaschanlage. Die Erschließung der Werkstatt erfolgt jedoch über die Dammstraße. Östlich wird das Plangebiet von Einfamilien- und Doppelhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen begrenzt. Südlich an das Plangebiet angrenzenden finden sich mehrere Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen sowie westlich ein Gebäude mit sieben Vollgeschossen.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Wohnbauflächen mit angemessener Dichte in innerorts Lage geschaffen werden. Dadurch wird die Innenentwicklung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert. Für die Fläche liegt auch ein konkretes Vorhaben vor, welches im städtebaulichen Konzept abgebildet ist. Planerisches Ziel ist es, durch eine konfliktfreie Eingliederung des geplanten Vorhabens in die umgebende Nutzungsstruktur eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu realisieren und einer unmaßstäblichen Bauentwicklung entgegenzuwirken.

### 5.2 Nutzungskonzept

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie wurde eine städtebauliche Konzeption der Planungsgemeinschaft Brecht-Braun entwickelt, die als Grundlage für den Bebauungsplan "Wohnpark Melodie" herangezogen wird.

Insgesamt werden 5 neue Wohngebäude geplant, davon zwei mit vier Vollgeschossen und drei mit drei Vollgeschossen. Bei den obersten Geschossen handelt es sich um "Penthouse"-Wohnungen.

In der Mitte des Plangebiets befinden sich nicht überdachte Stellplätze sowie ein tieferliegendes Doppelparkdeck mit Flachdach, Dachbegrünung und PV-Anlage, welches über eine Rampe von der nördlichen Bruhrainstraße erschlossen wird.

Ingesamt ist das Gelände in der Mitte des Quartiers teilweise um ca. 2 m tiefer, wodurch ein Zugang zu Stellplätzen, Parkdeck und den Kellergeschossen mit Fahrrädern besteht.

Entlang der Bruhrainstraße auf gleicher Höhe bestehen weitere (zum Teil überdachte) Stellplätze sowie Müllabstellflächen, die teilweise durch Heckenbepflanzungen eingegrünt und besonders im Kurvenbereich von der Straße abgegrenzt werden. Der bestehende Weg südlich im Plangebiet bleibt weiterhin erhalten und dient als weitere Zufahrtsstraße sowie als fußläufige Verbindung an die Gerstenfeldstraße. Ebenso bleibt der bestehende Fußweg von der Bruhrainstraße nach Süden zur bestehenden Wohnbebauung als Fußweg bestehen.

Zwischen den Gebäuden bestehen Grünflächen, die überwiegend als Versickerungsmulden genutzt werden. Östlich und westlich im Plangebiet befinden sich zwei kleine Spielplätze. Durch Bepflanzungen, besonders an den Randbereichen, soll das Plangebiet insgesamt durchgrünt werden.

## **5.3 Mobilität**

### **5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Bruhrainstraße. Hierfür wird zudem der bestehende Fußweg/Anliegerstraße zwischen bestehender Wohnbebauung und Plangebiet als Zufahrtstraße ins Plangebiet ausgebaut.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem privaten Grundstück innerhalb des Plangebiets nachgewiesen, teilweise als nicht überdachte Stellplätze bzw. als überdachte Stellplätze (Carports) sowie in einem Doppelparkdeck.

### **5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

An der derzeitigen vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

### **5.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

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

## **5.4 Technische Erschließung**

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



Die Versorgung der neuen Gebäude durch die Nachverdichtung im Gebiet mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist über die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen möglich. Das bestehende Erschließungs- und Kanalnetz bildet die Grundlage für das geplante Erschließungssystem. Die Versickerung von Regenwasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen, hierfür werden mehrere Sickermulden innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

### **5.5 Grünordnung und Artenschutz**

Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote vorgesehen, die mit Bepflanzungen anzulegen sind. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei, und wasser-durchlässige, bewachsene Beläge für Stellplätze) getroffen.

## **6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der umgebenden Nutzung im Osten und Süden vom Plangebiet und der vorgesehenen Planung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Aus diesem Grund werden Wohngebäude zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen untergeordnet gegenüber der eigentlichen zulässigen Hauptnutzung sein. Zudem darf das aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen resultierende Verkehrsaufkommen die Wohnnutzung im Plangebiet und die umliegende Wohnnutzung nicht wesentlich belasten, also keinesfalls zu Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte, zu Parkraumdefiziten oder zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen. Zudem ist aufgrund der hohen Anzahl der geplanten Wohnungen, nur eine beschränkte Anzahl der zulässigen Nutzungen im Plangebiet zugelassen. Es soll eine deutlich untergeordnete und kleine Anzahl anderer Nutzungen zugelassen werden dürfen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinstaubminderung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht.

Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, unterbunden und das Wohnquartier

geschützt werden. Daher sind im Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Nördlich zum Plangebiet befindet sich bereits eine Tankstelle, diese wird als ausreichend erachtet. Anlagen für Verwaltungen sollen sich bevorzugt in der Ortsmitte konzentrieren und werden deswegen ausgeschlossen. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA von 0,35 unterschreitet im Bereich der Hauptbaukörper den Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet nach BauNVO, im Plangebiet soll in die Höhe gebaut werden dürfen. Obwohl eine kleinere GRZ-Zahl von 0,35 geregelt ist, wird aufgrund der hohen vorgesehenen Stellplatzanzahl im Plangebiet die Überschreitungsmöglichkeit auf die Kappungsgrenze 0,8 gesetzt. Der erhöhte Versiegelungsbedarf im Wohngebiet soll über die Festsetzungen u.a. zur Dachbegrünung und durch wasserdurchlässige Materialien bei Stellplätzen vermindert werden.

Auf § 9 Abs. 1 LBO BW wird hingewiesen. Demnach müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Durch den zulässigen Versiegelungsgrad im WA wird die in der Planung vorgesehene angestrebte hohe Ausnutzbarkeit und Nachverdichtung des Gebiets erreicht.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik erhalten und in Teilbereichen weiterentwickelt werden.

Bereits in der Umgebung befinden sich zum Teil viergeschossige Wohngebäude bzw. westlich vom Plangebiet ein 7-geschossiges Wohnhaus. Die Vollgeschossanzahl passt sich somit in die Umgebung ein.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Bei Gebäuden mit Pultdach gilt die maximale Wandhöhe für die niedrigere Gebäudeseite. An der höheren Gebäudeseite ist die maximale Gebäudehöhe maßgebend. Für Flachdächer ist die maximale Gebäudehöhe entscheidend.

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, wird die maximale Wand- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an den geplanten Neubauten. Die viergeschossigen Gebäude (Haus 1 und Haus 2) sind niedriger als das bestehende Nachbargebäude (Kraichgaustraße, 116,93 NN). Auch die dreigeschossigen Gebäude (Haus 3, 4 und 5) fallen von der Höhe geringer aus als das Nachbargebäude (Kraichgaustraße/Bruhreinstraße, 116,84 NN). Außer notwendiger technischer Anlagen, Umwehrungen/Absturzsicherung und Solaranlagen sind sonstige Nebenanlagen auf dem Dach unzulässig.

Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform zu hohe Gebäude verhindern.

## **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **6.3.1 Bauweise**

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die bestehende sowie zukünftige Bebauung in Ihrer Struktur gesichert.

### **6.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren zudem die zukünftige Struktur der Bebauung die Gebäude orientieren sich um jeweils eine Parkfläche, die sich in der Mitte vom Plangebiet befindet.

## **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**

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. Zur Unterbringung der notwendigen Mülltonnen werden Mülltonnensammelplätze entlang der Bruhreinstraße angeordnet.

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze werden eine erhöhte Stellplatzanzahl notwendig, die über eine Stellplatzfläche in der Mitte vom Plangebiet und entlang der Bruhreinstraße gedeckt werden soll. Aufgrund der bereits hohen Anzahl an (teilversiegelten) Flächen, werden aus diesem Grund nur weitere Nebenanlagen in Form von Spielplatzflächen und Regenwassermulden und die

Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Hierdurch soll eine weitere Versiegelung durch weitere Nebenanlagen vermieden werden.

### **6.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Festsetzung ermöglicht einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die öffentlichen Verkehrsflächen. Die südliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bereits bestehende Anbindung, ebenso soll die westliche fußläufige Verbindung erhalten bleiben. Rettungsfahrzeuge sind in allen Verkehrsflächen, beispielsweise aus Brandschutzgründen etc. zugelassen.

### **6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen**

#### **6.6.1 Bodenschutz**

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter, zum Schutz und Pflege der Natur, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die auch dem Ortsbild zu Gute kommen. Aufgrund der vorgesehen konkreten und verdichteten Planung sowie der hohen Anzahl an unterzubringenden Stellplätzen, besteht ein hoher Versiegelungsgrad, der aber aufgrund der innerörtlichen Lage als verträglich eingestuft wird.

Die Festsetzung zum Umgang mit dem Oberboden dient der Wasserdurchlässigkeit, der Grundwasserneubildung und der Belüftung des Erdreichs und der Pflanzen. Sie konkretisiert den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB.

#### **6.6.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Die wasserdurchlässige Ausbildung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen dient, als Maßnahme zur Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen erhalten oder wieder hergestellt. Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen sind zulässig, um einen ausreichenden Wasserabfluss flächensparend sicherzustellen zu können.

#### **6.6.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen werden zum Schutz vor schädlichen Schwermetalleinträgen in das Grundwasser ausge-

geschlossen. Regenfallrohre und -rinnen werden hiervon bauplanungsrechtlich vor dem Hintergrund bestehender Bagatellgrenzen ausgenommen, die auch bei Auflagen Beachtung finden könnten.

#### **6.6.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der bestehenden Kanäle im Straßenraum, zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz von Bodenfunktionen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung auf Grund der anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist und die Stadt die Einleitung in die städtischen Versorgungsleitungen zugestimmt hat.

#### **6.6.5 Leuchtmittel**

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Lampen sowie die Begrenzung der Abstrahlrichtung bei der Außenbeleuchtung dient dem Schutz von Insekten und als Nahrungsgrundlage für andere Tiere. LED's sind dabei energieeffizient und im Vergleich unterschiedlicher Leuchtmittel besonders insektenfreundlich.

#### **6.6.6 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe, zu Gunsten des Kleinklimas und zur Durchgrünung des Plangebietes müssen nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen als Vegetationsflächen angelegt werden und Pflanzgebote umgesetzt werden.

Aufgrund einer zulässigen Versiegelung bzw. Teilversiegelung von 80% sind nur begrenzt Grünflächen möglich. Für die Grundstücke wird deshalb eine Mindestanzahl an standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern geregelt zur Sicherung eines Mindestbegrünungsgrades. Eine erhöhte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern darüber hinaus wird empfohlen.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu wählen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt unzulässig, da sie als ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden sind. 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.

Zur Gliederung der Stellplätze entlang der Straße werden Einzelbäume zwischen den Stellplätzen empfohlen, jedoch nicht zwingend festgesetzt.

#### ■ **Erhalt von Bepflanzungen**

Die Begrünungen müssen fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen nachgewiesen werden; deren Erstellung wird so sichergestellt. Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen wird durch Pflege und Erhaltungsbindung gesichert.

# Teil B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## **Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnpark Melodie" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2).

### **2. Ziele der Planung**

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt.

### **3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften**

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **3.1.1 Fassadengestaltung**

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und der Dächer der Gebäude in Form von Material- und Farbvorgaben gestellt. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher und architektonischer Qualität bereits in den örtlichen Bauvorschriften zu sichern.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Wärmetauscher und Klimageräte vom Standort beschränkt anzubringen, dies soll auch der Minimierung der Lärmbeeinträchtigungen der Wohnbebauung dienen.

##### **3.1.2 Dachgestaltung**

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigung soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt im Plangebiet sicherstellen.

Durch die Begrünung der Nebenanlagen wird eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem und minimale positive Wirkungen auf die Flora und Fauna sowie das Kleinklima erreicht.

Die vorgeschriebene Gestaltung der Dachgestaltung dient dem Einfügen des



Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild und der architektonische Gestaltung. Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zum Dachrand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen. D.h. technischen Dachaufbauten oder Solaranlagen mit einer Höhe von 2 m muss der Abstand zum Dachrand auch 2 m betragen. Für die farbliche Dacheindeckung werden keine Vorschriften getroffen, es werden jedoch dem Ortsbild nachempfundene Dachfarben empfohlen. Von Farbeindeckungen in blau, violett und grün soll zum Schutz des Ortsbildes abgesehen werden.

### 3.2 Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung möglich.

Angemessene Werbeanlagen sollen im Gebiet gestalterisch möglichst im Hintergrund, jedoch für die "Gewerbetreibende" im Gebiet grundsätzlich ermöglicht werden. 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 wird generell ausgeschlossen, sie kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild

### 3.3 Gestaltung unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter

#### ■ Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet und zu Gunsten des Kleinklimas sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenflächen und Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden nach Landesrecht sogenannte "Steingärten/Kiesgärten" 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.

### 3.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen sich in die Gebäudegestaltung einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Entsprechend ist ihre Lage auf das Dach mit Abstand zur Außenwand begrenzt.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu stören, müssen Niederspannungsfreileitungen unterirdisch geführt werden.

### 3.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Private Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, daher wurde die Anzahl der Stellplätze im Vergleich zur Landesbauordnung nachzuweisende Stellplätze erhöht. Pro Wohneinheit sind 1,7 Stellplätze nachzuweisen. Bei Kompoststellen ist die errechnete Zahl auf eine volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, wenn ein weiterer nicht gefangener und anfahrbarer Stellplatz zur selben Wohneinheit zählt. Diese Regelung wurde getroffen, da innerhalb einer Wohneinheit die Autoschlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist.

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

# Teil B - 3 Umweltbelange

## Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

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 Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem wird nicht ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauung in der Umgebung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet. Der Bebauungsplan regelt zudem ein Pflanzgebot, Dachbegrünung oder Solaranlagen und versickerungsfähige Stellplätze. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Der Fachbeitrag Artenschutz (Anlage C-3) lässt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen.

Die festgesetzte Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage hoch, jedoch als verträglich eingestuft wird, zumal ökologische Festsetzungen getroffen sind. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Versiegelung und bestehenden Nutzungen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

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

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind aufgrund der Bebauungsplanung nicht zu erwarten.

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

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht ersichtlich.

# Teil C - 1 Kenndaten der Planung

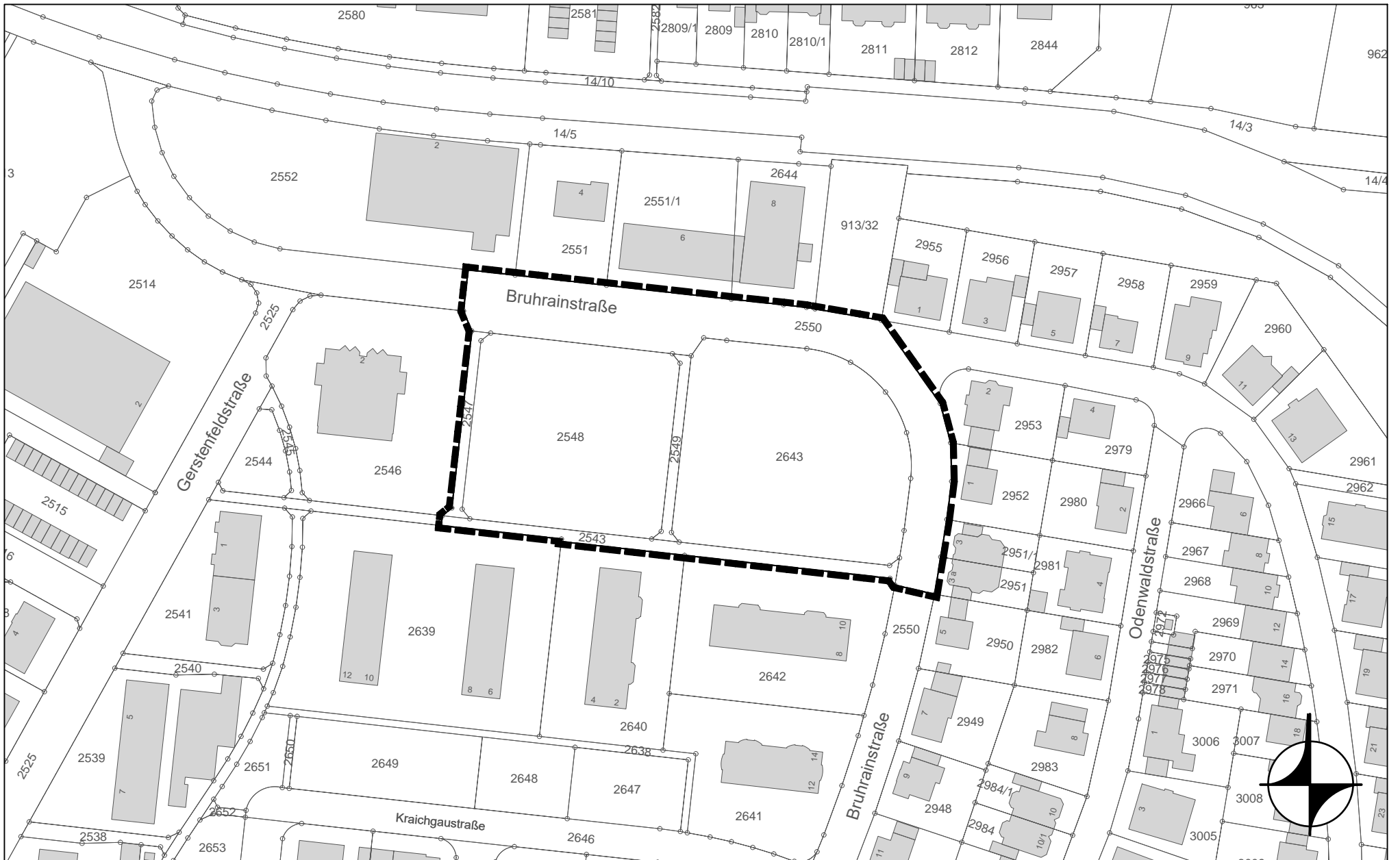
## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.365
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.335
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg'	310
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Mischverkehr'	365
<b>Summe</b>	<b>10.375</b>

Tab. 1: Kenndaten der Planung

# Teil C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich





# Teil C - 3 Städtebauliches Konzept



Unterschrift Bauteiler	
Unterschrift Planverfasser	


 Büro für Bauwesen  
 Blombergstraße 64a  
 76676 Graben-Neudorf  
 Tel.: 07255-3959616  
 Mail: js.braun@web.de

DIPL.-ING. (FH) HANS BRECHT  
 Freier Architekt (Mitgl. Nr. 20178)
 

Waldstraße 58 76661 Philippsburg-Hültenheim  
 Tel.: 07256-1228 Mail: h.-hans.brecht@t-online.de

**PROJEKTIERUNG 03 1 : 200**

Bauvorhaben: Wohnanlage "Gerstenfeld - Gebiet 13"  
 Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern,  
 Neubau eines Doppelparkdecks für PKW,  
 Errichtung von PKW-Stellplätzen,  
 Bruhrainstraße, Flst. Nr. 2548, 2549, 2643  
 76661 Philippsburg

Bauehr: Löwenbrauerei Gebr. Diefenbacher GmbH  
 Marktplatz 25  
 76661 Philippsburg

Planinhalt: Kellergeschoss  
 Datum: 19.05.2023  
 Bearbeiter: J. Braun Index: Plan Nr. **P01**





Unterschrift: Bauherr	
Unterschrift: Planverfasser	

**JÜRGEN BRAUN**  
 Büro für Bauwesen  
 Blomackstraße 64a  
 76676 Graben-Neudorf  
 Tel.: 07255-3999616  
 Mail: js.braun@web.de

**DIPL.-ING. (FH) HANS BRECHT**  
 Freier Architekt (Mgl. Nr. 20178)  
 Waldstraße 58 76661 Philippsburg-Hüttenheim  
 Tel.: 07256-1228 Mail: js-hans.brecht@t-online.de

**PROJEKTIERUNG 03 1 : 200**

Bauvorhaben: Wohnanlage "Gerstenfeld - Gebiet 13"  
 Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern,  
 Neubau eines Doppelparkdecks für PKW,  
 Errichtung von PKW-Stellplätzen,  
 Bruhrainstraße, Flst. Nr. 2548, 2549, 2643  
 76661 Philippsburg

Bauherr: Löwenbrauerei Gebr. Diefenbacher GmbH  
 Marktplatz 25  
 76661 Philippsburg

Planinhalt: Erdgeschoss  
 Datum: 19.05.2023  
 Bearbeiter: J. Braun Index: Plan Nr. **P02**





Unterschrift  
Bauherr

Unterschrift  
Planverfasser

Projektleitung  
**JÜRGEN BRAUN**

Planverfasser  
DIPL.-ING. (FH) HANS BRECHT  
Freier Architekt (Mitgl. Nr. 20178)

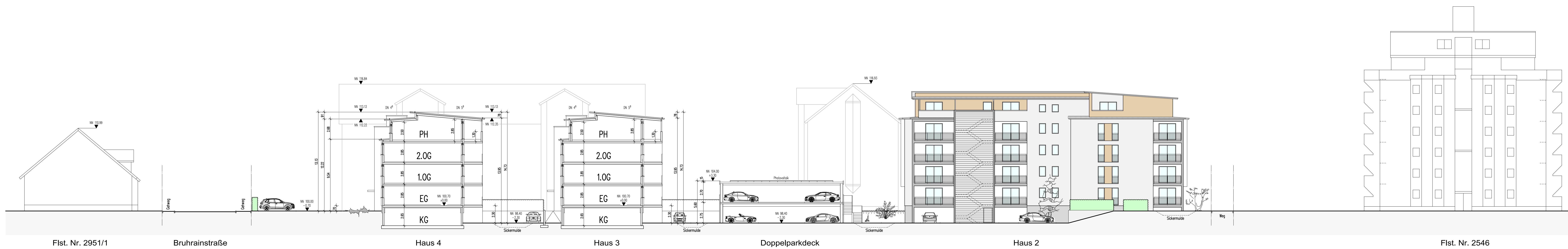
Waldstraße 58 76661 Philippsburg-Hüttenheim  
Tel.: 07254-1228 Mail: h-brecht@hbr-online.de

**PROJEKTIERUNG 03 1: 200**

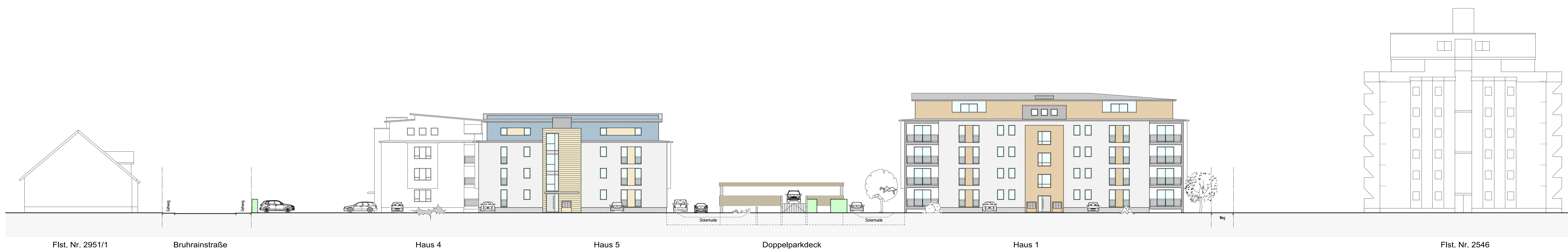
Bauvorhaben: Wohnanlage "Gerstenfeld - Gebiet 13"  
Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern,  
Neubau eines Doppeldeckers für PKW,  
Errichtung von PKW-Stellplätzen,  
Bruhrainstraße, Flst. Nr. 2548, 2549, 2643  
76661 Philippsburg

Bauherr: Löwenbrauerei Gebr. Diefenbacher GmbH  
Marktplatz 25  
76661 Philippsburg

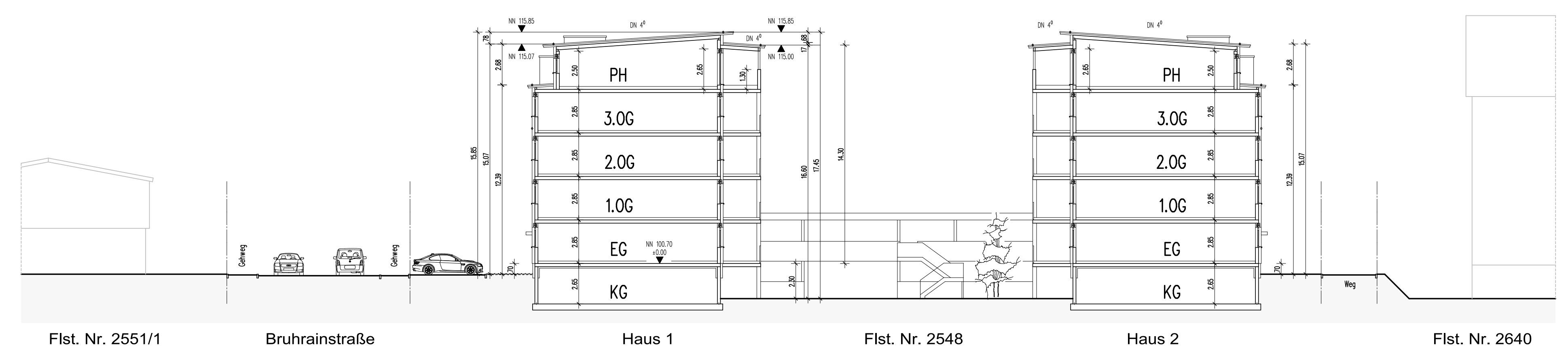
Planinhalt: Penthouse  
Datum: 19.05.2023  
Bearbeiter: J. Braun Index: **A** Plan Nr. **P03**



SYSTEMSCHNITT A - A




NORDANSICHT



SYSTEMSCHNITT B - B

Unterschrift Bauherr	
Unterschrift Planverfasser	

Projektleitung  
  
 Büro für Bauwesen  
 Eismarckstraße 64a  
 76676 Gröden-Neudorf  
 Tel.: 07255-3969616  
 Mail: j.braun@web.de

Planverfasser  
 DIPL.-ING. (FH) HANS BRECHT  
 Freier Architekt (Mitgl. Nr. 20178)  
  
 Waldstraße 58 76661 Philippsburg-Hallenheim  
 Tel.: 07256-1228 Mail: h-brecht@t-online.de

**PROJEKTIERUNG 03 1 : 200**

Bauvorhaben: Wohnanlage "Gerstenfeld - Gebiet 13"  
 Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern,  
 Neubau eines Doppelparkdecks für PKW,  
 Errichtung von PKW-Stellplätzen,  
 Bruhrainstraße, Flst. Nr. 2548, 2549, 2643  
 76661 Philippsburg

Bauherr: Löwenbrauerei Gebr. Diefenbacher GmbH  
 Marktplatz 25  
 76661 Philippsburg

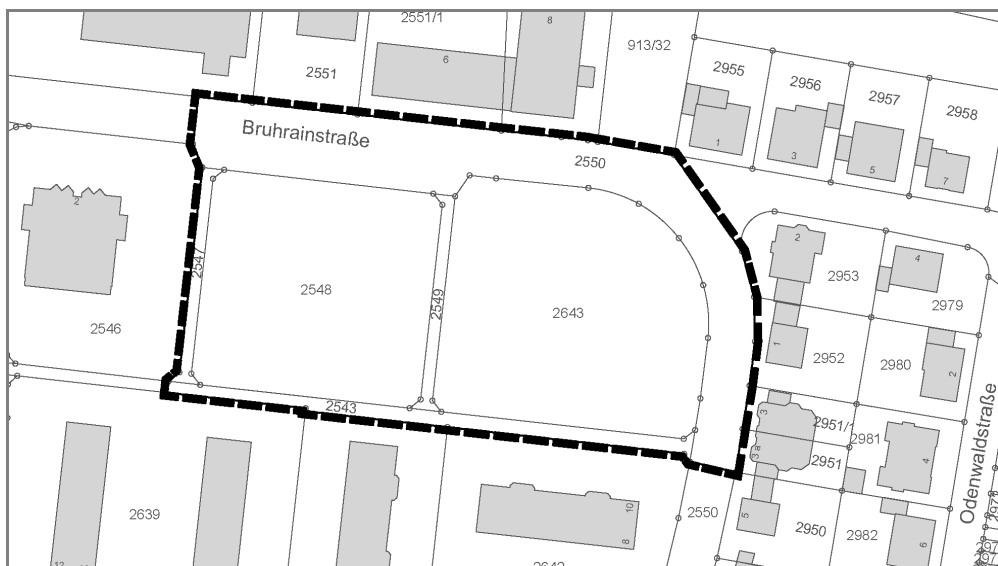
Planinhalt: Schnitte und Ansichten  
 Datum: 19.05.2023  
 Bearbeiter: J. Braun Index: A Plan Nr. P04

# Teil C - 4 Fachbeitrag Artenschutz

Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan "Wohnpark Melodie"

Fachbeitrag zum Artenschutz



Karlsruhe  
Dezember 2023



Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan “Wohnpark Melodie”

Fachbeitrag zum Artenschutz

## Bearbeiter

Alexander Herrmann

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg

im Dezember 2023

## Inhalt

<b>1. Aufgabenstellung</b> .....	<b>6</b>
1.1 Vorhabenbeschreibung.....	6
1.2 Rechtliche Grundlagen .....	6
<b>2. Untersuchungsraum</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Potenzialabschätzung</b> .....	<b>9</b>
3.1 Fledermäuse .....	10
3.2 Brutvögel.....	10
3.3 Amphibien.....	10
3.4 Reptilien .....	10
3.5 Insekten.....	10
3.6 Fische, Rundmäuler, aquatische Wirbellose .....	11
3.7 Pflanzen.....	11
<b>4. Zusammenfassung</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Literatur</b> .....	<b>12</b>

## Abbildungen

Abb. 1: Untersuchungsraum (UR) zur artenschutzfachlichen Übersichtsbegehung (8)

Abb. 2: Blick aus der Bruhrainstraße in Richtung Westen über das Plangebiet (9)

## 1. Aufgabenstellung

Maßgeblich für das einzelne Bauvorhaben oder eine Sanierung sind in erster Linie die Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO). Neben den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften dürfen einem Bauvorhaben andere öffentlich-rechtliche Regelungen nicht entgegenstehen. Dies können auch naturschutzrechtliche Regelungen sein. Für die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnpark Melodie" in der Stadt Philippsburg besteht somit der Bedarf, die Belange des besonderen Artenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu prüfen, um der Aufstellung des Bebauungsplans gegebenenfalls entgegenstehende Belange frühzeitig durch geeignete Maßnahmen begegnen zu können.

### 1.1 Vorhabenbeschreibung

Die Stadt Philippsburg plant den Neubau einer mehrstöckigen Wohnanlage bestehend aus fünf Gebäudekörpern zuzüglich einer Parkgarage.

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan ist bereits eine Wohnbebauung möglich, jedoch lediglich mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss. Dies entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Bedarf an Geschosswohnungen unterschiedlicher Größen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 10.375 m<sup>2</sup>. Er umfasst die Grundstücke Flurstücks-Nr. 2547, 2548, 2549 und 2643 komplett sowie teilweise die Grundstücke Flurstücks-Nr. 2550 und 2543.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der Zulassung eines Vorhabens ist das Artenschutzrecht für die unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Hierfür sind aktuelle Bestandsdaten zum Vorkommen betroffener Arten erforderlich, um passgenaue Maßnahmen entwickeln zu können.

- ▶ Streng geschützte Arten sind Tier- und Pflanzenarten, die
- ▶ in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung,
- ▶ in Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) oder
- ▶ in Spalte 3 in der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) aufgeführt sind.

Besonders geschützte Arten sind

- ▶ alle streng geschützten Arten sowie
- ▶ Arten, die in Anhang A oder B der EG-Artenschutzverordnung aufgeführt sind,
- ▶ die “europäischen Vogelarten”, d. h. alle heimisch wild lebenden Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) und
- ▶ die Arten der Spalte 2 in der Anlage 1 der BartSchV.

Die geltenden Verbote für die besonders und streng geschützten Arten sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Danach ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Vorliegen von Verbotstatbeständen i. S. v. § 44 BNatSchG können die artenschutzrechtlichen Verbote im Wege einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG überwunden werden, sofern die erforderlichen Gegebenheiten hierfür erfüllt sind. Für die Bewertung der ökologischen Bedeutung und Empfindlichkeit mancher Lebensräume und damit bspw. für die korrekte Abarbeitung der Eingriffsregelung ist zuweilen selbst die Betrachtung von nicht geschützten Tierarten erforderlich. Durch das Urteil zur Ortsumfahrung Freiberg (BVerwG 2011) wurde von der Rechtsprechung klargestellt, dass eine Freistellung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 5 S. 1-3 BNatSchG nicht mehr gegeben ist, wenn die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG nicht ordnungsgemäß Beachtung gefunden hat. Infolge dessen entfiel auch die Grundvoraussetzung aus § 44 Abs. 5 S. 1 BNatSchG für die Legalausnahme von den Zugriffsverboten besonders geschützter Arten trotz Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Daraus

ist zu schließen, dass sich faunistische Erhebungen im Zuge von Planungen im Hinblick auf eine korrekte Eingriffsbeurteilung nicht allein auf Arten nach Anhang II, Anhang IV FFH-Richtlinie (FFH-RL) und europäische Vogelarten beschränken können. Neben möglichen "charakteristischen Arten" von Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL sind vor allem Arten mit spezifischen Habitatbindungen oder großräumigen Austauschbeziehungen ggf. von besonderem Interesse.

## 2. Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum (UR) befindet sich inmitten der Stadt Philippsburg und wird vollständig von Siedlung, Bebauung bzw. Straßenraum umgeben. Durch die innerörtliche Lage sowie das Fehlen von strukturbildenden Elementen in Umgebung des Geltungsbereichs wurde der UR auf den Geltungsbereich sowie angrenzende Bereich begrenzt (Abb. 1). Es lässt sich durch große, artenarme, ruderalisierte Grünflächen charakterisieren, welche durch eine hochfrequente Nutzung durch Hundehalter sowie eine starke Verschmutzung durch Müll einen sehr degradierten Lebensraum darstellen. Nachfolgend ist der UR dargestellt:





Östlich sowie nördlich der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke Nr. 2543, 2547, 2548, 2549 sowie 2643 verläuft die Bruhrainstraße. Südlich grenzt an die Grünflächen Wohnbebauung mit großen Mehrfamilienhäusern an, welche durch einen versiegelten Fußweg abgegrenzt ist.

Der UR befindet sich im Naturraum Nr. 350 Nördliche Oberrhein-Niederung in Baden-Württemberg. Im Wirkbereich des Bebauungsplans befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile.

### 3. Potenzialabschätzung

In diesem Abschnitt wird das Potenzial für das Vorkommen und die positive Bestandsentwicklung planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten nach FFH-Richtlinie Anhang IV, streng geschützte Arten nach BNatSchG sowie für europäische Vogelarten anhand von gebildeten Gilden bzw. Taxa betrachtet und abgehandelt. Für die gewählten Gilden gilt der Indikatoransatz, d.h. mit der Betrachtung der Gilde sind weitere, in ihrem ökologischen Anspruch ähnliche Arten in die Betrachtung mit eingeschlossen. Potenzial für besonders geschützte Arten wird zusätzlich aufgeführt, sofern diese nicht im Sinne des Indikatoransatzes mit erwähnt sind. Die Abschätzung erfolgt auf Basis einer Ortsbegehung im August 2023..



Abb. 2: Blick aus der Bruhrainstraße in Richtung Westen über das Plangebiet

### 3.1 Fledermäuse

Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit nach § 7 (2), Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders und streng geschützt. Im UR ist grundsätzlich mit dem Vorkommen siedlungsbegleitender Fledermausarten zu rechnen, die diesem Bereich überfliegen. Durch das Fehlen von geeigneten Strukturen kann eine Betroffenheit von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

### 3.2 Brutvögel

Grundsätzlich ist im UR mit dem Vorkommen von häufigen, siedlungsbegleitenden Vogelarten wie bspw. der Kohlmeise (*Parus major*), der Amsel (*Turdus merula*), der Haussperling (*Passer domesticus*) und des Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) zu rechnen, die diesen Bereich überfliegen. Durch das Fehlen von geeigneten Strukturen kann eine Betroffenheit von Brutvögeln ausgeschlossen werden. Bodenbrüter besitzen innerorts durch das hohe Prädationsrisiko, die vorhandenen Vertikalkulissen sowie die hohe Störungsintensität kein Habitatpotenzial als Bruthabitat.

### 3.3 Amphibien

Amphibien benötigen einen vernetzten Lebensraum mit Laichhabitat und geeigneten Landhabitaten. Im UR sind weder geeignete Landhabitats der Arten noch Laichhabitats vorhanden. Auch werden die komplexen Wanderbeziehungen einiger Amphibienarten wie der Erdkröte (*Bufo bufo*) nicht durch die Planung gestört. Eine Betroffenheit von Amphibien wird ausgeschlossen.

### 3.4 Reptilien

Das Gebiet verfügt zwar über Grünflächen, welche prinzipiell als Teillebensraum für streng geschützte Reptilien wie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) oder die sich in Ausbreitung befindliche Mauereidechse (*Podarcis muralis*) geeignet wären, jedoch fehlen strukturbildende Elemente zur Thermoregulation sowie geeignete Fortpflanzungshabitats vollständig. Es ist also auszuschließen, dass sich im UR Lebensräume von Reptilien befinden. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### 3.5 Insekten

Ein Aufkommen planungsrelevanter Insekten ist aufgrund des Fehlens von geeigneten Habitatstrukturen vollständig auszuschließen.

### 3.6 Fische, Rundmäuler, aquatische Wirbellose

Eine Betroffenheit wird ausgeschlossen, da keine Gewässer vorhanden sind.

### 3.7 Pflanzen

Die Strukturen im Geltungsbereich lassen ein Aufkommen von planungsrelevanten Pflanzenarten unrealistisch werden. Eine Betroffenheit ist vollständig auszuschließen.

## 4. Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Stadt Philippsburg in einem stark vorbelasteten Bereich und umfasst die bereits freigeräumten Flurstücke Nr. 2548 sowie 2643 mit den umgebenden Wegen und Straßen. Offener Boden ist durch grasreiche Ruderalvegetation bestanden. Es findet eine starke Nutzung durch Hundehalter statt.

Durch die isoliert gelegene, offene, strukturlose Fläche im Siedlungsbereich und der angrenzenden Bebauung lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte vollständig ausschließen. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des § 39 BNatSchG steht der Aufstellung des Bebauungsplans kein artenschutzrechtlicher Konflikt entgegen.



## 5. Literatur

- Amler, K., Bahl, A., Henle, K., Kaule, G., Poschlod, P., & Settele, J. (1999). Populationsbiologie in der Naturschutzpraxis. Isolation, Flächenbedarf und Biotopansprüche von Pflanzen und Tieren. Stuttgart: Ulmer.
- Bauer, H.G., Boschert, M., & Hölzinger, J. (1995). Die Vögel Baden-Württemberg. Atlas der Winterverbreitung. Stuttgart: Ulmer.
- Braun, M., & Dieterlen, F. (2003). Die Säugetiere Baden-Württembergs. Band 1. Stuttgart: Ulmer.
- Braun, M., & Dieterlen, F. (2005). Die Säugetiere Baden-Württembergs. Band 2. Stuttgart: Ulmer.
- Bundesamt für Naturschutz (BfN). (2009). Naturschutz und Biologische Vielfalt. Heft 70 (1). Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere.
- Bundesamt für Naturschutz (BfN). (2011). Fledermausschutz in Europa II. Jahr der Fledermaus 2011-2012. BfN-Skripten 296.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2016). Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH Richtlinie. Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. 6. überarbeitete Auflage in korrigierter Fassung. Stuttgart.
- Lindeiner, A. von. (2020). Neue Entwicklungen im Vogelschutz und Aktivitäten des Deutschen Rates für Vogelschutz (DRV) im Jahr 2020. Ber. Vogelschutz 57: 7-11.
- Meinig, H., Boye, P. & Büchner, S. (2004): *Muscardinus avellanarius* (LINNAEUS 1758). – In: Petersen, B., Ellwanger, G., Biewald, G., Hauke, U., Ludwig, G., Pretscher, P., Schröder, E. & Ssymnak, A. (Bearb.): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. – Bonn (Bundesamt für Naturschutz). – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 69/2: 453-457.

# Teil C - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

### 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 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

### 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Wohnpark Melodie”

<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	25.07.2023
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	11.08.2023
<b>2</b>	<b>Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	12.12.2023
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	22.01.2024 25.02.2024
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	16.01.2024 25.02.2024
<b>3</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>4</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften</b>		
4.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

## Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Wohnpark Melodie”

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und

### § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) und

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

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan “Wohnpark Melodie” 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 Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

#### **Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

#### **Teil C Anlagen**

## Teil C Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Städtebauliches Konzept
- C - 4 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 5 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

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Wohnpark Melodie" ersetzt im Überlagerungsbereich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Großes Gerstenfeld I, II, III".

### § 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 09.04.2024 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg  
Philippsburg, den **10. April 2024**

Stefan Martus, Bürgermeister