

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan "Bachwiesen - Schanzenäcker" - 10. Änderung

- Satzung -



Karlsruhe
Juni 2009

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan "Bachwiesen - Schanzenäcker" - 10. Änderung

- Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgfm.)

Dr.-Ing. Ute Stöckner

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg

23. Juni 2009

Inhalt

Teil A Bestandteile

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

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

WA1 / 2= Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Die nach §4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten folgenden Nutzungen können gemäß §1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausgeschlossen werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

MI 1 / 2 / 3= Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Die nach §6 Abs. 2

Nr.4: Schank- und Speisewirtschaften

Nr.5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr.6: Gartenbaubetriebe ,

Nr.7: Tankstellen und

Nr. 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und sind unzulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. und §§ 16 - 19 BauNVO)

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Flächen von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähiger Oberfläche

che sowie Garagen und Nebenanlagen, die mit dauerhaft extensiver Dachbegrünung versehen sind, werden nur zur Hälfte zur Ermittlung der Grundflächenzahl hinzugerechnet.

Vollgeschosse

Im Bereich WA1 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. In den Bereichen WA 2 bzw. MI1, MI2 und MI3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Wandhöhe (H) nach Landesbauordnung ist bei einem Vollgeschoss auf $H=5,20\text{m}$ festgesetzt, bei zwei Vollgeschossen ist sie auf maximal $H=7,20\text{m}$ festgesetzt. Das zulässige Maß der Wandhöhe H wird gemessen von der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück erschlossen wird. Der Höhenbezugspunkt wird ermittelt in der Mitte des straßenseitigen Grundstücksverlaufs.

Im MI3 wird zusätzlich die maximale Gebäudehöhe Gh_{max} beschränkt auf $Gh_{\text{max}}=8,00\text{m}$.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß Planeintrag ist die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auf max. 0,80m oder 1,40m begrenzt, gemessen von der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Grundstücks.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) - o

Im WA 1, WA 2 sowie Mi 2 und MI 3 ist die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

1.3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) - a

Im MI 1 muss entweder mit einer Seite des Hauptbaukörpers an eine seitliche Grundstücksgrenze ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden oder es muss auf beide seitlichen Grundstücksgrenzen ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

1.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgelegt.

1.4 Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zufahrten, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Bau NVO sind auch im nichtüberbaubaren Teil der Grundstücksfläche grenzbündig zulässig.

Im WA1, WA2, MI 1 und MI 2 ist zu derjenigen Seite, von welcher die Stellplätze oder Garagen erschlossen werden, ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5m einzuhalten. Im MI 3 kann der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie im Fall von nicht überdachten Stellplätzen geringer ausfallen.

1.5 Öffentliche Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen sind Grünanlagen und Parkplätze zulässig.

1.6 Versorgungsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Sicherung der Stromversorgung bzw. Beleuchtung sind für die hierfür erforderlichen Einrichtungen (z. B. Kabelverteilerschränke, Umspannstation) Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Des weiteren sind diese Einrichtungen auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ausgewiesene Fläche ist zu unterhalten und zu pflegen. Dauerhaft versickerungsfähig ausgeführte Parkplätze sind innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche zulässig.

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg ausgewiesenen Fläche ist die Anlage eines landwirtschaftlichen Weges zur Erschließung der angrenzenden, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flurstücke zulässig.

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

1.8.1 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.8.2 Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfälti-

ger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.10 Erweiterter Bestandsschutz

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 10 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie Neuerrichtungen im gleichen Umfang innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten gewerblich genutzten Flächen im Rahmen der derzeit zulässigen Nutzung zulässig:

1 = Installationsbetrieb

Soweit die Zahl der bestehenden Wohneinheiten je Wohngebäude die nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getroffene Festsetzung überschreitet, sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie Neuerrichtungen in Anzahl und Ausdehnung der Wohneinheiten entsprechend den derzeit genehmigten Wohneinheiten zulässig.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Planeinschrieb festgesetzt; diese darf ausnahmsweise um bis zu 2 ° unter- bzw. überschritten werden.

Bei Nebengebäuden können diese Festsetzungen unterschritten werden.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die Hälfte der Trauflänge abzüglich der Dachüberstände nicht überschreiten.

Die einzelnen Dachaufbauten dürfen dabei nicht breiter als 2,50m ausgeführt werden.

2.1.4 Dächer von Doppelhäusern

Die Dächer von Doppelhäusern müssen in der Dachneigung gleich sein. Die Dachfirste müssen entweder auf gleicher Höhe anschließen oder sich um mindestens 1,00 m unterscheiden.

2.1.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich sind je neu errichtete Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze zählen als ein vollwertiger Stellplatz. Ihre Anrechnung ist nur zulässig, wenn diese zur selben Wohn- beziehungsweise gewerblichen Einheit zählen.

Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist aufzurunden.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

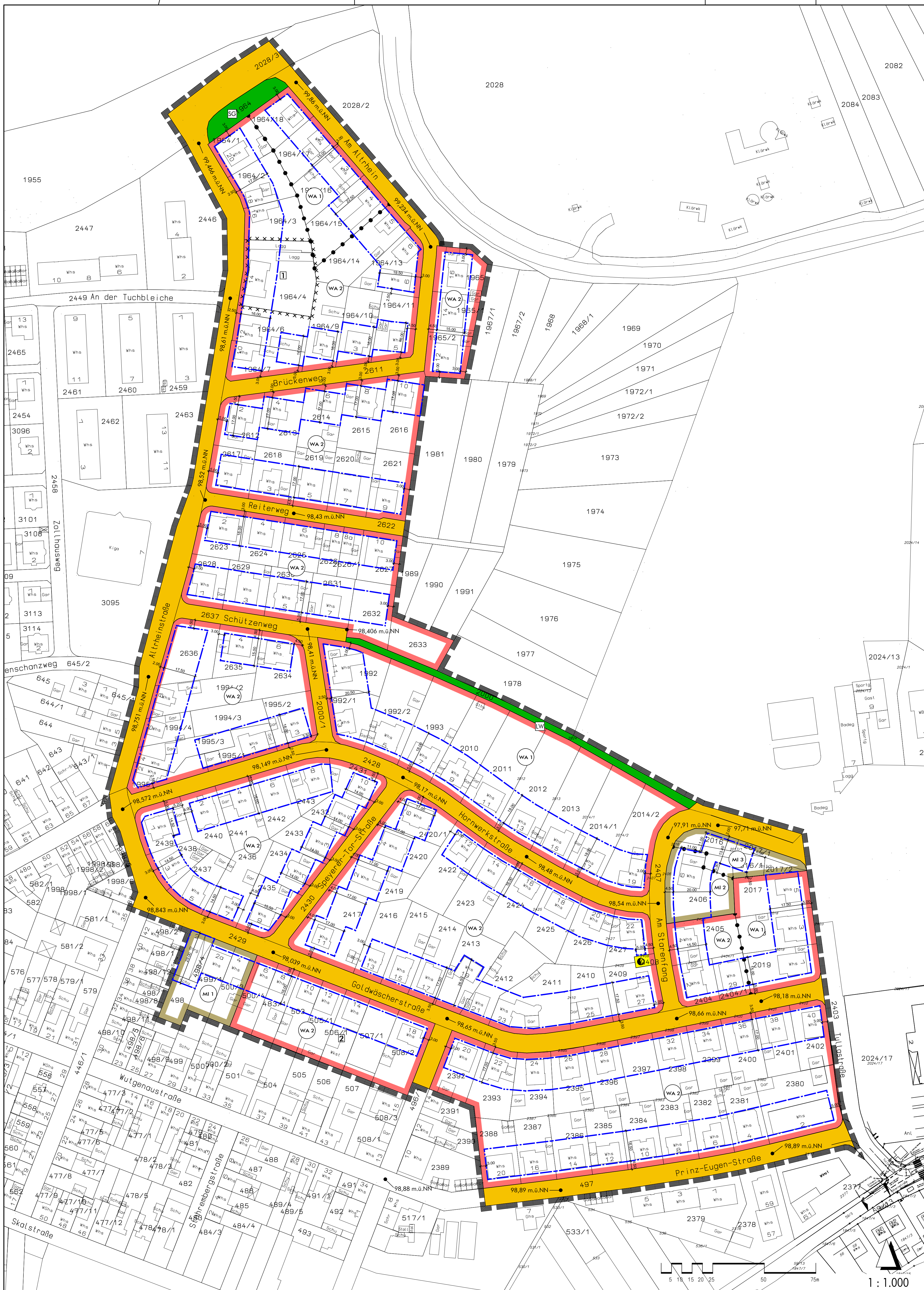
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedigungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedigungen dürfen die maximale Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.

Für Einfriedigungen der Grundstücke sind nur Hecken oder transparente Holz- oder Metallzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen wird gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, bzw. dem gewachsenen Gelände.

Teil A - 3 Planfestsetzungen



Legende

I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen
 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	Allgemeines Wohngebiet		Mischgebiet																
<table border="1"> <tr><th colspan="2">WA 1</th></tr> <tr><td>E/DH</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>I</td><td>o</td></tr> <tr><td>So=0,80</td><td>35°</td></tr> </table>		WA 1		E/DH	0,4	I	o	So=0,80	35°	<table border="1"> <tr><th colspan="2">MI 1</th></tr> <tr><td>-</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>II</td><td>a</td></tr> <tr><td>So=0,80</td><td>35°</td></tr> </table>		MI 1		-	0,4	II	a	So=0,80	35°
WA 1																			
E/DH	0,4																		
I	o																		
So=0,80	35°																		
MI 1																			
-	0,4																		
II	a																		
So=0,80	35°																		
<table border="1"> <tr><th colspan="2">WA 2</th></tr> <tr><td>E/DH</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>II</td><td>o</td></tr> <tr><td>So=0,80</td><td>35°</td></tr> </table>		WA 2		E/DH	0,4	II	o	So=0,80	35°	<table border="1"> <tr><th colspan="2">MI 2</th></tr> <tr><td>E/DH</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>II</td><td>o</td></tr> <tr><td>So=0,80</td><td>35°</td></tr> </table>		MI 2		E/DH	0,4	II	o	So=0,80	35°
WA 2																			
E/DH	0,4																		
II	o																		
So=0,80	35°																		
MI 2																			
E/DH	0,4																		
II	o																		
So=0,80	35°																		
		<table border="1"> <tr><th colspan="2">MI 3</th></tr> <tr><td>E/DH</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>II</td><td>o</td></tr> <tr><td>So = 1,40</td><td></td></tr> <tr><td>Gh=8,00</td><td>5°-43°</td></tr> </table>		MI 3		E/DH	0,4	II	o	So = 1,40		Gh=8,00	5°-43°						
MI 3																			
E/DH	0,4																		
II	o																		
So = 1,40																			
Gh=8,00	5°-43°																		

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 0,4 max. Grundflächenzahl (Beispiel)
 II max. Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
 o offene Bauweise
 a abweichende Bauweise
 E/DH nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche

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

Private und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 14, BauGB)
 Öffentliche Grünfläche / Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
 Öffentliche Grünfläche / Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg

Sonstige Zeichen
 Erweiterter Bestandsschutz (siehe textl. Festsetzung)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Hinweise
 Vermaßung in Meter
 Kanaldeckelhöhen

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art d. baul. Nutzung	WA		max. GRZ
	E/DH	0,4	
Haustyp	II	o	Bauweise
max. Vollgeschossanzahl	So = 0,80	o	Dachneigung
So: max. Soctelhöhe in m	Gh = 8,50	35°	
Gh: max. Gebäudehöhe in m			

Stadt Philippsburg
 Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften
 "Bachwiesen - Schanzenacker"

Fassung zur Offenlage gemäß § 3(2) und 4(2) BauGB

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 werden bestätigt.
 Stadt Philippsburg, Bürgermeisteramt, den
 Stefan Martus, Bürgermeister

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

Beorb.: US
 Gez.: et, 23.06.2009
 Karlsruhe, den
 Dr.-Ing. F. Gericke



Teil A - 4 Hinweise

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 195 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18 300 `Erdarbeiten` ist zu berücksichtigen.

Geotechnik

Im Plangebiet stehen künstliche Aufschüttungen größerer Mächtigkeit an, die lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und / oder Tragfestigkeit sein können. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes u.dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Katastrophenhochwasser und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan "Mittlerer Oberrhein" in einem im Katastrophenfall überschwemmungsgefährdeten Bereich (Dammbruchszenario des Rheins). In diesem Fall wird ein Anstieg der Höhe des Wasserspiegels auf das Niveau von ca. 100,50 m ü.NN. erwartet. Dadurch werden im Plangebiet rechnerisch alle Erdgeschosse überschwemmt, so dass für diesen Fall entsprechende Vorsorge zu treiben ist. Es sei an dieser Stelle auf die kostenlosen Broschüren des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verwiesen (aktuell erhältlich mit Stand Februar 2006): Hochwasserschutzfibel. Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten. Diese ist auch digital verfügbar im Internet unter der Adresse :

http://www.bmvbs.de/Anlage/original_953503/Hochwasserschutzfibel.pdf

Durch die Inbetriebnahme des Polders Rheinschanzinsel kommt es mit ansteigendem Wasserspiegel im Polder durch Druckwasser binnenseitig zu veränderten Grundwasserspiegellagen, die durch Grundwasserhaltung (Pumpwerke) ausgeglichen werden. Die Aushubsohlen für Neubauten mit Keller sollten deshalb die in den Anlagen des Planfeststellungsbeschlusses zum Polder Rheinschanzinsel vom 18.5.2004, Mappe 5, Punkte 4.1, 5.1, 5.3 und 5.4 enthaltenen Grundwasserpotentiale nicht unterschreiten. Die Sohlenhöhen der Gebäude sollten mindestens 50 cm über den in den o.g. Anlagen angegebenen Grundwasserpotentialen liegen. Weitere Auskünfte erteilen die Abteilungen 53.1 und 53.2 des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

Schadenersatzforderungen gegen das Land Baden-Württemberg, die aufgrund des Betriebs des Polders Rheinschanzinsel entstehen können, werden von Seiten der Stadt Philippsburg nicht ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit dem Polder Rheinschanzinsel sind dem Referat 53.2 des Regierungspräsidiums Karlsruhe neue Keller mit Höhenangaben zu melden.

Gewässerschutz

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

Regenwasserbehandlung

Die anfallenden Oberflächenwasser können gemäß dem Merkblatt "Naturver-
trägliche Regenwasserbewirtschaftung" [Landratsamt Karlsruhe, 2002] zur
Versickerung gebracht oder über Regenrückhalteanlagen, z.B. Zisternen, ge-
sammelt werden. In diesem Fall muss beachtet werden, dass keine Schwer-
metalle der Dachhaut (z.B. Zink, Kupfer etc.) in das Regenwasser gelangen
können.

Fauna

Aufgrund der im Bestandsgebiet vorhandenen Gebäude wird im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen vorsorglich auf den Schutz für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 42 BNatSchG hingewiesen. Dies betrifft insbesondere eventuell vorhandene Fledermaus- und Vogelquartiere.

Im Vorfeld der einzelnen Bauvorhaben ist daher mittels faunistischer Untersuchungen sicherzustellen, dass den Anforderungen des § 42 BNatSchG Rechnung getragen wird.

Teil A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und - vermerke, Satzung Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 24.12.2008 I 3018

Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745, ber. GVBl. 2006 S. 319)

DIN 18005

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

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009

Verfahrensablauf und -vermerke gemäß § 13 BauGB zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Bachwiesen - Schanzenäcker" - 10. Änderung

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB	am 15.04.2008
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 10.03.2009
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB	am 10.03.2009
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung § 3 Abs.2 BauGB	am 10.03.2009
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 12.03.2009
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 16.03.2009 bis 24.04.2009
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 20.03.2009 bis 24.04.2009
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
3.1	Abwägungsentscheidung	am 23.04.2009
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am 23.04.2009
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften "Bachwiesen - Schanzenäcker"- 10. Änderung

Aufgrund

§ 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB)

i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 24.12.2008 (BGBl. S. 3018)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.4.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 23.06.2009 den Bebauungsplan "Bachwiesen - Schanzenäcker" - 10. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften 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 23.06.2009, M 1:1.000

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen:

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.06.2009 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Stefan Martus, Bürgermeister

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	25
1. Anlass der Planung	25
2. Räumlicher Geltungsbereich	25
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	26
3.1 Landesentwicklungsplanung	26
3.2 Regionalplanung	26
3.3 Flächennutzungsplanung	27
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	27
4. Bestandsanalyse	28
4.1 Erschließungssituation	28
4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	28
4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	28
4.4 Hochwasser	29
5. Ziele der Planung	29
5.1 Grundzüge der Planung	29
5.2 Nutzungskonzept	30
5.3 Erschließung	31
5.4 Grünordnung	32
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	32
B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften	38
1. Planungsziele	38
2. Dachneigung	38
3. Dachaufbauten	38
4. Regelung der Stellplatzverpflichtung	39
B - 3: Umweltbericht	41

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Die bebauungsplanrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bachwiesen-Schanzenäcker haben seit der ersten Aufstellung im Jahre 1967 insgesamt 9 Änderungen erfahren. Zusätzlich sind im Baubestand einerseits Abweichungen von diesen Festsetzungen zu verzeichnen, andererseits bestehen obsolet gewordene Regelungen. Die Anfrage zu einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes war daher Anlass, die baurechtliche Neuordnung des gesamten Gebietes aufzunehmen. Dabei soll vorrangig eine Vereinheitlichung des Baurechts zusammen mit einer Verschlinkung der Festsetzungen die in den wesentlichen Bereichen bestehende Struktur der Einzelbaukörper sichern. Daneben sollen im Zuge einer behutsamen Nachverdichtung gemäß § 1a BauGB die Voraussetzungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geschaffen werden, soweit dies im Hinblick auf ein mögliches Katastrophenhochwasser sinnvoll erscheint (vgl. Abschnitt 3.2 und 4.4).

Die Stadt Philippsburg hat in der Sitzung am 15.4.2008 mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses die planungsrechtliche Ordnung der bestehenden und zukünftigen Nutzungen und Bebauung durch den Bebauungsplan veranlasst.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Philippsburg, der bestehenden Bebauung und Versiegelung sowie der planungsrechtlichen Neuordnung, die im Wesentlichen das derzeit im Bebauungsplan zulässige Maß umfasst, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt und somit von einer Umweltprüfung und der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 118.971 m². Zum Geltungsbereich gehören die folgenden Flurstücke:

1964, 1964/10, 2419, 2420, 2420/1, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2626/1, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633,

2634, 2635, 2636, 2637, 483/1, 498, 498/4, 499/1, 500/3, 500/4, 503, 505/1, 506/1, 507/1, 508/2, 1964/11, 1964/13, 1964/14, 1964/15, 1964/16, 1964/17, 1964/18, 1964/1, 1964/2, 1964/3, 1964/4, 1964/6, 1964/7, 1964/9, 1965, 1965/1, 1965/2, 1992, 1992/1, 1992/2, 1993, 1994/2, 1994/3, 1994/4, 1995, 1995/1, 1995/2, 1995/3, 2000, 2000/1, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014/1, 2014/2, 2016, 2016/1, 2017, 2017/1, 2017/2, 2018, 2019, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2404, 2404/1, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Nach Aussage des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg gehört die Stadt Philippsburg zur Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein [S. 77]. Dort wird sie dem Mittelbereich Bruchsal zugeordnet [S. 90]

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17. 02. 2003) ist die Stadt Philippsburg entlang der regionalen Entwicklungsachse Bruchsal - Germersheim bzw. Bad Schönborn / Waghäusel - Germersheim als Unterzentrum ausgewiesen.

Das Gebiet "Bachwiesen - Schanzenäcker" ist als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Zu berücksichtigen ist, dass sich das Gebiet in einem "überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser" befindet.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit dem 05.12.2003) als Wohnbaufläche gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet entspricht dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan "Schanzenäcker", rechtskräftig seit dem 28.09.1967, zuletzt geändert durch die 9. Änderung am 08.09.1992, mit Ausnahme der Flurstücke 498, 498/3 und 498/4 (Goldwäscherstr. 2). Das Plangebiet ist derzeit als reines Wohngebiet, in einzelnen Teilbereichen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Bachwiesen - Schanzenäcker" - 10. Änderung nach dessen in Kraft treten ersetzt. Die Namensänderung erfolgt zur Vermeidung von Verwechslungen mit einem Bebauungsplangebiet im Stadtteil Rheinsheim.

Westlich des Plangebietes grenzt der seit dem 04.09.1963 rechtskräftige Bebauungsplan "Allmendfeld" an die Rheinstraße an. Das Gebiet ist als reines Wohngebiet ausgewiesen

Im Südwesten des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan "Im Alten Stadtteil" an, welcher seit dem 24.01.1974 rechtskräftig ist. Das an das Gebiet "Bachwiesen-Schanzenäcker" angrenzende Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan "Hexendamm-Lochwiesen", welcher seit dem 04.11.1976 rechtskräftig das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausweist.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine seit dem 13.07.2006 rechtskräftig als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesene Fläche.

Die weiteren umgebenden Strukturen sind nicht durch Bebauungspläne überplant. Sie sind im Bereich des Freibades nach § 34 BauGB (Innenbereich) und in der übrigen Umgebung als Außenbereich nach §33 BauGB zu bewerten.

4. Bestandsanalyse

4.1 Erschließungssituation

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Philippsburg am Ortsrand ohne Durchgangsverkehr. Es wird von den Sammelstraßen Tulla-, Goldwäscher-, Altrheinstraße erschlossen, von welchen die Anliegerstraßen Brückenweg, Reiterweg, Schützenweg sowie Hornwerk-, Speyerer-Tor-, Prinz-Eugen-Straße und Am Starenfang abzweigen. Der ruhende Verkehr wird entweder auf privatem Gelände abgewickelt oder er tritt als Parken im Straßenraum in Erscheinung. Die angetroffene Situation legt hierbei keinen weiteren Handlungsdruck offen.

4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Die vorhandenen Flächen und Gebäude sind überwiegend im Stil der 1970er und 1980er Jahre bebaut. Hier befinden sich neben einigen eingeschossigen überwiegend zweigeschossige Wohngebäude in lockerer Bebauung auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Vereinzelt kleinere Gebäude, vor allem vom Typus eingeschossiges "Siedlungshaus" mit Kniestock, stammen noch aus der Zeit vor der Aufstellung des ersten Bebauungsplans.

Im Norden befindet sich ein Gewerbebetrieb, im Süden sind eine Pension sowie zwei weitere gewerbliche Betriebe ansässig.

4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich freie Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung sowie eine Kläranlage. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Schwimmbad. Die angrenzenden Nutzungen im Westen und Süden bestehen überwiegend aus Wohnnutzung oder Mischnutzung, im Westen ergänzt durch einen Kindergarten. Südöstlich ist ein Lebensmittel-discounter ansässig.

4.4 Hochwasser

Gegen Hochwasser mit hundertjähriger Wiederkehrenswahrscheinlichkeit wird Philippsburg durch Dämme geschützt. Im Zuge des Polderausbaus entlang des Rheins entsteht eine Sicherung gegen zweihundertjährige Hochwasser. Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt dennoch im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser (Dammbruchszenario), was langfristig auf planerische Entscheidungen Einfluss haben kann (z.B. hochwasserangepasstes Bauen). Der im Bereich des Bebauungsplanes "Bachwiesen-Schanzenäcker" - 10. Änderung maximal bei Katastrophenhochwasser zu erwartende Wasserstand wird nach Angaben der Internationalen Kommission zum Schutz des Rheins (IKSR) bei über 2,0m und bis zu 4,0m über dem Straßenniveau betragen und sich bei einer Höhe von 100,50 ü.NN einpendeln. In den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind daher die bestehenden Kanaldeckelhöhen eingetragen, so dass die zu erwartenden Hochwasserstände für die einzelnen Grundstücke zumindest überschlägig ermittelt werden können.

Im Zuge des Polderausbaus wurden auch Grundwassermessstellen eingerichtet. Diese liegen auf öffentlichen Grundstücken und werden erhalten. Soweit sich die Eigentumsrechte an den betroffenen Flächen ändern, wird für den Erhalt und die Nutzung der Messstellen durch öffentliche Einrichtungen und ihre Beauftragten Vorsorge getroffen.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist die Sicherung des bestehenden Siedlungsgefüges zusammen mit einer maßvollen Nachverdichtung, die im wesentlichen durch Aufstockungen erreicht wird. Es wird daher nicht auf eine höhere Versiegelung abgehoben, sondern vielmehr auf eine bessere Ausnutzung der bestehenden Gebäude und ihrer Grundflächen, indem Auf- und Ausbauten zugelassen werden.

Einer weiteren Versiegelung des Gebietes soll durch die Überarbeitung der Regelungen zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen entgegengewirkt werden.

Daher wird das Plangebiet im überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Daneben sollen durch die getroffenen Festsetzungen die bestehenden Gewerbebetriebe in ihrer Existenz gesichert werden. Dazu dient nicht allein die Ausweisung von kleineren Teilen des Gebietes als Mischgebiet, sondern es erfolgt durch die annähernd flächendeckende Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet zugleich eine Öffnung des Gebietes für gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht stören.

5.2 Nutzungskonzept

Die bestehende, gewachsene Struktur mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen allgemeiner Art soll erhalten bleiben. Daher soll mit Hilfe von Nutzungsausschlüssen sichergestellt werden, dass der vorhandene Charakter des Gebietes auch zukünftig Bestand hat. Dennoch sollen – sofern sie das Wohnen nicht stören – den heutigen Verhältnissen von Wohnen und Arbeiten angemessene Spielräume für gewerbliche Nutzungen eingeräumt werden, weshalb das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Eine Durchmischung von Nutzungen ist aufgrund der angrenzenden Gebietsausweisungen (im Westen Allgemeines Wohngebiet mit Kindergarten sowie Mischgebiet im Süden und Südwesten) nicht beabsichtigt und entspricht auch nicht der bestehenden Situation.

Die wenigen gewerblichen Nutzungen bestehen seit vielen Jahren und sollen ebenfalls im Gebiet erhalten bleiben. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt für einen Teil der bestehenden gewerblichen Betriebe bereits hierzu bei und lässt beispielsweise die ursprüngliche Ausweisung der Sonderfläche "Pension" obsolet werden.

Die Ausweisung des Mischgebietes im Südwesten der Plangebietes sichert ebenfalls den Bestand. Das Mischgebiet orientiert sich sowohl am bestehenden Betrieb als auch an der außerhalb des Plangebietes unmittelbar angrenzenden Mischgebietsfläche. Daher ist es in seiner Ausdehnung auf die in der Planzeichnung festgelegten Flurstücke begrenzt. Die Mischgebiete im östlichen Bereich des Bebauungsplanes sollen möglichen künftigen Schwierigkeiten im Zusam-

menhang mit Lärmschutz hinsichtlich des Freibades vermeiden helfen. Denn das im neuen Baufenster zukünftig entstehende Gebäude wird dazu beitragen, die dahinter liegenden Grün- und Freiflächen zu schützen. Mit den festgesetzten Nutzungsausschlüssen soll ebenso wie im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete erreicht werden, dass der Gebietscharakter erhalten und für die Zukunft gesichert wird.

Die derzeit als Fläche für den Einzelhandel ausgewiesene Fläche ist nicht mehr mit zeitgemäßen Einzelhandelsangeboten zu belegen, da sie zu klein ist. Deshalb soll die Nutzungsart dort an die Umgebung angepasst werden.

Zusätzlich wird mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes das Ziel verfolgt, die städtebauliche Charakteristik der typischen offenen Bebauung mit dahinter liegenden Gartenbereichen zu erhalten und zu stärken. Ebenso wird die in weiten Teilen des Plangebietes überwiegende zweigeschossige Bauweise annähernd flächendeckend zugelassen. Dies wird mittelfristig dazu beitragen, dass sich Gebäude, die teilweise noch aus der Zeit vor der ersten Überplanung des Gebietes stammen, durch Um- und Aufbauten städtebaulich besser in das Gesamterscheinungsbild des Quartiers integrieren.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fließender Verkehr

Das Erschließungssystem im Bereich des Bebauungsplangebietes wird nicht verändert. Die baurechtlichen Festsetzungen belassen den Straßenraum in seinem bestehenden Erscheinungsbild.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr findet im Plangebiet überwiegend ohne Parkdruck statt. Es gilt, den derzeitigen Status Quo zu halten. Daher wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für künftig neu zu errichtende Wohneinheiten auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

Durch die Erweiterung des Baufensters im Bereich der Straße Am Starenfang entfällt ein Teil der auf den Flurstücken 2016 bzw. 2017/1 bestehenden Fahrrad-

abstellplätze am Freibad. Sollte es sich als erforderlich erweisen, können diese auf der gegenüberliegenden Straßenseite zusätzlich zu den dort bestehenden Abstellanlagen für Fahrräder errichtet werden.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Durch die geringen Veränderungen im Bestand entstehen keine Änderungen, die eine Anpassung des Ver- und Entsorgungssystems erfordern würden. Dies gilt auch für Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Anschlüsse an das vorhandene Mischwasserkanalnetz. Es wird zusätzlich empfohlen, das Niederschlagswasser dezentral zu nutzen.

5.4 Grünordnung

Die Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im wesentlichen an der nach den Regelungen des alten Bebauungsplanes zulässigen Überbaubarkeit und Dichte. Durch die Festschreibung der bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten ist eine grünordnerische Bilanzierung nicht notwendig. Zudem wird die Garten- und Freiflächenzone durch die weiteren Einschränkungen der Bebaubarkeit mit Nebenanlagen weiter gestärkt. Für die landschaftstypische Entwicklung der privaten Grünflächen werden heimische Gehölze empfohlen.

5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

▪ Art der baulichen Nutzung

Ziel der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist die Sicherung der bestehenden Strukturen, damit für die Grundstückseigentümer Planungssicherheit besteht. Die Ausweisung der Mischgebiete orientiert sich weitgehend an den bestehenden Nutzungen im Plangebiet, wie im Zusammenhang mit dem Nutzungskonzept dargelegt ist. Die als Mischgebiete

ausgewiesenen Bereiche bilden mit den südwestlich gelegenen Bereichen beziehungsweise mit dem Schwimmbad im Nordosten je eine Nutzungseinheit, die langfristig gestärkt werden soll, ohne den Gebietscharakter zu verändern.

Zugleich ermöglicht die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet größere Spielräume für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören. Exemplarisch sei dazu auf die bestehenden Nutzungen "Ingenieurbüro" und "Pension" verwiesen. Um dennoch den Gebietscharakter zu sichern sowie den "Trading-Down-Effect" durch Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen zu verhindern, sind diese Nutzungen nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften werden als gebietsfremde Nutzungen ebenso dauerhaft ausgeschlossen wie Gartenbaubetriebe. Ebenso werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke als gebietsfremd eingestuft und dauerhaft ausgeschlossen. In den Mischgebieten werden darüber hinaus auch Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungsausschlüsse begründen sich im wesentlichen darin, dass das Plangebiet ursprünglich weitgehend als Reines Wohngebiet ausgewiesen war, so dass diese Nutzungen hier nicht zulässig waren und daher auch als Realnutzung nicht vorkommen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einer Ortsrandlage, die trotz der Lockerung hinsichtlich der Gebietstypologie nicht mit der Nutzungsmischung einer zentralen Innenstadtlage konkurrieren soll.

▪ Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der Überbaubarkeit orientiert sich am Bestand und ermöglicht dennoch maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken. Im Bereich des neu ausgewiesenen Mischgebietes MI3 schließt das neue Baufenster mit seiner Ausnutzung durch zwei Geschosse an den westlich gelegenen Baubestand an. Zugleich soll mit den weiteren getroffenen Festsetzungen wie der maximalen Gebäudehöhe eine aus der Entfernung wahrnehmbare Abstufung zu der östlich angrenzenden eingeschossigen Bebauung in der Tullastraße erreicht werden.

Um den Planbereich nicht zu stark zu verdichten, ist eine Überschreitung der GRZ auch mit Nebenanlagen nicht zulässig. Um die notwendigen Nebenanlagen

dennoch zu ermöglichen, wird das Zugeständnis dahingehend eröffnet, dass die Flächen mit versickerungsfähigem Oberflächenmaterial bzw. Nebenanlagen mit begrünten Dächern nur zur Hälfte zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden müssen. Dies sichert die wesentlichen Bodenfunktionen und trägt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen bei.

5.5.2 Zulässige Vollgeschossanzahl

Durch die maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen wird einerseits eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht, die eine Um-/Folgenutzung der Wohngebäude erleichtert. Andererseits wird dadurch grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet, dass Teile des Wohngebäudes oberhalb des Erdgeschosses auch bei Katastrophenhochwasser nicht überschwemmt werden. Die baulichen Höchstgrenzen werden daneben aber über das Maß der Wandhöhe festgesetzt, so dass der Gebietscharakter bestehen bleibt.

Ebenso wird zur Sicherung des Erscheinungsbildes des Gebietes geregelt, dass der sichtbare Sockel nicht mehr als 80 cm betragen darf, damit bei größeren Sockelhöhen im Zuge der baulichen Hochwasservorsorge eine begrünte Böschung die Einbindung in die Gartengestaltung sicher stellt.

Eine Ausnahme hierzu stellt der Bereich MI 3 dar, der durch seine Lage und daher mit seinem städtebaulichen Erscheinungsbild die Verbindung zum Schwimmbad herstellt. Hier tritt städtebaulich ein einzelnes Gebäude als Bebauung des Straßenabschnittes Am Starenfang zwischen Fußweg und Tullastraße in Erscheinung, welches aufgrund seiner Bauvorschriften mit dem Freibadgebäude korrespondieren kann. Zusätzlich liegt das Baugebiet MI 3 mit einer angrenzenden Straßenhöhe von bis zu 97,71 m ü.NN hinsichtlich eines möglichen Hochwassers an der tiefsten Stelle des Baugebietes. Deshalb ist hier eine größere Sockelhöhe zulässig. Weiterhin wird im MI 3 aufgrund des Spielraumes, der für die Gestaltung des Daches eingeräumt wird, zugunsten des Nachbarnschutzes zusätzlich die Gebäudehöhe auf 8,00 Meter beschränkt.

5.5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die ausgewiesenen Baufenster umfassen im wesentlichen die bestehenden Strukturen und Gebäude. Um den typischen städtebaulichen Charakter der straßenbegleitenden Bebauung zu sichern, sind die Baufenster entsprechend gelegt und die offene Bauweise ist festgesetzt

In der abweichenden Bauweise wird eine bestehende Situation im Übergangsbereich zum bestehenden Mischgebiet und zur ebenfalls dicht bebauten älteren Bausubstanz geregelt. Dies betrifft explizit nur drei Grundstücke in der genannten Bestandslage, deren bestehende bauliche Ausprägung erhalten werden soll ohne grundstücksscharfe Einzelfallregelungen zu treffen.

In allen Fällen orientiert sich die hintere Baugrenze an der bestehenden rückwärtigen Bebauung, die lediglich die bestehenden Garagen nicht einbezieht, so dass diese Nebenanlagen gesondert geregelt und im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig sind.

5.5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen beziehen sich nur auf die bereits im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen, die weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

5.5.5 Öffentliche und Private Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen liegen als Straßenbegleitgrün oder als landwirtschaftlicher Weg, bzw. unbefestigter Fußweg bereits im Bestand vor und werden dauerhaft gesichert.

Die privaten Gärten sind als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen, dadurch werden nicht nur die bestehenden städtebaulichen Strukturen gewahrt, sondern auch großflächige Frei- und Grünbereiche im Innenbereich erhalten und gesichert. Dadurch soll vor allem die Eigenart der Struktur gewahrt bleiben und die Eingriffe in die Gartenbereiche vermindert werden.

5.5.6 Erweiterter Bestandschutz

Im Plangebiet besteht ein gewerblicher Betrieb, dessen Nutzungsart im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist. Zur dauerhaften Sicherung dieser Nutzung wird ein erweiterter Bestandschutz ermöglicht, in dem die vorhandene Nutzung dauerhaft zulässig bleibt und nur eine Nutzungsänderung einer erneuten Überprüfung unterzogen werden muss.

Teil B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften

1. Planungsziele

Die Planungsziele entsprechen den unter Teil B-1 Kapitel 5 dargelegten Planungszielen. Für die örtlich relevanten Bauvorschriften ist insbesondere die Regelung der Dachaufbauten sowie die Regelung der Stellplatzverpflichtung relevant. Weitere Regelungen werden aufgrund der gewünschten Flexibilisierung der Ortsentwicklung nicht ergriffen.

2. Dachneigung

Die Festsetzung der Dachneigung greift die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes auf und lässt in geringem Umfang durch geringe Abweichungen eine Flexibilisierung zu. Dies betrifft insbesondere die Art der Festsetzung der Dachneigung mit Abweichungen vom Spektrum der Dachneigung. Hiermit wird insbesondere eine Bestandsicherung gewährleistet.

Eine Ausnahme bildet das MI3-Gebiet. Die Festsetzung der Dachneigung im MI3 eröffnet die Möglichkeit, die Dachform der nördlich gelegenen Schwimmbadgebäude aufzugreifen oder ein steiles Satteldach zu errichten um die Ausnutzung des Gebäudes zu erhöhen.

Die Festsetzung der Dachneigung mit Abweichungen übernimmt dabei die Formulierungen aus dem ursprünglich aufgestellten Bebauungsplan.

3. Dachaufbauten

Zur Regelung der Dachneigung, der Dachaufbauten und der Anpassung zwischen Doppelhäusern werden Maße festgesetzt, die eine städtebauliche Gesamtstruktur ermöglichen. So wird die Dachneigung einerseits etwas flexibilisiert und bei Doppelhäusern dahingehend eingeschränkt, dass sie jeweils gleich sein soll. Dachaufbauten werden in Größe und Gesamtlänge beschränkt, damit die Gesamthöhe des Gebäudes nicht zu dominant werden kann.

4. Regelung der Stellplatzverpflichtung

Die Kapazität der öffentlichen Stellplätze im Plangebiet reicht derzeit aus. Um dies auch dauerhaft zu sichern, müssen je neu, bzw. zusätzlich errichtete Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden.

Die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze ist stets aufzurunden. Um den Flächenverbrauch zu minimieren sind sogenannte "gefangene" Stellplätze, das heißt ein Stellplatz mit einem davorliegenden Stellplatz, zulässig und voll anrechenbar, wenn diese zu einer Wohn- oder gewerblichen Einheit gehören.

Teil B - 3 Umweltbericht

B - 3: Umweltbericht

Da der Bebauungsplan nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erstellt wird, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Eine Veränderung der derzeit bestehenden Situation wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht. Das Plangebiet ist geprägt von einer geringen Versiegelung und offenen Hausgartenstrukturen mit typischen Gartenbäumen. Die privaten Gärten werden dauerhaft als nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert, so dass deren Nutzung unverändert bleibt. Auswirkungen auf den Naturhaushalt, auf Flora und Fauna werden nicht verursacht.

Teil B - 4 Anlagen

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	[m ²]
Gesamt	118.971
davon: Überbaubare Grundstücksfläche	43.025
davon: nicht überbaubare Grundstücksfläche (private Grünfläche)	53.252
davon: öffentliche Versorgungs- und Freifläche	1.342
davon: öffentliche Verkehrsfläche	21.352

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

