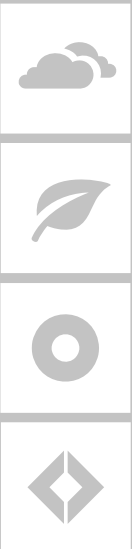
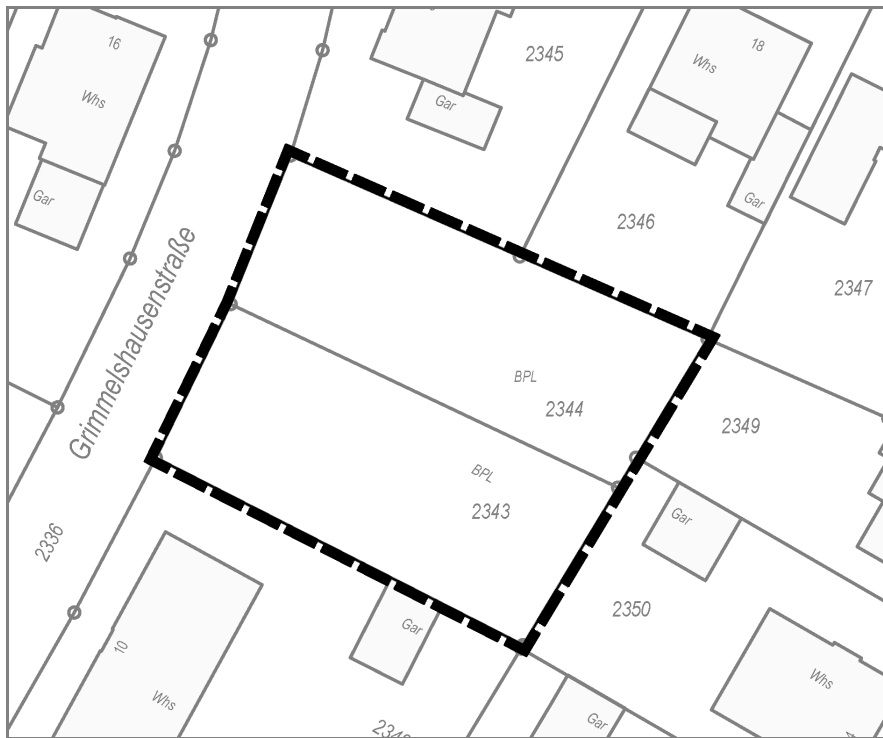


Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Grimmelshausenstraße”

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe
September 2020

Stadt Philippsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Grimmelshausenstraße”

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

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

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT

Dr.-Ing. Frank Gericke

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt für die Stadt Philippsburg
im September 2020

Inhalt

Teil A Bestandteile

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

Teil B Begründung

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

Anlagen

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

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- ▶ Gartenbaubetriebe und
- ▶ Tankstellen.

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

1.3.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) als Höchstmaße festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine GRZ von 0,6 überschritten werden. Werden dabei Stellplätze und Carports mit versickerungsfähigen Belägen mit Bewuchs (z.B. Rasengitter) oder Dachbegrünung ausgebildet, so dürfen jene die Grundflächenzahl bis auf 0,75 überschreiten.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Hiervon abweichend dürfen untergeordnete Nebengebäude auch eingeschossig sein.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen,

Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH_{max}) und die maximal zulässigen Höhen der Oberkante baulicher Anlagen (OK_{max}) sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Das zulässige Maß der Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt zwischen traufseitigen Wandflächen mit der Oberkante Dachhaut oder Attika ohne Berücksichtigung von

- ▶ technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 5% der Dachfläche im WA 1,
- ▶ Sichtschutzelemente im Bereich der Balkone und Terrassen im WA 2, wenn sie die angrenzende Traufe des Staffelgeschosses nicht überragen,
- ▶ nicht massive Absturzsicherungen mit einer Höhe bis zu 1,5 m im WA 2 und im WA 3.

Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Am Gebäude darf ein Aufzugsschacht mit maximal 6 m² Bruttogrundfläche bis zur jeweils zulässigen Oberkante baulicher Anlagen reichen.

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

1.4.1 Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Terrassen am Haus, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Maximal ein Vordach darf die Baugrenze auf einer Breite von maximal 5,00 m um maximal 1,50 m überschreiten.

1.5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports nur innerhalb der Flächen für Carports und Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen nur innerhalb der Fläche zum Abstellen von Müllgefäßen zulässig.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

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

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 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

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

1.6.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.6.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

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

1.6.5 Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' und 'Garten' sind als Garten- und Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind entweder ein, standortgerechter Laubbaum oder 2 standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Die nachfolgenden Gehölzpflanzungen werden darauf angerechnet.

Im 'Garten' sind insgesamt mindestens drei standortgerechte Laubbäume anzupflanzen oder zu erhalten.

In den Vorgärten ('VG') sind Gehölzpflanzungen in Form von standortgerechte Sträuchern oder Laubbäumen festgesetzt, insgesamt jedoch mindestens ein Laubbaum.

KFZ-Stellplätze müssen mit begrüntem Befestigungsmaterialien (z.B. Schotterrasen, Rasengitter) mit einem Begrünungsanteil von mindestens 25% ausgebildet werden, Carports dauerhaft mit fachgerechter Dachbegrünung.

Die festgesetzten Bäume sind als Hochstamm-Laubbäume 1. oder 2. Ordnung festgesetzt. Für die festgesetzten Gehölzanpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen ist nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig. Invasive Neophyten sind unzulässig.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Rodungen und Gehölzrückschnitte nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) durchgeführt werden.

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 Fassadengestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen, in untergeordnetem Umfang auch mit Glas und sonstigen Baustoffen.

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

2.1.2 Dachgestaltung

Es sind geneigte Dächer mit über 3° Dachneigung und Dachüberstand festgesetzt. Dachterrassen (inkl. deren Brüstungen), Dächer mit Dachbegrünung, Dachfenster und Verglasungen sind hiervon ausgenommen. Die Dächer von Carports sind als Gründächer auszuführen.

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

Dachgauben sind zulässig.

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

Anlagen der Außenwerbung und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung auf der Erdgeschosebene zulässig und müssen untergeordnet bleiben.

Werbepylone und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

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

2.3.1 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur lebende Einfriedungen aus heimischen Gehölzen mit oder ohne darin einbezogene Drahtzäune sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. Holz-oder Stahlgitter) zulässig.

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 (§ 74 Abs. 2 Nr. 4 LBO)

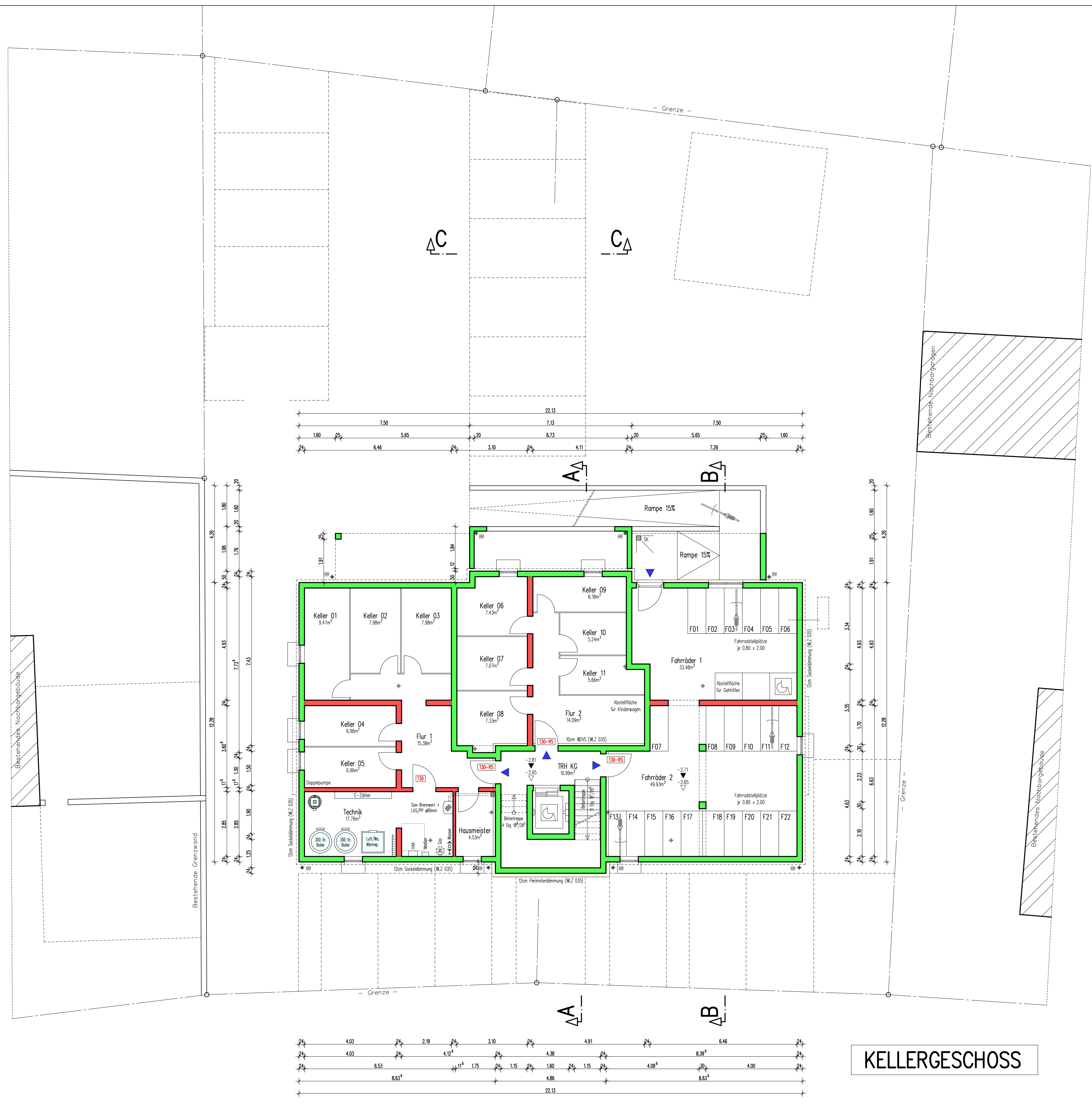
Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf dem Dach des Gebäudes unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,00 m zur straßenseitigen Dachtraufe zulässig.

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

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück 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 - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan



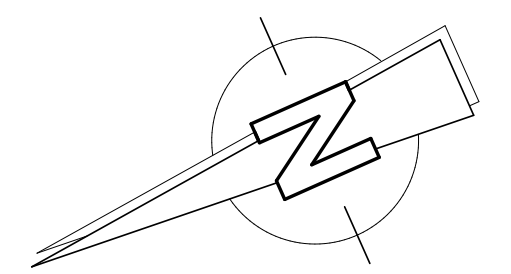
KELLERGESCHOSS

Unterschrift Bauherr	
Unterschrift Planverfasser	

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

Waldstraße 58 76661 Philippsburg – Huttenheim
 tel. 07256/1228 Email: h-hans.brecht@t-online.de

BAUGESUCH 1 : 100	
Bauvorhaben :	Neubau eines Wohnhauses mit 11 WE., Neubau eines Carports, Errichtung von 11 KFZ-Stellplätzen, Flst. Nr. 2343 + 2344 Grimmelshausenstraße 12, 76661 Philippsburg
Bauherr :	Hartmut Jene Kilon-Weick-Straße 6 76661 Philippsburg-Rheinsheim
Planinhalt :	Kellergeschoss
Datum :	16.03.2020
Bearbeiter :	J. Braun
Index :	Plan Nr. E01



Unterschrift Bauherr	
Unterschrift Planverfasser	

DIPL.-ING. (FH) HANS BRECHT
 Freier Architekt (Mitgl. Nr. 20178)
 Waldstraße 58 76661 Philippsburg – Huttenheim
 tel. 07256/1228 Email: h-brecht@t-online.de

BAUGESUCH 1 : 100

Bauvorhaben : Neubau eines Wohnhauses mit 11 WE.,
 Neubau eines Carports,
 Errichtung von 11 KFZ-Stellplätzen,
 Flst. Nr. 2343 + 2344
 Grimmelshausenstraße 12, 76661 Philippsburg

Bauherr : Hartmut Jene
 Kilian-Weick-Straße 6
 76661 Philippsburg-Rheinsheim

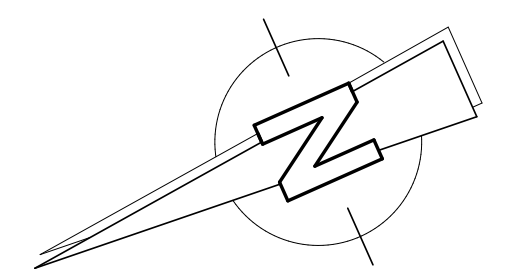
Planinhalt : Erdgeschoss

Datum : 16.03.2020
 Bearbeiter : J. Braun Index : Plan Nr. **E02**

ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

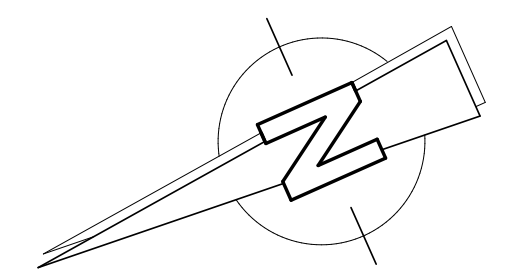


Unterschrift Bauherr	
Unterschrift Planverfasser	

DIPL.-ING. (FH) HANS BRECHT Freier Architekt (Mitgl. Nr. 20178)	
Waldstraße 58 76661 Philippsburg - Huttenheim tel. 07256/1228 Email: h-hans.brecht@t-online.de	
BAUGESUCH 1 : 100	
Bauvorhaben :	Neubau eines Wohnhauses mit 11 WE., Neubau eines Carports, Errichtung von 11 KFZ-Stellplätzen, Flst. Nr. 2343 + 2344 Grimmelhäuserstraße 12, 76661 Philippsburg
Bauherr :	Hartmut Jene Kilian-Weick-Straße 6 76661 Philippsburg-Rheinsheim
Planinhalt :	1. Obergeschoss
Datum :	16.03.2020
Bearbeiter :	J. Braun
Index :	Plan Nr. E03



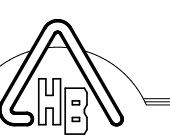
2. OBERGESCHOSS



Unterschrift Bauherr	
Unterschrift Planverfasser	

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

Waldstraße 58 76661 Philippsburg – Huttenheim
 Tel. 07256/1228 Email: h-hans.brecht@t-online.de



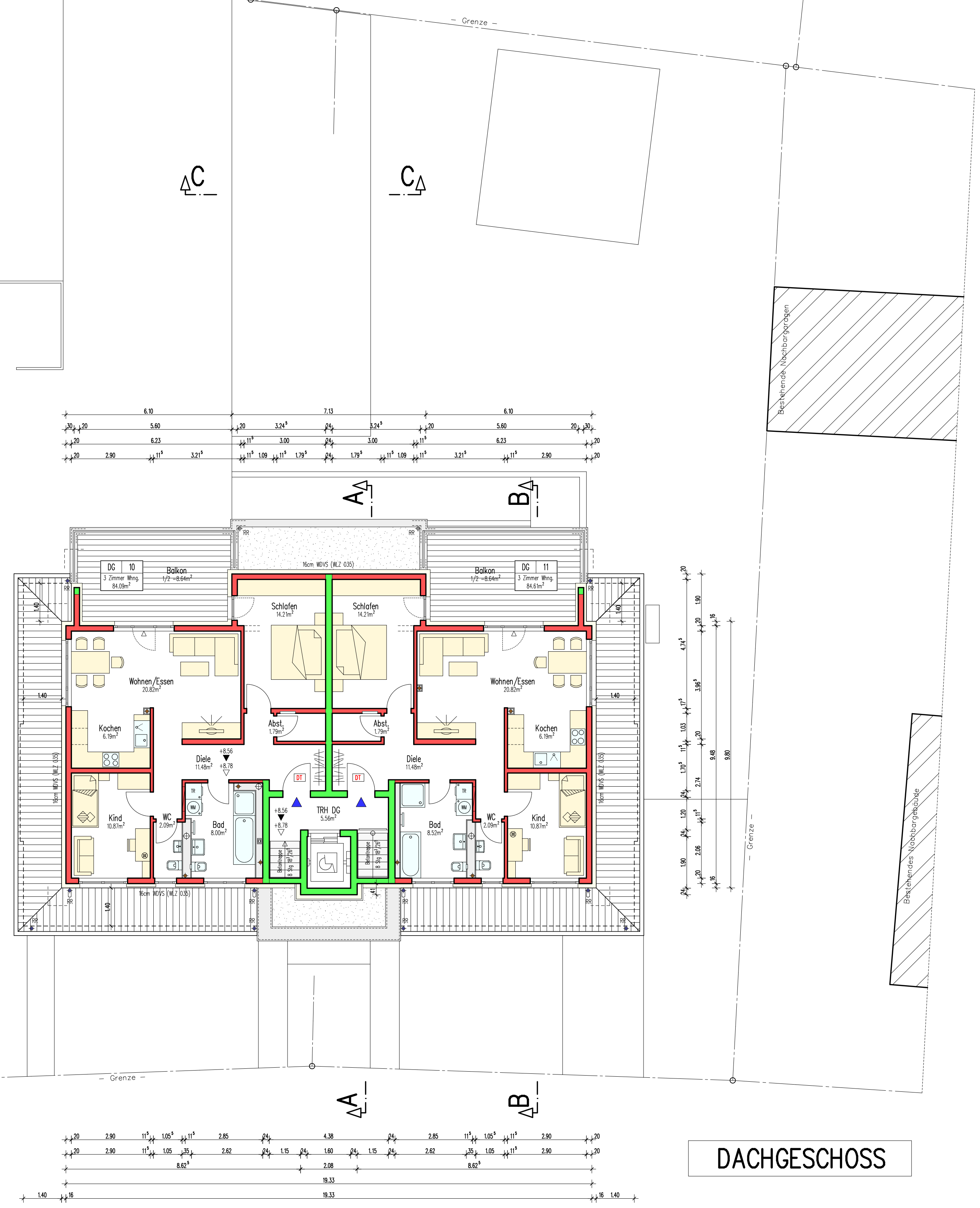
BAUGESUCH 1 : 100

Bauvorhaben : Neubau eines Wohnhauses mit 11 WE.,
 Neubau eines Carports,
 Errichtung von 11 KFZ-Stellplätzen,
 Flst. Nr. 2343 + 2344
 Grimmeishausenstraße 12, 76661 Philippsburg

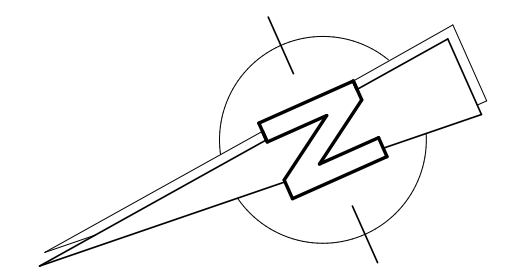
Bauherr : Hartmut Jene
 Kilian-Weick-Straße 6
 76661 Philippsburg-Rheinsheim

Planinhalt : 2. Obergeschoss

Datum : 16.03.2020
 Bearbeiter : J. Braun Index : Plan Nr. **E04**



DACHGESCHOSS



Unterschrift Bauherr	
Unterschrift Planverfasser	

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

Waldstraße 58 76661 Philippsburg - Huttenheim
 tel. 07256/1228 Email: h-hans.brecht@t-online.de

BAUGESUCH 1 : 100

Bauvorhaben : Neubau eines Wohnhauses mit 11 WE.,
 Neubau eines Carports,
 Errichtung von 11 KFZ-Stellplätzen,
 Flst. Nr. 2343 + 2344
 Grimmelshausenstraße 12, 76661 Philippsburg

Bauherr : Hartmut Jene
 Kilian-Weick-Straße 6
 76661 Philippsburg-Rheinsheim

Planinhalt : Dachgeschoss

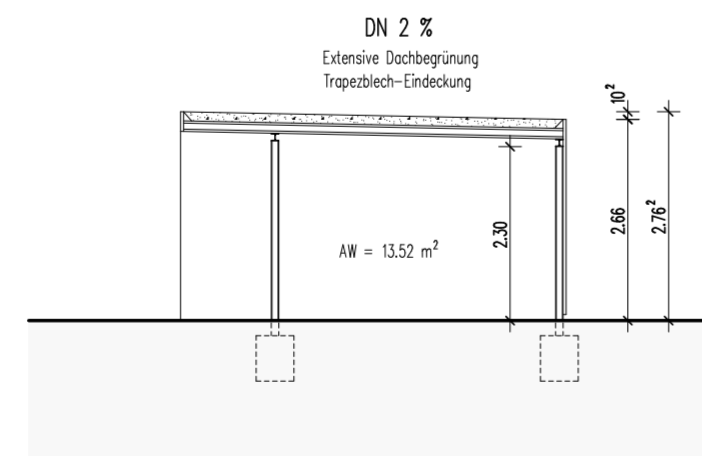
Datum : 16.03.2020
 Bearbeiter : J. Braun Index : Plan Nr. **E05**



SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



SCHNITT C - C

Unterschrift Bauherr	
Unterschrift Planverfasser	

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

Waldstraße 58 76661 Philippsburg - Huttenheim
tel. 07256/1228 Email: h--hans.brecht@t-online.de



BAUGESUCH 1 : 100

Bauvorhaben :	Neubau eines Wohnhauses mit 11 WE., Neubau eines Carports, Errichtung von 11 KFZ-Stellplätzen, Flst. Nr. 2343 + 2344 Grimmelshausenstraße 12, 76661 Philippsburg
Bauherr :	Hartmut Jene Kilian-Weick-Straße 6 76661 Philippsburg-Rheinsheim
Planinhalt :	Schnitt A-A, Schnitt B-B, Schnitt C-C
Datum :	16.03.2020
Bearbeiter :	J. Braun
Index :	Plan Nr. E06



WESTANSICHT



SUDANSICHT

Unterschrift Bauherr	
Unterschrift Planverfasser	

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

Waldstraße 58 76661 Philippsburg – Huttenheim
 tel. 07256/1228 Email: h-hans.brecht@t-online.de



BAUGESUCH 1 : 100	
Bauvorhaben :	Neubau eines Wohnhauses mit 11 WE., Neubau eines Carports, Errichtung von 11 KFZ-Stellplätzen, Flst. Nr. 2343 + 2344 Grimmelshausenstraße 12, 76661 Philippsburg
Bauherr :	Hartmut Jene Kilian-Weick-Straße 6 76661 Philippsburg-Rheinsheim
Planinhalt :	Westansicht, Südansicht
Datum :	16.03.2020
Bearbeiter :	J. Braun
Index :	Plan Nr. E07



OSTANSICHT



NORDANSICHT

Unterschrift Bauherr	
Unterschrift Planverfasser	

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

Waldstraße 58 76661 Philippsburg – Huttenheim
 tel. 07256/1228 Email. jh-hans.brecht@t-online.de



BAUGESUCH 1 : 100

Bauvorhaben : Neubau eines Wohnhauses mit 11 WE.,
 Neubau eines Carports,
 Errichtung von 11 KFZ-Stellplätzen,
 Flst. Nr. 2343 + 2344
 Gimmelshausenstraße 12, 76661 Philippsburg

Bauherr : Hartmut Jene
 Kilian-Weick-Straße 6
 76661 Philippsburg-Rheinsheim

Planinhalt : Ostansicht, Nordansicht

Datum :	16.03.2020	Index :		Plan Nr. E08
Bearbeiter :	J. Braun			

Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

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

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

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

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

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

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

Archäologische Funde

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

Leitungen

Vodafone BW GmbH: Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen. Die Vodafone BW GmbH ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz zur Breitbandversorgung zu erweitern. Sie wird sich gemäß Stellungnahme (vom 03.08.2020) zu gegebener Zeit mit dem Vorhabenträger in Verbindung setzen wird.

Telekom: Im Planbereich liegen Telekommunikationslinien. Um Beschädigungen dieser zu vermeiden, ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten mit der Telekom in Verbindung setzen. Bestehende Kabelschutzanweisungen sind zu beachten

Kontakt: Bauherren-Hotline: Tel. 0800 330 1903 oder im Internet
<https://www.telekom.de/umzug/bauherren>

Thüga Energienetze GmbH: Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Erdgasleitung vorhanden. Einer Erschließung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist jederzeit möglich. Eventuelle erforderliche Leitungsumlegungen sind rechtzeitig abzustimmen. Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu unserer bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit uns weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

Hochwasser

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

Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in

ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

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

Grundwasser

Bau- und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis.

Bestimmungen und Hinweise des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, zum Vorhaben „Bebauungsplan - Grimmelshausenstraße“, Philippsburg:

1. Zur Fortschreibung des Grundwassermodells bitten wir, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.2 neue Keller mit den Höhenangaben zu melden.
2. Bei Inbetriebnahme des Polders Rheinschanzinsel kommt es mit ansteigendem Wasserspiegel im Polder durch Druckwasser binnenseitig zu veränderten Grundwasserspiegellagen, die durch Grundwasserhaltungen (Pumpwerke) ausgeglichen werden. Die Aushubsohlen für Neubauten mit Keller sollten deshalb die in den Anlagen des Planfeststellungsbeschlusses zum Polder Rheinschanzinsel vom 18.05.2004, Mappe 5, Punkte 4.1, 5.1, 5.3 und 5.4 angegebenen Grundwasserpotentiale nicht unterschreiten. Die Sohlenhöhen sollten mindestens 50 cm über den in den o.g. Anlagen angegebenen Grundwasserpotentialen liegen.

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

Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" hingewiesen.

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.

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

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

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

Im Sinne der gehölzbrütenden Vogelarten wird empfohlen, im Planungsgebiet möglichst viele Gehölze zu erhalten und neue Gehölze anzupflanzen und Insekten anziehende Blütenpflanzen zu präferieren.

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

Energie und Klimaschutz

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

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

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden und lärmarm sein (vgl. z.B. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft, 2018) sowie gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
1. Anlass der Planung	23
2. Verfahren.....	23
3. Räumlicher Geltungsbereich	23
4. Einordnung in übergeordnete Planungen.....	23
4.1 Landesentwicklungsplanung	23
4.2 Regionalplanung	24
4.3 Flächennutzungsplanung.....	24
4.4 Verbindliche Bauleitplanung.....	25
5. Bestandsanalyse	25
5.1 Gelände	25
5.2 Katastrophenhochwasser.....	25
5.3 Erschließungssituation.....	26
5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	27
6. Ziele der Planung.....	28
6.1 Grundzüge der Planung	28
6.2 Nutzungskonzept.....	28
6.3 Erschließungssituation.....	29
6.4 Technische Erschließung	29
6.5 Grünordnung	30
6.6 Artenschutz.....	30
6.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	31
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	36
B - 3: Umweltbelange	40

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Die Stadt Philippsburg beabsichtigt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine moderate Nachverdichtung innerhalb der Ortslage zuzulassen und somit eine Baulücke im Innenbereich zu schließen. Konkret geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

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

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1.210 m² liegt im innerörtlichen Bereich östlich der Grimmelshausenstraße. Er umfasst die Flurstücke Nummer 2343 und Nummer 2344. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Stadt Philippsburg im Mittelbereich Bruchsal in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/

Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein neben der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - (Schwetzingen) - Mannheim.

4.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung dargestellt. In direkter Nähe zum Geltungsbereich wird im Regionalplan eine "Integrierte Lage" ausgewiesen, die eine verstärkte Konzentration von Einzelhandel, Handel bzw. öffentliche und private Infrastruktur auf dieser Fläche bewirken soll.

Die Regionalplanung stuft die Stadt Philippsburg als Unterzentrum ein. Die Kernstadt wird zudem als Siedlungsbereich sowie als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen ausgewiesen. Siedlungsbereiche sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie dienen der räumlichen Konzentration der Eigenentwicklung sowie der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit.

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

4.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg wird das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand ausgewiesen.

Angrenzend zum Plangebiet bestehen nördlich, südlich und westlich Wohnbauflächen, weiter westlich gemischte Bauflächen und östlich Gemeinbedarfsflächen (sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Schulen) im Bestand. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplan "Kleines Gerstenfeld" (siehe Abb. 1).

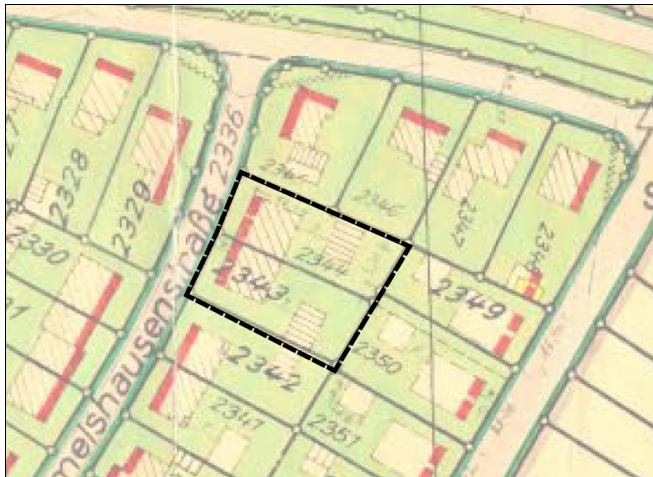


Abb. 1: Auszug des Bebauungsplans "Kleines Gerstenfeld" in Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Grimmelhausenstraße"

Innerhalb des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücke sind mit einem Doppelhaus mit drei Vollgeschossen bebaubar, die Traufhöhe ist auf maximal 8,5 m festgesetzt. Zudem ist eine offene Bauweise mit einer Baulinie und einer maximalen Gebäudegröße von 12 m x 20 m geregelt. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° vorgeschrieben.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können und die Bebauung der Grundstücke optimal ausnutzen zu können, sind Änderungen des bestehenden Baurechts notwendig, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt werden sollen.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben und unbebaut.

5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 24.06.2020), sind innerhalb des Plangebiets keine hoch-

wassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 vorhanden. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ_{extrem}¹⁾). Der östliche Bereich liegt zudem innerhalb eines geschützten Bereiches, d.h. hinter Hochwasserschutzanlagen (z.B. Dämme, Deiche) bei HQ100.

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich liegt im innerörtlichen Bereich der Kernstadt Philippsburg östlich der Grimmelshausenstraße.

Über die Poststraße im Norden bzw. über die Rheingraf-von-Salm-Straße/Hans-Thoma-Straße ist das Plangebiet an die Hauptverkehrsstraße Rote-Tor-Straße im Süden verbunden. Diese mündet nördlich vom Plangebiet in die überregionale Hauptverkehrsstraße Söterstraße (L 555). Die Landesstraße verbindet in West-Ost-Richtung die Kernstadt mit dem Stadtteil Rheinsheim im Westen und der Kreisstadt Waghäusel im Osten. Über die Rote-Tor-Straße bzw. Dammstraße ist zudem die L 602 erreichbar, die Philippsburg mit dem Stadtteil Huttenheim im Süden und im Norden über die K 3537 an die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen anbindet. Das Plangebiet ist somit an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im öffentlichen Raum ist entlang der Grimmelshausenstraße ein Behindertenparkplatz ausgewiesen, ansonsten sind keine eingezeichneten, farblich oder gestalterisch abgegrenzten Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden, es wird jedoch auf der Straßen geparkt.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 150 m entfernte Bushaltestelle 'Schulzentrum' bzw. der ca. 650 m entfernten Haltestelle 'Marktplatz' zu erreichen. Von hier fahren die Buslinien 192 (Philippsburg - Huttenheim - Rußheim - Liedolsheim - Hochstetten) und 193 (Rheinsheim - Philippsburg - Waghäusel - Kirrlach - Kronau - Mingolsheim).

¹⁾ Statistisch gesehen ist das HQ_{extrem} ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das HQ_{extrem} berücksichtigt dabei auch das Szenario bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen. Siehe Leitfaden "Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg", abgerufen unter: https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/43970/44031/HWGK-Leitfaden_2016.pdf/4a07b4e4-c04b-4f0a-a5f4-e852799f9da0 (Stand: 24.06.2020).

Im mittelbaren Umfeld zum Plangebiet (ca. 650 m) befindet sich der Bahnhof Philippsburg, über den das Plangebiet u.a. an die Oberzentren Mannheim und Karlsruhe sowie die Mittelzentren Bruchsal und Germersheim in Rheinland-Pfalz angebunden ist. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur. Aufgrund der zentrumsnahen Lage ist das Plangebiet gut an das innerörtliche Straßen- und Fußwegennetz angebunden.

5.3.4 Technische Erschließung

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

5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und liegt im innerörtlichen Siedlungsbereich der Stadt Philippsburg in einem überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Gebiet. Auf dem umzäunten Gelände befindet sich eine regelmäßig gemähte Rasenfläche.

5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im unmittelbaren Bereich zum Plangebiet sind neben der Wohnnutzung vereinzelt auch andere (wohnverträgliche) Nutzungen vorhanden.

Westlich vom Geltungsbereich befindet sich eine Eisdiele, ein Café, ein Getränkefachgroßhandel und eine Bäckerei, nördlich zudem ein Schreibwarengeschäft. Die Grund- und Werkrealschule Hieronymus-Nopp-Schule, die Nikolaus-von-Myra-Förderschule, die Konrad-Adenauer-Realschule, das Copernicus-Gymnasium zudem ein Schülerhort und weitere Kindergärten liegen östlich zum Plangebiet und sind nur ca. 150 m davon entfernt. In direkter Nähe befindet sich zudem der Generationenpark mit Sport- und Spielgeräten für Jung und Alt.

Die vorhandene Bebauung im direkten Umfeld weist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung auf. Die Gebäude sind mit einem Satteldach ausgeführt.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

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

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Bebauung von Baulücken und Brachen im innerörtlichen Bereich,
- ▶ konfliktfreie Eingliederung der Wohnbebauung in die umgebende Nutzungsstruktur,
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken,
- ▶ die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.

6.2 Nutzungskonzept

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4) sieht im Plangebiet eine Bebauung mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit insgesamt elf Wohneinheiten vor.

Innerhalb des Grundstückes sollen elf Kfz-Stellplätze sowie ein Carport mit sechs Stellplätzen untergebracht werden. Der Carport befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich und ist damit vom Straßenraum aus nicht einsehbar. Sieben der Stellplätze sind im vorderen Bereich - dem geplanten Gebäude vorgelagert - entlang der Grimmelshausenstraße ausgerichtet.

Innerhalb der Kellerräume sollen 22 Fahrradabstellplätze entstehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht zudem eine Bepflanzung im vorderen Bereich bei den Stellplätzen und im hinteren Gartenbereich vor.

Zur seitlichen Grundstücksgrenze hin soll die Außeneinheit für die Wärmepumpe ausgerichtet werden. Der Müllabfallsammelplatz für das Mehrfamilienwohnhaus ist im hinteren Bereich neben den Stellplätzen angesiedelt.

Neben vollversiegelten Flächen, sind auch teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze mit Rasengittersteinen ausgeführt, durchlässiger Pflasterbelag für die Zufahrt) sowie begrünte Flächen mit Bepflanzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Innerhalb des kleinen Gartenbereichs wird zudem ein Spielplatz zur Nutzung der Bewohner im Plangebiet vorgesehen.

Trotz der Bebauung innerhalb des Plangebietes wird innerhalb der Grundstücksfläche ein Gartenbereich mit Spielplatz geplant.

6.3 Erschließungssituation

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Durch die Planung werden keine Änderungen des fließenden Verkehrs bewirkt. Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen aus zu erreichen. Die Zufahrt zu den hinteren Stellplätzen und zum Carport erfolgt über die angrenzende Grimmelshausenstraße.

Trotz dichter Bebauung wird aufgrund der zentrumsnahen Lage und einem erhöhten Nachweis von Stellplätzen auf dem Baugrundstück von keiner Verschärfung der Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ausgegangen.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

6.3.3 Rad- und Fußweg

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzende Grimmelshausenstraße.

6.4 Technische Erschließung

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

Für die Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken sind nicht stark versiegelte Freiflächen von Vorteil.

6.5 Grünordnung

Die im Plangebiet vorhandene Rasenfläche wird zum größten Teil überbaut. Jedoch bleiben im vorderen sowie im rückwärtigen Bereich des Gebäudes private Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen), die entsprechend der textlichen Vorschriften zu begrünen und zu bepflanzen sind.

Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Entsiegelung im Bereich der Stellplätze, Zufahrten und Wege verfolgt, um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen. Zusätzlich werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

6.6 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzungen des Geländes durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachliche Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind. Zusätzlich wurden drei weitere Begehungen zur Kartierung von Zauneidechsen durchgeführt.

Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (auch nicht durch Zauneidechsen) zu erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse des Artenschutzberichtes mit zusätzlicher Zauneidechsenkartierung sind unter Anlage B-6 (Fachbeitrag Artenschutz) zu finden. Hiervon unabhängig ist das Artenschutzrecht ganzjährig zu beachten.

Falls wider Erwarten geschützte Tierarten innerhalb des Plangebietes gefunden werden sollten, können Maßnahmen im rückwärtigen Gartenbereich entstehen, beispielsweise in Form von Legsteinhaufen und Nistkästen.

6.7 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

6.7.1 Vorhabenbezogene Festsetzung und Art der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss. Vorhabensänderungen, setzen den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags voraus.

Entsprechend der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Wohnnutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebieten, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, verhindert werden. Daher sind im Plangebiet Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe, welche zudem vom Typ her eine in der Regel eine städtebauliche Eigenständigkeit als Siedlungsbaustein aufweisen, unzulässig und sonstiges nicht störendes Gewerbe nur ausnahmsweise zulässig. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen im Wesentlichen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltung sollen sich bevorzugt in der Stadtmitte konzentrieren, die sich nur unweit des Plangebietes befindet. Aus diesem Grunde sind sie nur ausnahmsweise zulässig.

6.7.2 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) im WA liegt unter dem für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO zulässigem Höchstmaß von 0,4 bzw. 1,2. Sie orientiert sich an das geplante Vorhaben.

Zur Realisierung des Vorhabens und der Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken darf die GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis auf eine GRZ von 0,6, bei versickerungsfähigen Bodenbelägen bis 0,75, überschritten werden. Die

festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten liegen weiterhin unterhalb der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Kappungsgrenze von 0,8.

Um ein zu hohes viergeschossiges Gebäude zu verhindern, wird die GFZ auf maximal 1,0 festgesetzt.

▪ Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Mindestmaß auf zwei und als Höchstmaß auf drei Vollgeschosse begrenzt. Durch die Festlegung des Mindestmaßes auf zwei Vollgeschosse wird die vorhandene gebietstypische Bebauungsstruktur mit zwei (bis drei) Geschossen erhalten. Das oberste Geschoss im geplanten Vorhaben wird städtebaulich als umgebungsverträglich erachtet, da es zur Grimmelshausenstraße und im rückwärtigen Bereich nach hinten versetzt wird.

▪ Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist sowohl die maximale Traufhöhe als auch die Oberkante baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Die Festlegung der Höhenentwicklung verhindert ein zu hohes viergeschossiges Gebäude im Plangebiet - auch im Hinblick der zulässigen Dachneigung, und soll eine verträgliche Anpassung des Neubaus an die Umgebungsbebauung gewährleisten.

Die möglichen Überschreitungsmöglichkeiten der Traufhöhe orientieren sich an das Vorhaben und schaffen einen flexiblen Gestaltungsspielraum.

Um eine Flexibilität bei der Planung zu gewährleisten werden Überschreitungsmöglichkeiten der Traufhöhe festgesetzt, diese orientieren sich zudem am konkreten Vorhaben.

6.7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

▪ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung der Grundstücke definiert. Die offene Bauweise greift die in der Umgebung bestehenden städtebaulichen Struktur auf und stellt sie auch innerhalb des Plangebietes sicher.

▪ **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert.

Durch die Bebauung innerhalb des Baufensters wird die städtebaulich gewünschte Raumkante entlang der Grimmelshausenstraße weitergeführt und die Baulücke im innerörtlichen Bereich geschlossen. Dabei orientiert sich das Baufenster an den Nachbargebäuden sowie an das konkret geplante Vorhaben und schränkt die Kubatur des Neubaus ein, ermöglicht jedoch in Teilbereichen einen gewissen Spielraum.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung des Gartenbereichs entgegenzutreten, werden zum einen Terrassen, Wintergärten und Balkone nur innerhalb des Baufensters zugelassen sowie Vordächer außerhalb der Baugrenzen in ihrer Höhe und Breite geregelt.

6.7.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind Müllabfallsammelbehälter, KFZ-Stellplätze und Carports nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, werden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ohne eigene Abstandsflächen bis zu einer Grundfläche von 15 m² sowie einer Wandhöhe von maximal 3 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

6.7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bepflanzungen

▪ **Bodenschutz**

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

▪ **Wasserdurchlässige Materialien**

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasser-

durchlässigen Belägen auszuführen. Davon kann abgesehen werden, wenn was-serrechtliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund verbleibender luftgefüllter Poren bei der Durchsickerung ist nur etwa 50% des Porenraums für die Wasserbewegung verfügbar (Merkblatt für wasser-durchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, FGSV, 1998). Um dementspre-chend dauerhaft eine Ableitung der Bemessungsregenspende für flächenhafte Versickerung ohne Speichermöglichkeit vom 10 min Regen nach ATV-Arbeitsblatt A 138 von umgerechnet 270 l/(s x ha) zu erreichen, ist ein mittlerer Durchlässig-keitsbeiwert k_f von mindestens $5,4 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt.

▪ **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen sowie Gaubendachflächen und Gaubenseitenflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen. Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese in der Regel kleinflächigen Bauteile zugelassen.

▪ **Insektenfreundliche Leuchtmittel**

Zur Schonung von (nachtaktiven) Insekten sind für die Außenbeleuchtung insek-tenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) sowie mit einer Abstrahlrichtung nach unten zu verwenden. Um eine Störungen zu vermei-den, darf die Abstrahlrichtung zudem nicht auf Bäumen ausgerichtet werden.

▪ **Bepflanzungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durch-grünung des Plangebietes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 'Vorgar-ten' und 'Garten' als Garten- und Grünfläche anzulegen und zusätzlich pro an-gefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum/ zwei standortgerechte Sträuchern anzulegen.

Zur Wahrung der Durchgrünung im Plangebiet und um einer unkontrollierbaren Versiegelung entgegenzutreten wird zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass Stellplätze mit einem Begrünungsanteil von mindestens 25% auszuführen sind. Besonders die Vorgärten prägen das Erscheinungsbild der Straße und unterliegen

daher Gestaltungsanforderungen. Da das Vorhaben Stellplätze im vorderen Bereich vorsieht, setzt der Bebauungsplan Vorgartenzonen fest, für die Gestaltungsvorschriften gelten und die nicht versiegelt werden dürfen. Zusätzlich ist in diesen Bereichen eine Baumpflanzung zwingend festgesetzt, um den Straßenraum zu gliedern und aufzuwerten.

Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Schmetterlinge und Vögel) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Vereinheitlichung bzw. Uniformierung der Gärten bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese somit nicht als notwendige Anpflanzung gemäß 1.6.5 angerechnet werden. Die Festsetzung wird getroffen um standortgerechte Pflanzenarten im ausreichenden Umfang zu etablieren. Zum Schutz der einheimischen Flora werden zudem invasive Neophyten ausgeschlossen. Diese können sich stark ausbreiten und einheimische Pflanzenarten verdrängen.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die Begrünung bei Carports festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwasserintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit ist das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb eines bestimmten Zeitraums zulässig.

Trotz hoher Versiegelung und Nachverdichtung auf den Grundstücken soll durch die Festsetzungen ein Maß an Aufwertung innerhalb des Plangebietes erfolgen, zusätzlich wird ein positiver Beitrag zur Natur und dem Mikroklima geleistet.

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7. Begründung örtliche Bauvorschriften

7.1. Räumlicher Geltungsbereich

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

7.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die umgebende Bebauung Wert gelegt.

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassadengestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne getroffen. Die Vorschriften sind so breit gewählt worden, dass eine individuelle und flexible Gestaltung trotz konkretem Bauvorhaben ermöglicht wird.

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

▪ Dachgestaltung

Die getroffenen Vorgaben orientieren sich an das geplante Vorhaben ohne die Gestaltungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, wird die Begründung der Dächer von Carports festgeschrieben.

Die Verwendung von lackierten und glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen unzulässig. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht.

Dachgauben werden zugelassen, da diese auch in der direkten Umgebung vorhanden sind.

7.4 Werbeanlagen

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen und Schaukästen nur begrenzt zugelassen sowie Werbepylone und Werbeanlagen mit wechselndem/bewegtem Licht ausgeschlossen. Die Regelungen und Begrenzung von Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für das Wohngebiet ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

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

▪ Einfriedungen, Abgrenzung und deren Gestaltung

Zur einheitlichen Gestaltung der Straßenräume, zur Wahrung des Ortsbildes und um einen offenen Charakter zu wahren wird die Gestaltung bezüglich der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt.

Regelungen bezüglich der Höhe der Einfriedungen richten sich nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg. Im Bebauungsplan werden keine gesonderten Regelungen dazu getroffen.

▪ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

7.6 Antennen

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

7.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Private Stellplätze sollen auf den eigenen Grundstücken angelegt werden um die Zahl der parkenden Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum möglichst gering zu halten. Deshalb wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung bezogen auf die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 1,5 festgesetzt. Bei einer geringeren Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohngebäude bzw. Wohneinheit erfolgt aus der allgemeinen Erfahrung heraus eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraums.

Gefangene Stellplätze können einer Wohneinheit angerechnet werden, da innerhalb einer Wohneinheit die Auto-Schlüssel im Allgemeinen zugänglich sind und der zweite Stellplatz somit tatsächlich nutzbar ist. Diese Regelung orientiert sich an dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Boden, da dadurch eine geringere Flächenversiegelung erreicht wird.

Teil A - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen insgesamt weniger als 20.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder 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 sowie der vorgeschriebenen Bepflanzung und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie zur Landschaft und zur biologischen Vielfalt als vertretbar erachtet.

Der Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-6) lässt keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Als Präventionsmaßnahme sollen Fällarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutaszeit erfolgen. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-5) hingewiesen.

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, zumal das Plangebiet bereits bebaut ist und an Bestandsflächen angebunden wird.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an umgebende Bebauung.

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 durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind nicht bekannt.

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

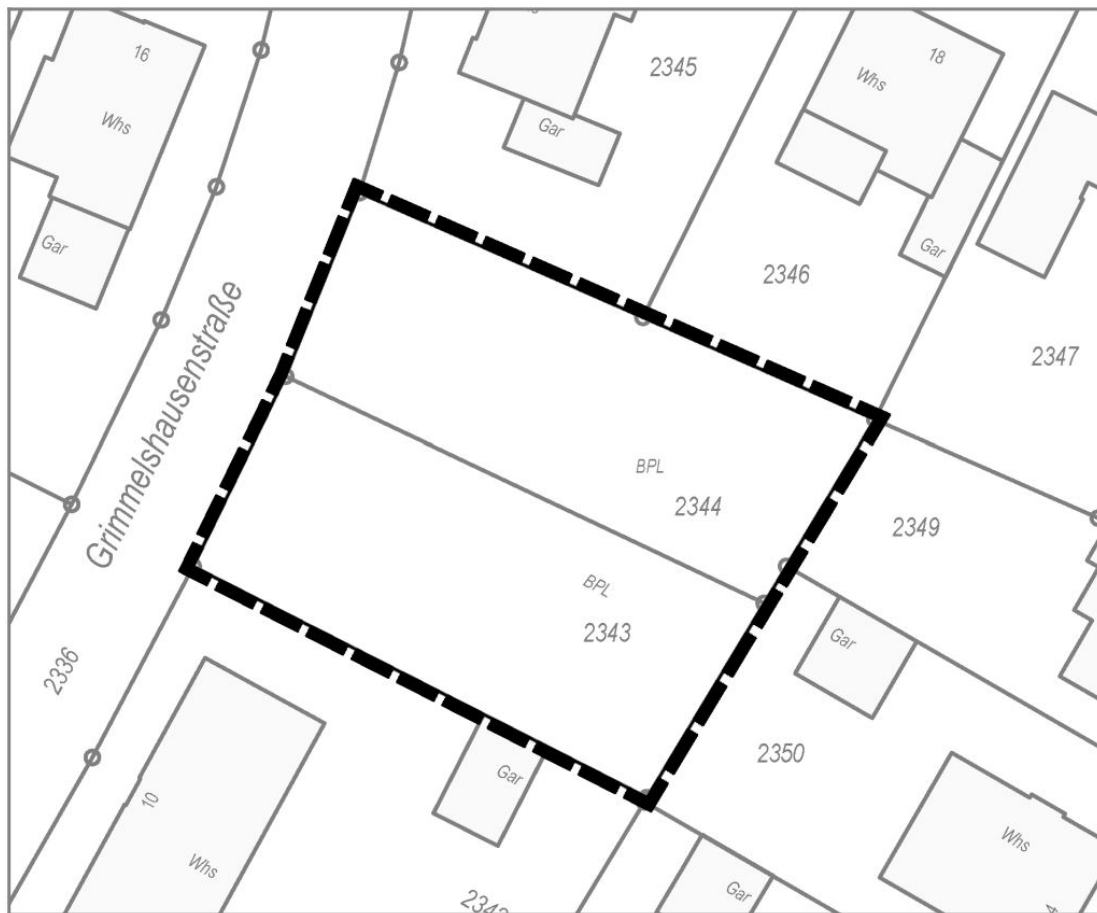
Flächenverteilung	m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.210
Gesamt	1.210

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich



Teil B - 6 Fachbeitrag Artenschutz

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Bebauung Grimmelshausenstraße Philippsburg



Auftragnehmer:

MODUS CONSULT

Landauer Straße 56

67346 Speyer

Tel. 06232/67 79 90

im Auftrag von:

Stadt Philippsburg

Speyer, den 29.06.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Vorhabenbeschreibung	2
1.2	Das Planungsgebiet	2
1.3	Rechtliche Vorgaben	4
2	Betrachtete Arten	5
3	Ergebnisse	5
3.1	Pflanzen	5
3.2	Reptilien	5
3.3	Vögel	5
3.4	Schmetterlinge	6
3.5	weitere planungsrelevante Arten	6
4	Fazit	6
6	Literatur	6

1 Einleitung

1.1 Vorhabenbeschreibung

Die Stadt Philippsburg beabsichtigt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine moderate Nachverdichtung innerhalb der Ortslage zuzulassen und somit eine Baulücke im Innenbereich zu schließen. Konkret geplant ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Um die artenschutzrechtliche Relevanz der vorkommenden Flora und Fauna abschätzen zu können, wurde das Planungsgebiet am 25.06.2020 begangen.

1.2 Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 1.210 m² liegt im innerörtlichen, überwiegend von Siedlung geprägten Bereich Philippsburgs östlich der Grimmelshausenstraße. Es umfasst die Flurstücke 2343 und 2344. Auf dem zu bebauenden, relativ ebenen Grundstück befindet sich eine regelmäßig gemähte Wiesenfläche mit einer geringen Anzahl an Gehölzen im östliche Randbereich (siehe Abbildungen 1 bis 3).

Abgegrenzt wird das Planungsgebiet im Norden, Süden und Westen durch Mauern und Zäune der Nachbargrundstücke und im Westen durch die Grimmelshausenstraße.



Abbildung 1: Planungsgebiet von Blick Grimmelshausenstraße



Abbildung 2: Saumstrukturen am östlichem Randbereich



Abbildung 3: Mauer an nördlichen Randbereich

1.3 Rechtliche Vorgaben

Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens kann es zu einer Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen. Daher wurde vor der Durchführung der Maßnahme geprüft, ob artenschutzrechtlich relevante Arten im Eingriffsbereich vorkommen und ob das Vorhaben Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich dieser Arten auslöst.

Laut § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die national besonders oder streng geschützten Arten, die nicht im Anhang IV FFH-RL aufgeführt sind und die nicht zu den europäischen Vogelarten zählen, werden über die Eingriffsregelung berücksichtigt (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Allerdings ist die Eingriffsregelung für vorhabensbezogene Bebauungspläne im Innenbereich mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden.

2 Betrachtete Arten

Zur Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen bzw. Habitate im Planungsgebiet wurde eine Begehung am 25.06.2020 durchgeführt. Aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung erfolgte eine Nachsuchung nach Reptilien.

3 Ergebnisse

3.1 Pflanzen

Das Gelände weist durch seine starke anthropogene Überprägung wenig Artenreichtum auf. Das Gelände ist geprägt durch eine Wiesenfläche, auf der Gräser überwiegen. Zudem kommen einzelnen Gehölzen im östlichen Randbereich vor. Ein Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.

Für streng geschützte Pflanzen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.2 Reptilien

Hinsichtlich Reptilien erfolgte eine gezielte Nachsuchung am 25.06.2020 bei optimaler Witterung. Dabei wurde der gesamte Eingriffsbereich durch langsames Gehen abgesucht. Besonderes Augenmerk lag dabei auf den Saum- und Mauerstrukturen der angrenzenden Gärten des Wohngebiets.

Innerhalb der Saum- und Mauerstrukturen wurden keine Zauneidechsen gefunden. Das Planungsgebiet weist aufgrund verschattender Vegetation und Bauwerke auf den Nachbargrundstücken nur abschnittsweise eine Besonnung und damit Attraktivität für Reptilien auf. Ergänzend zur Begehung wurde eine Befragung der Anwohner durchgeführt, wobei es sich um eine in der Feldherpetologie anerkannte Methode zur Unterstützung von Freilanderfassung handelt (SCHULTE & THIESMEIER 2009). Die Anwohner sprachen davon, dass entweder keine Eidechsen oder seit mehreren Jahren keine Eidechsen mehr gesichtet wurden.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um kein optimales Habitat für Zauneidechsen aufgrund von Verschattungen und fehlender struktureicher Lebensräume. Das Einwandern einzelner Individuen ist zwar nicht auszuschließen, aber sehr unwahrscheinlich. Sollte es doch zu einer Einwanderung von Eidechsen kommen, wird es sich nur um einzelne Individuen handeln. Sollte es wider Erwarten zu einer Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben kommen, ist anzunehmen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Tierart nicht signifikant erhöht werden sollte. Somit läge kein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot vor (§44 BNatSchG).

Ein Vorkommen von Mauereidechsen und Schlingnattern ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen.

Für streng geschützter Reptilien sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.3 Vögel

Die während der Baumaßnahme kleinräumige Entfernung von Gehölzen stellt keine Verschlechterung oder Beeinträchtigung der Habitatqualität dar. Es ist davon auszugehen, dass die Vögel bei bauzeitlichen Störungen kleinräumig ausweichen. Unter Berücksichtigung der Zeitvorgabe bei notwendig werdende Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten (zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) und des Schutzes der angrenzenden Vegetation sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Vögel zu erwarten.

Für Vögel sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.4 Schmetterlinge

Innerhalb des Planungsgebiets wurden bei der Begehung keine Futterpflanzen für streng geschützte Schmetterlingsarten vor. Somit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.5 weitere planungsrelevante Arten

Ansonsten lässt sich eine vorhabensbedingte Betroffenheit für Vertreter weiterer planungsrelevanter Taxa wie Amphibien, Säugetiere (Haselmäuse, Fledermäuse), Insekten (Libellen, Alt- und Totholzkäfer) oder Gewässerorganismen (Fische und Neunaugen, etc.) aufgrund der Biotopausstattung des Eingriffsbereichs ausschließen.

4 Fazit

Durch das vorliegende Vorhaben besteht nicht die Gefahr des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für streng geschützte Arten.

6 Literatur

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz) i.d.F. vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020, BGBl. I 2020 S. 440)

SCHULTE, U., THIESMEIER, B. (2009): Befragungen in der Feldherpetologie – ein wenig genutztes Instrument. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & K. WEDDLING (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie. – Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: 223-227, Bielefeld

Ergänzung zu Fachbeitrag Artenschutz

Kartierung Zauneidechse



Auftragnehmer:

MODUS CONSULT

Landauer Straße 56

67346 Speyer

Tel. 06232/67 79 90

im Auftrag von:

Stadt Philippsburg

Inhaltsverzeichnis

1	Methode	2
2	Ergebnisse	3
3	Fazit	5
4	Literatur/Quellen.....	5

1 Methode

Hinsichtlich Reptilien erfolgten ergänzend zu der Begehung vom 25.06.2020 drei weitere intensive Begehungen des Untersuchungsraums (siehe Abbildung 1) am 08.09.2020, 10.09.2020 sowie am 11.09.2020 bei optimaler Witterung. Dabei wurde der gesamte Eingriffsbereich durch langsames Gehen abgesucht. Besonderes Augenmerk lag dabei auf den Saum- und Mauerstrukturen der angrenzenden Gärten, sowie auf den vorhandenen Altholzhaufen gelegt (siehe Abbildungen 2-5).



Abbildung 1: Kartographische Darstellung des untersuchten Bereichs (rot umrandet)

2 Ergebnis

Die Zauneidechse konnte bei keiner der vier Begehungen nachgewiesen werden. Dieses Ergebnis deckt sich mit der Einschätzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, wonach die Fläche aufgrund von randlicher Verschattung und fehlenden Strukturen kein optimales Habitat für Zauneidechsen darstellt. Auch in dem Astholzhaufen konnten keine Tiere nachgewiesen werden. Die vorhandene Mauer weist keine tiefen Spalten oder Risse auf, welche als Versteckmöglichkeit dienen könnten. Die Wiese wird regelmäßig gemäht, es sind kaum dichtere Bereiche und Sträucher vorhanden. Das Ergebnis konnte erneut durch die Befragung von Anwohnern gestützt werden, welche berichteten, dass sie in den letzten Jahren keine Eidechsen gesehen hatten. Hierbei handelt es sich um eine in der Feldherpetologie anerkannte Methode zur Unterstützung von Freilandbefassung (SCHULTE & THIESMEIER 2009). Ein Vorkommen der Zauneidechse im Eingriffsbereich kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.



Abbildung 2: Blick auf den östlichen Teil des Geländes mit stark verschatteten Heckenstrukturen



Abbildung 3: Blick auf die Wiese in Richtung Grimmelshausenstraße



Abbildung 4: Altholzhaufen dieser Art stellen potentielle Habitate für Zauneidechsen dar.



Abbildung 5: die vorhandene Mauer weist keine Spalten und Risse auf

3 Fazit

Durch das geplante Vorhaben kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. §44 Abs.1 BNatSchG für die Artengruppe Reptilien ausgeschlossen werden.

4 Literatur/Quellen

SCHULTE, U., THIESMEIER, B. (2009): Befragungen in der Feldherpetologie – ein wenig genutztes Instrument. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & K. WEDDLING (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie. – Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: 223-227, Bielefeld

Teil B - 7 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

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

Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

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

Bundesnaturschutzgesetz

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

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 23. Juli 2015 (GBl. S. 585), zuletzt mehrfach geändert, § 34 neu gefasst sowie §§ 1a, 21a, 33a und 34a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651)

Wasserhaushaltsgesetz

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

Wassergesetz für Baden-Württemberg

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

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

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Verfahrensablauf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Grimmelshausenstraße"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	21.07.2020
2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
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	21.07.2020
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	24.07.2020
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	03.08.2020 04.09.2020
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	24.07.2020 04.09.2020
3	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO		
3.1	Abwägungsentscheidung	am	20.10.2020
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	20.10.2020
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	02. NOV. 2020
4	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif- ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	30. OKT. 2020

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Grimmelshausenstraße"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

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

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

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

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: § 106b geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 20.10.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Grimmelshausenstraße" 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 10.09.2020, M 1:500
A - 4	Vorhaben- und Erschließungsplan
A - 5	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
Teil B	Beigefügte Teile
B - 1	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Begründung örtliche Bauvorschriften
B - 3	Umweltbelange

Anlagen

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Grimmelshausenstraße" werden der Bebauungsplan "Kleines Gerstenfeld" und seine örtliche Bauvorschriften im Überlagerungsbereich ersetzt.

§ 5 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.2020 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den 29. OKT. 2020

Stefan Martus, Bürgermeister

