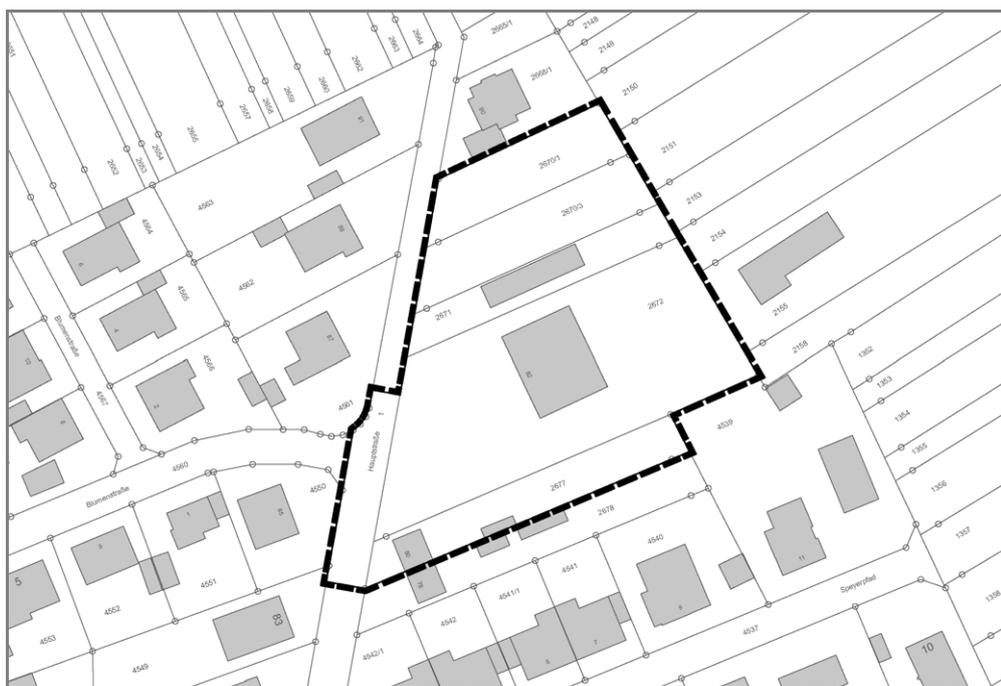


Stadt Philippsburg

Bebauungsplan "Hauptstraße Nord"

– 2. Entwurf –



Karlsruhe
Dezember 2021



Stadt Philippsburg

Bebauungsplan “Hauptstraße Nord”

– 2. Entwurf –

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

M.Sc. Erika Bierich

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Stadt Philippsburg

im Dezember 2021

Inhalt

Teil A Bestandteile

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

Teil B Begründung

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

Anlagen

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

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- ▶ Schank- und Speisewirtschaften,
- ▶ nicht störende Handwerksbetriebe und

Ausnahmsweise zulässig sind:

- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- ▶ Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- ▶ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ▶ Gartenbaubetriebe und
- ▶ Tankstellen.

1.2 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Grundstücks mit der Flurstück-Nummer 2677 muss im Bereich des Baufensters entlang der Hauptstraße das neue Gebäude an die Grenze zum Nachbargrundstück mit der Flurstück-Nummer 2678 bauen.

Hiervon darf abgesehen werden, wenn die auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nummer 2677 bestehende Baulast aus dem Baulastenverzeichnis gelöscht wird. Dann ist der seitliche Grenzabstand einzuhalten.

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

1.3.1 Grundflächenzahl

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

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

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

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Zusätzlich darf im WA 2 die Grundflächenzahl um weitere 0,1 durch oberirdische Stellplätze überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen, begrünten Belägen ausgeführt werden.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

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

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH_{max}) sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Wand- und Gebäudehöhen bei Doppelhäusern dürfen sich maximal um 1,0 m unterscheiden.

Das zulässige Maß der Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt zwischen traufseitigen Wandflächen mit der Oberkante Dachhaut, ohne Berücksichtigung von Gauben sowie Zwerchgiebeln. Bei Pultdächern ist die niedrigere Gebäudeseite maßgeblich.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika). Bei Pultdächern ist die höhere Gebäudeseite (Oberkante Dachhaut) maßgeblich.

Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

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

Im Planbereich muss die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) mindestens 0,5 m zum Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt ist die Höhe Oberkante Fahrbahn der

angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade. Auf die Hinweise zum Hochwasserrisiko (Teil A-4) wird verwiesen.

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 sind maximal zwei Wohneinheiten und im WA 2 maximal vier Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

1.6.1 Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO:

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet.

1.6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Terrassen, Wintergärten und Balkone sind bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m und einer Gesamtgrundfläche von 18 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie mit der Hauptnutzung verbunden sind. Eine Überdachung der Terrassen ist zulässig.

1.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

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

Hiervon abweichend können Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden, ohne eigene Abstandsflächen und mit einer gesamten Grundfläche bis 15 m² sowie einer maximalen Wandhöhe von 3 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Zudem sind im Bereich des Vorgartens

(Fläche von der Straßenkante bis zur Hauswand) zusätzlich eingehauste Müllabfallbehälter zulässig. Die festgesetzte GRZ ist dabei einzuhalten.

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

1.8 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Mischverkehrsfläche sind insbesondere Anlagen für den Fuß- und Radverkehr, Grundstückszufahrten, Parkplätze, Grünflächen, Bepflanzungen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Versorgungsflächen zulässig.

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

1.9.1 Bodenschutz

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

1.9.2 Wasserdurchlässige Materialien

Oberirdische 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.

1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.9.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind Zufahrten und Fußwege zulässig.

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder 2 einheimische Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

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

1.10 Artenschutz

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

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.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind pro Gebäude mindestens eine Nisthilfe für einheimische Vögel oder für einheimische Insekten fachgerecht anzubringen.

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote für potentiell oder tatsächlich vorkommenden Reptilien sind geeignete Ausweichhabitate/Lebensräume in Form einer Natursteinmauer mit Lückensystem im südöstlichen Bereich des Flurstückes 2672 an der Südgrenze zum Flurstück Nr. 4539 und im östlichen Bereich des Flurstückes 2677 an der Ostgrenze zum Flurstück Nr. 4539 auf mindestens 80 % der Länge vorgezogen anzulegen (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil). Von der Maßnahme darf abgesehen werden, soweit nachweislich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Untergeordnet zum Hauptmaterial der Fassaden können sonstige Baustoffe, insbesondere aus den Materialien Glas und Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften verwendet werden. Untergeordnete Grünfassaden/Wandbegrünungen sind zulässig.

Bei 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

▪ Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Dächer von Doppelhäusern müssen in ihrer Firstrichtung, Dachform und Dachneigung gleich sein. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der allgemein zulässigen Dachneigung von 10° bis 40° zulässig, soweit Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden. Bei der Wand- und Gebäudehöhe der Doppelhäuser ist die Festsetzung '1.3.2 Höhe baulicher Anlagen' zu beachten.

Bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern und Wintergärten sind zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zugelassen.

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

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von Rot, Braun und Grau sowie Dächer mit Dachbegrünung zugelassen.

Garagen sind, wenn sie als Flachdächer ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

▪ Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig.

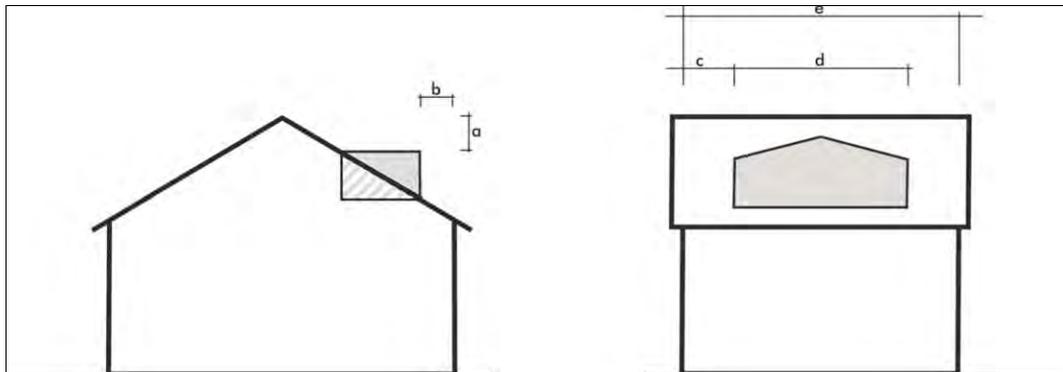


Abb. 1: Erläuterungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten

Der Abstand zum First (a) darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (b) darf 1,0 m und der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (c) darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerchhäuser (d) auf einer Gebäudeseite darf 50 von 100 der Trauflänge abzgl. der Dachüberstände (e) nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen. Siehe dazu Abbildung 1.

▪ Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen. Eine Überhöhung des Dachfirstes ist unzulässig. Solardächer sind zulässig.

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

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht überbaut oder als Wege oder Zufahrten genutzt werden – als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur als durchlässiger Zaun und/oder als lebende Hecke zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts.

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

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

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

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

Je Wohneinheit mit bis zu 40 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Wohneinheit, die mehr als 40 m² Wohnfläche hat, sind 2 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 - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

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

Geotechnik

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

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

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

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

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

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

Archäologische Funde

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

§ 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Kampfmittelbeseitigung

Trotz der bereits umfangreich vorhandenen Bebauung ist aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, eine Kampfmittelfreiheit nicht gesichert. Es ist daher ratsam, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtsforschung durchzuführen. Die für die Auswertung benötigten Formulare können unter der Homepage www.rp-stuttgart.de (Service / Formulare und Merkblätter) abgerufen werden.

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.

Bei einem Versagen der Deiche während eines Hochwassers des Rheins kann im Plangebiet mit Überflutungstiefen von 2,5 m bis zu 3,0 m gerechnet werden.

Auf der Grundlage von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass im Katastrophenfall Räume unterhalb der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe überflutet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass für Wohnzwecke genutzte Räume unterhalb dieser Linie im Katastrophenfall gefährdet sind.

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.

Pflanzliste

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es werden Pflanzen aus regionaler Herkunft empfohlen. Für die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen werden aus diesen Grund standortheimischen Arten laut Pflanzliste empfohlen.

Zur Auswahl bei einheimischen Bäumen und Sträuchern stehen beispielsweise:

Bäume 1. Ordnung:	Feldulme (<i>Ulmus minor</i>) Gewöhnliche Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Silberweide (<i>Salix alba</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Zitterpappel, Espe (<i>Populus tremula</i>)
Bäume 2. Ordnung:	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Hängebirke (<i>Betula pendula</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstorten
Sträucher:	Echte Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Fahlweide (<i>Salix rubens</i>) Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)

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 (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

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

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

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

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

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

Abfallwirtschaft

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

Die Abfallsammelbehälter der Anwohner im Plangebiet sind zur Abfuhr an der Durchfahrtstraße (Hauptstraße) bereitzustellen.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, 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. Es wird außerdem auf die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial verwiesen.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
1. Anlass der Planung	23
3. Räumlicher Geltungsbereich	24
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	24
4.1 Landesentwicklungsplanung	24
4.2 Regionalplanung	24
4.3 Flächennutzungsplanung	25
4.4 Verbindliche Bauleitplanung	25
5. Bestandsanalyse	26
5.1 Gelände	26
5.2 Katastrophenhochwasser	26
5.3 Erschließungssituation	26
5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	27
6. Ziele der Planung	28
6.1 Grundzüge der Planung	28
6.2 Städtebauliches Konzept	29
6.3 Erschließungssituation	30
6.4 Technische Erschließung	30
6.5 Grünordnung	30
6.6 Artenschutz	31
6.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	31
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	37
7. Begründung örtliche Bauvorschriften	37
B - 3: Umweltbelange	41

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 in einem städtebaulich verträglichen Umfang innerhalb der Ortslage in Rheinsheim zuzulassen.

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

2. Verfahren

Bei dem Bebauungsplan "Hauptstraße Nord" mit einer Größe von ca. 5.115 m² handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

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

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb der § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m². Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

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

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

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Hauptstraße/Blumenstraße am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Rheinsheim. Er umfasst eine Fläche von ca. 5.115 m² und wird im Norden durch das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 2668/1, im Osten von den landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 2150, 2151, 2153, 2154, 2155, 2158, im Süden von den Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 2678 und 4539 sowie im Westen von der Hauptstraße bzw. den Grundstücken mit den Flurstücks-Nrn. 4550 und 4561 begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 2670/1, 2670/3, 2671, 2672, 2677 vollständig und teilweise das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1 (Hauptstraße). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplanung

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

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

4.2 Regionalplanung

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

Der Siedlungsbereich Rheinsheims wird von einem regionalen Grünzug umschlossen. Direkt nördlich des Siedlungsbereiches wird die Fläche des Integrierten Rheinprogramms Dammrückverlegung (D) mit dem Rückhalteraum/Poldern Rheinschanzinsel dargestellt.

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes verbindet die regionale Entwicklungsachse Germersheim - Philippsburg - Graben-Neudorf -

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

4.3 Flächennutzungsplanung

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

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

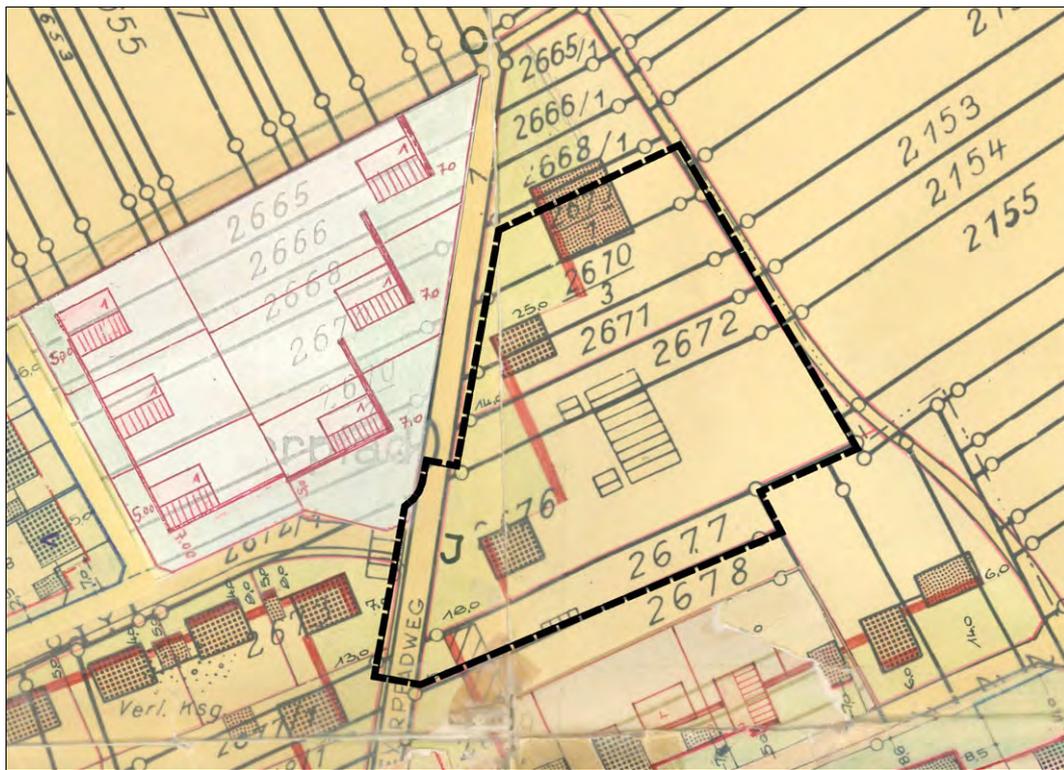


Abb. 1: Auszug des Bebauungsplanes "Speyerpfad" in Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hauptstraße Nord"

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplan "Göllerhöh, Grasweg, Hauenstickel, Speyerpfad" (siehe Abb. 1), der mehrfach geändert wurde (Änderung von 1964 bis 1991). Der Bebauungsplan setzt innerhalb

des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet mit zwei zweigeschossigen Gebäuden und einem eingeschossigen landwirtschaftlichen Gebäude fest.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Göllerhöh, Grasweg, Hauenstickel, Speyerpfad" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hauptstraße Nord" und der örtlichen Bauvorschriften dazu nach dessen Inkrafttreten ersetzt. Die Festsetzungen im übrigen Bereich des Bebauungsplanes "Speyerpfad" werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

5. Bestandsanalyse

5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben.

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 25.08.2021), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50 und HQ100 vorhanden.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ_{extrem}¹) und innerhalb eines geschützten Bereiches (z.B. durch einen Damm).

5.3 Erschließungssituation

5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich grenzt östlich an die Hauptstraße an, die im nördlichen Verlauf als Wohn-/Anlieger- und Sammelstraße klassifiziert werden kann. Im südlichen Verlauf dient die Hauptstraße als innerörtliche und regionale Hauptverkehrsstraße, die als Landesstraße (L 555) über die Oskar-Frey-Straße, Hauptstraße und Germersheimer Straße durch den gesamten Stadtteil verläuft. Im Südwesten bindet die L 555 an die Bundesstraße 35 (B 35) und somit an das regionale und überregionale Straßennetz an. Nördlich an die Hauptstraße anbindend verläuft ein geteilter Feldweg.

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: 17.11.2020).

Im öffentlichen Straßenraum sind auf Höhe des Plangebietes aufgrund der Straßenbreite keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Teilweise wird hier auf der Straße und zum Teil auf dem Gehweg geparkt.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 600 m entfernte Bushaltestelle "Rheinsheim Schule" zu erreichen. Diese wird von der Buslinie 193 (Rheinsheim - Philippsburg - Waghäusel - Kirrlach - Kronau - Mingolsheim) bedient.

Im weiteren Umfeld zum Plangebiet (ca. 1500 m) befindet sich der Bahnhof Rheinsheim, der von der S-Bahn S33 (Bruchsal - Graben-Neudorf - Huttenheim - Philippsburg - Rheinsheim - Germersheim) angefahren wird. Diese verbindet Rheinsheim im Osten/Südosten mit der Kernstadt Philippsburg, dem Stadtteil Huttenheim, dem Kleinzentrum Graben-Neudorf und dem Mittelzentrum Bruchsal sowie im Westen mit Germersheim in Rheinland-Pfalz. 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. In nördlichen Teil der Hauptstraße ist ein einseitiger Gehweg (gegenüber des Plangebietes) vorhanden. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

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

5.3.4 Technische Erschließung

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

5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles. Das Plangebiet ist zum Teil bebaut. Neben einer umzäunten Grünflä-

che, die für die Hühnerhaltung genutzt wird, befinden sich einzelne Gehölzen und Ställe auf dem Grundstück. Südlich an das Grundstück grenzt eine gemähte Grünfläche und daran ein Grundstück mit einer Lagerhalle und einzelnen Gehölzen an. Die Fläche wird u.a. zum Abstellen von Wohnwägen genutzt.

5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

In der Umgebung sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden, vereinzelt befinden sich im näheren und weiteren Umfeld zusätzlich andere gemischte/gewerbliche Nutzungen, wie z.B. ein Getränkevertrieb (Verwaltung), ein IT-Büro und ein Stuckateurbetrieb und eine landwirtschaftliche Nutzung östlich des Plangebietes.

Die vorhandene Bebauung im direkten Umfeld besteht vorwiegend aus ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldächern.

6. Ziele der Planung

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlagen für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen in Rheinsheim 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 untergenutzten Flächen im innerörtlichen Bereich.
- ▶ Konfliktfreie Eingliederung der Wohnbebauung in die umgebende Nutzungsstruktur.
- ▶ Ermöglichung einer fußläufigen Verbindung zu den angrenzenden nördlichen Feldwegen.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept veranschaulicht die Planungsgrundsätze des Bebauungsplans und stellt zwei Beispiele einer möglichen zukünftigen Bebauungs-

situation vor. Dabei ist die dargestellte Bebauung nicht als abschließend und endgültig zu betrachten, sie kann im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans auch anders ausgestaltet sein.

Das Konzept stellt eine innerörtliche Nachverdichtung mit einem zur Hauptstraße orientierten Mehrfamilienhaus, freistehenden Einfamilienhäusern und einer Doppelhausbebauung dar. Zur Erschließung des Plangebietes wird eine neue Wohnstraße als Mischverkehrsfläche vorgesehen, die mit einem Wendehammer ausgeführt werden soll. Mischverkehrsflächen dienen der gemeinschaftlichen Nutzung der gleichen Flächen durch Fahrzeug-, Rad- und Fußverkehre und können offen gestaltet werden (z.B. keine Differenzierung zwischen Gehweg und Straße, keine Markierung, Verzicht auf Hochborde). Die genaue Ausgestaltung der Mischverkehrsfläche kann zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert werden. Die Anbindung der neuen Erschließungsanlage erfolgt über die Hauptstraße. Da aufgrund der Größe des Wendehammers das Wenden eines 2-bzw. 3-achsigen Müllfahrzeug nicht möglich ist, sind Müllbehälter temporär am Abholtag entlang der Hauptstraße bereitzustellen.

Durch die Festsetzungen werden zweigeschossige Gebäude mit Pult-, Sattel-, Walm- oder Zeltdächer zugelassen. Die Einschränkung durch die Wand- und Firsthöhe ermöglicht ein zweigeschossiges Gebäude mit Sockel und Dachgeschoss, welches durch die Ausgestaltung mit Dachgauben, Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser nicht als Vollgeschoss ausgeführt werden darf. Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung des Plangebiets und zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung sind nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Das Gebiet fügt sich aufgrund der zulässigen Geschossigkeit in Verbindung mit der Höhenfestsetzungen gut in die Umgebung ein und ermöglicht dennoch einen breiten gestalterischen Spielraum zur Ausgestaltung.

Während die erste Variante des städtebaulichen Konzeptes eine weniger dicht bebaute Variante am Stadtteilrand darstellt, wird in der zweiten Variante eine etwas dichtere Bebauung aufgezeigt. Innerhalb des Plangebietes soll eine Fußwegeverbindung in Form eines Gehwegs in nördlicher Richtung ermöglicht werden um eine Verbindung von der Ortsmitte zum Rhein zu begünstigen.

6.3 Erschließungssituation

6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan sieht eine neue Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches vor, die mit einem Wendehammer und als Mischverkehrsfläche ausge-

führt werden soll. Da für den Erschließungsstich keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug besteht, soll das temporäre Abstellen der Müllbehälter im Eingangsbereich der Stichstraße bzw. innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Gehweg) an der Hauptstraße erfolgen, um ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeuges zu verhindern.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Der Bebauungsplan regelt eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit > 40 m² (bei Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche nur 1 Stellplatz). Grundsätzlich dürfen und können auch öffentliche Stellplätze im Bereich der Mischverkehrsfläche entstehen.

6.3.2 Rad- und Fußweg

Innerhalb des Plangebietes ist eine Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Der Gehweg entlang der Hauptstraße soll über die gesamte Länge des Plangebietes verlängert werden.

6.4 Technische Erschließung

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

Die Versorgung der neuen Gebäude durch die Nachverdichtung im Gebiet mit Wasser, Gas, Strom, Telefon und Breitbandkabel ist über die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen möglich. Das bestehende Erschließungs- und Kanalnetz bildet die Grundlage für das geplante Erschließungssystem. Die Versickerung von Regenwasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Aus diesem Grund sind größere und nicht versiegelte Freiflächen von Vorteil.

6.5 Grünordnung

Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Bebauungsplan werden Pflanzgebote und nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Garten' vorgesehen, die als Vegetationsflächen anzulegen sind. Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen. In diesem Zusammenhang sind nur geringfügige umweltrelevante Änderungen zu erwarten.

6.6 Artenschutz

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

Zum Zeitpunkt der Begehung wurden eine einzelne Mauereidechse an einem kurzzeitig abgelegten Holzstoß vor der Lagerhalle beobachtet. Es ist fraglich, ob es sich dabei um eine dauerhafte Besiedlung handelt. Aus diesem Grund soll im Frühjahr eine weitere Begehung durchgeführt werden. Als Präventionsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz von Vögel getroffen und präventiv eine Natursteinmauer mit Lückensystem als Lebensraum für Reptilien.

Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag Artenschutz (B-7) und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-4) verwiesen.

6.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.7.1 Art der baulichen Nutzung

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 Feinstreuung 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 sonstige nicht störende Gewerbe- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Die wertvollen Innenbereichsflächen sollen den zulässigen Nutzungen vorbehalten werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltung sollen sich bevorzugt in der Stadtteilmitte konzentrieren, aus diesem Grunde werden sie nur ausnahmsweise zugelassen.

6.7.2 Bedingtes Baurecht

Die Eigentümer und Rechtsnachfolger des Grundstückes Flst.Nr. 2677 haben folgende Baulast zu übernehmen: Bei einem eventuellen späteren Bauvorhaben, muss an die Grenze zum Nachbargrundstück mit der Flst.Nr. 2678 gebaut werden.

Das ausgewiesene Baugrenze muss demnach eine Baulinie im Bereich der Grenze aufweisen, um jedoch den nötigen Gestaltungsspielraum wahren zu können und um eine bessere städtebauliche Situation im Gebiet herstellen zu können, wird eine bedingte Festsetzung hierfür getroffen: Bei einer Löschung der Baulast aus dem Baulastenverzeichnis soll somit der seitliche Grenzabstand zur Nachbar-grenze gewahrt bleiben dürfen.

6.7.3 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1 und 2 von 0,4 entspricht den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet nach BauNVO, begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß und ist umgebungsorientiert.

Die Möglichkeit der Überbauung wird zwecks Flexibilität in der Grundstücksnutzung ermöglicht und eingegrenzt. Aufgrund der Möglichkeit im WA 2 ein Mehrfamilienhaus mit max. 4 Wohneinheiten zu errichten, wird hier die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl von 0,6 um weitere 0,1 für wasserdurchlässige Stellplätze auf 0,7 erhöht. Damit soll die Erstellung von notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück ermöglicht werden.

▪ Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik bleiben. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt und schafft in Verbindung mit der festgesetzten Firsthöhe eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur.

▪ 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 Wand- als auch die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die Festlegung der Höhenentwicklung sichert die Anpassung der Neubebauung an die Umgebungsbebauung und gewährleistet ein harmonisches Erscheinungsbild. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform und der Firsthöhe ein zu hohes Gebäude verhindern.

6.7.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe auf mindestens 50 cm soll ein "einheitliches" Straßenraumbild der Gebäudeansichten gesichert werden und zugleich eine Hochwasserrisiko angepasste Bauweise ermöglicht werden. In der Umgebung sind bei den Gebäuden überwiegend "Sockelzonen" zwischen 0,45 m bis 1,0 m vorhanden. Auf die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe wird aufgrund einer Hochwasserrisiko angepassten Bauweise verzichtet

6.7.5 Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan sieht eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen im WA 1 auf zwei Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude und im WA 2 auf maximal 4 WE vor und orientiert sich dabei unter anderem an die Umgebungsbebauung. Ohne diese Einschränkung wären in Wohngebäuden eine größere Zahl von Wohneinheiten zulässig, die auch ein höheres Verkehrsaufkommen und einen größeren – auf der Grundstücksfläche nachzuweisenden – Stellplatzbedarf erwirken würden.

6.7.6 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

▪ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert.

▪ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung.

Zur Sicherung der begrünten Flächen im Innenbereich und um einer zu starken Versiegelung des Gebietes entgegenzuwirken, werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Garten' (G) ausgewiesen.

Durch die Zulassung von mit der Hauptnutzung verbundenen Terrassen, Wintergärten und Balkonen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 'G' wird eine weitere Aufwertung der Wohnqualität durch die Nutzung der Gartenflä-

chen erzielt. Die Begrenzung der maximalen Grundflächen der Terrassen, Wintergärten und Balkonen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 'G' soll eine weitere unkontrollierbare Versiegelung des Gartenbereichs verhindern.

6.7.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind hiervon abweichend im allgemeinen Wohngebiet begrenzt Nebenanlagen ohne eigene Abstandsfläche bis zu einer Grundfläche von 15 m² sowie einer Wandhöhe von maximal 3 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Dadurch können z.B. kleine Gartengerätehäuser und ähnliches innerhalb der Garten- und Freiflächen realisiert werden.

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

6.7.8 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Durch die Festsetzung werden innerhalb der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Mischverkehr' eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Gehweg' soll ein Gehweg für Fußgänger errichtet werden um die fußläufige Verbindung zwischen Ortsmitte in Richtung Rhein zu verbessern.

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

▪ Bodenschutz

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

▪ **Wasserdurchlässige Materialien**

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die privaten Flächen für oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Bei der Herstellung von dauerhaft wasserdurchlässigen oberirdische Stellplätzen, Zufahrten und Wege (Versickerungsbeiwert (k_f -Wert) von mind. $2,7 \times 10^{-5} \text{ m/s}$) ist bei Einbau auf einen höhere Versickerungsbeiwert zu achten (z.B. $5,4 \times 10^{-5} \text{ m/s}$), da sich die Flächen im Laufe der Zeit zusetzen können.

▪ **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

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

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

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

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

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

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

6.7.10 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-7, Kapitel 7 Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen) Festsetzungen auf den Grundstücken zum Schutz und zur Förderung u.a. von Vögel und Reptilien aufgenommen.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sind Gebäudeabriss und das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote für potentiell oder tatsächlich vorkommenden Reptilien sind geeignete Ausweichhabitate/Lebensräume in Form einer Natursteinmauer mit Lückensystem im südöstlichen Bereich des Flurstückes 2672 an der Südgrenze sowie im östlichen Bereich des Flurstückes 2677 an der Ostgrenze zum Flurstück Nr. 4539 auf mindestens 80 % der Länge vorgezogen anzulegen. Die Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans erfasst die gesamte Grundstückslänge. Hiervon sind – abweichend von der zeichnerischen Darstellung – mindestens 80 % als Natursteinmauer mit Lückensystem anzulegen. Von der Maßnahme darf abgesehen werden, soweit nachweislich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Zusätzlich wird das Anbringen von Nisthilfen für einheimische Vögel oder für einheimische Insekten an den Bäumen oder Neubauten im Baugebiet festgesetzt, um die Biodiversität und die Habitatfunktion dieses Bereichs zu unterstützen. Nisthilfen für Vogelarten sollen spezifisch auf die vorkommenden und im Plangebiet brütenden Vogelarten abgestimmt werden.

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 Bebauungsplans "Hauptstraße Nord" 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 und ein ausreichender Spielraum zur Ausgestaltung ermöglicht.

7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassadengestaltung

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

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

▪ Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung

Die Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung orientieren sich an der Bebauung in der Umgebung und ermöglichen zudem einen weiteren Spielraum zur Gestaltung. Um zu hohe und nicht mehr zeitgemäße Dachneigungen zu begrenzen, wird eine Spannbreite von 10° - 40° festgesetzt, die vor allem sehr steile Dachneigungen verhindert.

Für Doppelhäuser werden zur einheitlichen Gestaltung der Gebäudekubatur und Dachformen bzw. -neigung Vorschriften getroffen. Sie sollen aufeinander abgestimmt und gleich (bzw. bei der Wand- und Gebäudehöhe sehr ähnlich) sein um ein einheitliches und ausgewogenes Siedlungsbild zu erreichen. Zudem sichern die Vorgaben eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt der Bebauung ohne die Nutzungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

Zur gestalterischen Integration in das Ortsbild orientiert sich die Festsetzung der Dacheindeckung einerseits an den Bestand und die umgebende Bebauung, andererseits ermöglicht sie ausreichende Spielräume für eine individuelle Gebäudegestaltung. Dabei beinhaltet das Farbspektrum Rot, Braun und Grau auch die hellen bis ganz dunklen Töne der vorgeschriebenen Farben. Die Verwendung von glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der Flachdächer bei Garagen festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Für den Fall, dass auf dem Flachdach der Garage Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Durch die Zulässigkeit der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) wird eine Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht, die ein zeitgemäßes Wohnen trotz Regelung der maximalen Gebäudehöhen gewährleisten soll.

Dacheinschnitte kommen in der direkten Umgebung zum Plangebiet nicht vor, sollen jedoch ermöglicht werden. Diese lassen beispielsweise Dachloggien etc. zu und erweitern den Gestaltungsspielraum.

Solaranlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Solaranlagen an die Dachneigung auszurichten.

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

▪ Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen-

und Gartenflächen sowie Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" nicht zugelassen.

▪ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen. Temporär zur Abholung abgestellte Müllabfallbehälter an der Straße am Abholtag sind hiervon ausgenommen.

▪ Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Zur einheitlichen Gestaltung des Straßenraums und zur Wahrung einer charakteristischen Ausbildung der Wohnstraße ist die Gestaltung bezüglich der Höhe und der Materialien der Einfriedungen eingeschränkt. Um dem Gebiet einen offenen Charakter zu ermöglichen, sind als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur bis 1,0 m als durchlässiger Zaun und/oder lebende Hecke zulässig. Für die seitlichen und

7.5 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

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

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

7.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Stellplätze müssen auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan setzt die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit, die mehr als 40 m² Wohnfläche aufweist, auf zwei fest. Ausgenommen werden hiervon kleinere Wohnungen (unter 40 m²), die üblicherweise als Einpersonenhaushalte genutzt werden, sodass ein Stellplatz als ausreichend erachtet wird.

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.

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 Straßenraum.

Teil A - 3 Umweltbelange

B - 3: Umweltbelange

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

Aufgrund der innerörtlichen Lage 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.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet (Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler, 31.10.2020, s. Anlage B-7). Da das Gebiet bereits heute bebaut ist und im Übrigen gemäß dem Ergebnis der Untersuchung zu erwarten ist, dass die – falls im Frühjahr Zaun- oder Mauereidechsen im Plangebiet aufgefunden werden sollten – zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendigen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken selber realisierbar sind (Natursteinmauer), also keine externen CEF-Maßnahmen vorgesehen werden. Die Maßnahmenvorschläge der Untersuchung (Kap. 7) haben in den Festsetzungen Niederschlag gefunden. Grüne Freiflächen werden durch den Bebauungsplan gesichert (Garten). Im Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Umsetzbarkeit der Bebauungsplanung dauerhaft entgegenstehen. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-4) hingewiesen.

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

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

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 ist nicht bekannt.

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

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

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Allgemeines Wohngebiet	4.365
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	340
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Mischverkehr'	335
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gehweg'	75
Gesamt	5.115

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

Teil B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 8 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung

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

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458) m.W.v. 01.10.2021

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

DIN 4109-1 und DIN 4909-2

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

TA Lärm

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

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

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

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

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Hauptstraße Nord”

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	01.12.2020
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	01.12.2020
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	18.12.2020
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	11.01.2021 12.02.2021
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	07.01.2021 12.02.2021
3	Erneute Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die erneute Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.3	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Hauptstraße Nord”

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

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

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

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

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan “Hauptstraße Nord” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Inhalt

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

Teil B Begründung

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

Anlagen

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Hauptstraße Nord" werden im Überlagerungsbereich der Bebauungsplan "Göllerhöh, Grasweg, Hausstichel, Speyerpfad" zu diesem Bebauungsplan 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 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Stefan Martus, Bürgermeister