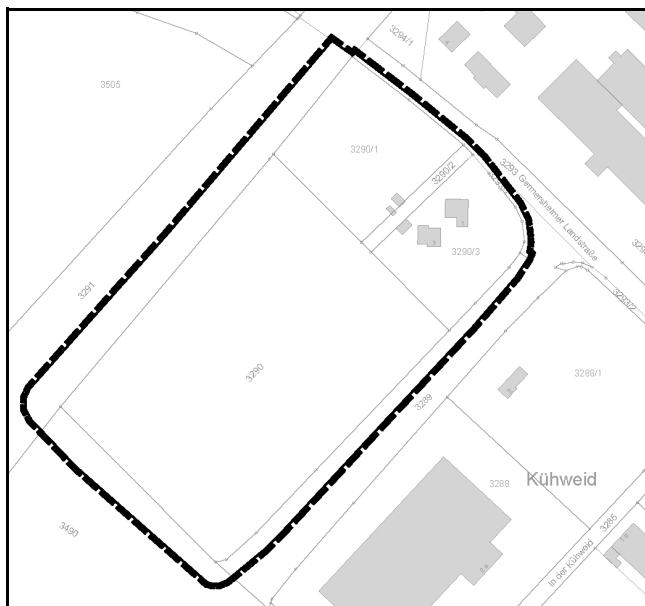


Stadt Philippsburg

Bebauungsplan

“Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid - 1. Änderung”

– Fassung zum Satzungsbeschluss –



Karlsruhe
April 2015

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan

“Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid - 1. Änderung”

– Fassung zum Satzungsbeschluss –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

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

Martin Müller (Raumplaner, B.Sc.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg im
April 2015

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
- A - 4 Hinweise

Teil B Begründung

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

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Verkehrs- und schalltechnischer Fachbeitrag
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext
- B - 8 Zusammenfassende Erklärung

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 die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

GE = „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO.

Einzelhandel darf nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind nur im GE1 ausnahmsweise zulässig und ansonsten unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Anlagen für sportliche Zwecke, selbstständige Lageplätze, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Bordelle, Sexshops, Erotikzentren und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unzulässig. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

► Grund- und Geschossflächenzahl

Im GE sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0, jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

► Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante baulicher Anlagen darf nicht mehr als 12 m über der Höhe der Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche in Grundstücksmitte liegen.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (gemäß Planzeichnung) um 2,5 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen für regenerative Energien dürfen des Weiteren die zulässige Oberkante baulicher Anlagen (gemäß Planzeichnung) um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im GE ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

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

Mit Garagen, oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Lagerflächen und LKW-Stellplätzen muss von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden. Davon ausgenommen sind Einfriedungen sowie Grundstückszufahrten und -zuwegungen. Mit PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB muss von angrenzenden Straßenverkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m und zur Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gehweg' ein Mindestabstand von 2,5 m eingehalten werden.

1.5 Anschluss privater Grundstücke an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten von Privatgrundstücken unzulässig.

1.6 Schallschutzmaßnahmen und Geräuschkontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 24 BauGB)

1.6.1 Geräuschkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 erfolgen.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ² tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ² nachts
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE 3	65	58

Für die Immissionsorte, die in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis H liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents L_{EK} plus dem Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$, das in der nachstehenden Tabelle angegeben ist, ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	$L_{EK,zus}$ Tag in dB(A)/m ²	$L_{EK,zus}$ Nacht in dB(A)/m ²
A	30,60	88,60	5	4
B	88,60	106,50	3	0
C	106,50	133,00	9	4
D	133,00	142,1	4	0
E	142,10	162,2	11	7
F	162,20	186,7	6	2
G	186,70	307,7	10	5
H	307,70	30,6	14	10

Als Referenzpunkt für die Ermittlung der Sektoren wird im Gauß-Krueger-System (3 Grad breite Streifen) folgender Punkt als Mittelpunkt für die Sektorenbildung festgelegt:

X	Y
3460509,53	5451531,44

Weiterhin werden folgende Ausnahmen gemäß § 31 BauGB festgesetzt:

- ▶ Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.
- ▶ Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Emissionskontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel den insgesamt zulässigen Summenpegel der Immissionsbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten.

1.6.2 Schalldämmende Außenbauteile

In der Planzeichnung sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (die Lärmpegelbereiche LPB IV bis LPB V) festgesetzt. In diesen ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Vorhabensgenehmigung nachzuweisen. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämm-Maß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschieden im Beuth-Verlag)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafräum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Im Baugebiet ist dabei bei Schlafräumen die Belüftung zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

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

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Randgrün' ('RG') festgesetzt. Teil dieser Fläche ist die Fläche 'Biotop' (Feldhecke).

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Die straßenbegleitenden Feldgehölze in der Fläche 'Biotop' sind zu erhalten.

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind vor Eingriffen in das Gehölz-Biotop an der Gebietszufahrt auf einer Fläche von insgesamt mindestens 150 m² Feldgehölze anzupflanzen; in der Fläche sind zudem auf weiteren 1.150 m² Feldgehölze anzupflanzen; der Rest dieser Fläche ist zur Sukzession zwecks langfristiger Feldgehölzentwicklung bestimmt.

Der verbleibende, straßenseitige Teil der Grünfläche ist als grasreiche ausdauernde Ruderalflur anzulegen oder zu erhalten. Auf dieser Fläche sind hiervon abweichend untergeordnete, für die technische Gebietsversorgung oder die Entwässerung notwendige Einrichtungen und Anlagen zulässig.

In den öffentlichen Grünflächen sind straßenbegleitend und an der Gebietszufahrt Standorte für anzupflanzende und für dauerhaft zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

1.8.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nordwestseitig eine Baumreihe mit mindestens vier standortgerechten, heimischen Laubbäumen (vgl. Pflanzliste im Teil A - 4) anzupflanzen.

1.8.3 Bepflanzungen in den Baugebieten

In der Planzeichnung sind straßenbegleitend Standorte für anzupflanzende und zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

Die nicht überbaubare Grundstücksflächen an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Grundstücksgrenzen, vor denen nicht das 'Biotop' liegt, sind bis in eine Tiefe von 2,5 m gärtnerisch anzulegen oder mit Belägen mit Begrünungsanteil (z.B. PKW-Stellplätze auf Rasengittersteinen) auszubilden. Davon ausgenommen sind Einfriedungen sowie Grundstückszufahrten und -zuwegungen.

Mindestens je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum an den Stellplätzen zu pflanzen. Je angefangene 500 m² versiegelter Baugrundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück insgesamt mindestens ein Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Alle zeichnerisch oder textlich festgesetzten, auf dem Baugrundstück anzupflanzenden oder zu erhaltenden Bäume werden darauf angerechnet.

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet, die nicht als interne Verkehrs- oder Lagerflächen dienen, sind zu begrünen. Mindestens 30 % davon sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen müssen eine 25 - 30%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen.

1.8.4 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Ansaat von Flächen gelten die folgenden allgemeinen Vorgaben für Pflanzungen und Ansaat.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v, Höhe 60-100 cm, mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen zu pflanzen.

Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen regionaler Herkunft (hier: Herkunftsgebiet 6) aus dem Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation (vgl. A-4 Pflanzliste) zu verwenden.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzungen sowie die zu erhaltenden Vegetationsstrukturen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen bzw. neu anzulegen.

Alle zur Begrünung oder zum Ausgleich auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung bei Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken als abgeschlossen nachzuweisen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 Minimierung von Versiegelung

PKW-Stellplätze sind - soweit wasserrechtlich zulässig - mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen. Hierbei sind versickerungsfähige Befestigungsbauten zu wählen.

1.9.3 Grundwasserschutz

Dachflächen, Regenfallrohre und -rinnen aus unbeschichtetem Kupfer-, Blei-, Titanzink- oder Zink sind unzulässig.

1.9.4 Maßnahmen zum Artenschutz

► Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für die Straßen-, Wege- und Gebäudeaußenbeleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen) zu verwenden.

► Gehölzrodungszeitpunkt

Die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. In einem Abstand von bis zu 10 m von den gesetzlich geschützten Gehölzbeständen darf der Beginn der Bauarbeiten nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden.

► Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 3290/3

Im Falle eines künftigen Abrisses der bestehenden Musterhäuser auf dem Flurstück Nr. 3290/3 ist dieser nur zulässig, wenn dabei nachweislich die arten-

schutzrechtlichen Verbotstatbestände hinsichtlich Gebäudefledermäusen beachtet werden. Dies ist durch das Einholen einer fachgutachterlichen Stellungnahme eines Fledermausexperten zu Vorkommen von Gebäudefledermäusen und sich daraus eventuell ergebender notwendiger Maßnahmen sicherzustellen. Der Abriss ist ebenfalls unzulässig, so lange gebäudebrütende Vogelarten Gelege brüten oder im Nest Junge füttern; zur Feststellung von Gebäudebrütern ist im Zweifelsfall ein Ornithologe hinzuzuziehen.

Im Falle einer künftigen Beseitigung der bestehenden Hausgartenflächen auf dem Flurstück 3290/3 ist diese nur zulässig, wenn dabei nachweislich die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hinsichtlich der Zauneidechse beachtet werden. Dies ist durch eine Überprüfung auf Zauneidechsenvorkommen in den Hausgärten und bei Bedarf durch Umsiedeln in zuvor neu entwickelte und für die Art besiedlungsfähige Ausweichlebensräume sicherzustellen.

► Lagerung von Material

Im Plangebiet muss die Rodung von Gehölzen und die Lagerung von Material während der Bauarbeiten auf ehemaligen Ackerstandorten oder auf bereits befestigten Flächen erfolgen.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den Festsetzungen Nr. 1.9 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen der im Sinne des § 1a BauGB nach § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt.

Des Weiteren werden die folgenden weiteren Kompensationsmaßnahmen den Gewerbegebieten zugeordnet:

- „Entsiegelung Straßen und Plätze“ und „Abriss der Gebäude und Bunkeranlagen“ (Maßnahme E3.1 und E3.2 im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung und Grünordnungsplan zum B-Plan "Ehemalige Salm-Kaserne")
- „Entwicklung von Laubwald“ (Maßnahme E3.3 im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung und Grünordnungsplan zum B-Plan „Ehemalige Salm-Kaserne“); die Entwicklung von Laubwald umfasst somit umgerechnet ca. einen Flächenumfang von 6.120 m²

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Stark reflektierende Materialien und grelle Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.

Im GE sind Walmdächer unzulässig. Die Dachneigung der Gebäude darf 22° nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist die Neigung von Sheddächern.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen ist nur bis zur zeichnerisch festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen zulässig. Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt max. 30 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite. Die max. zulässige Höhe von Werbeanlagen und Hinweistafeln beträgt 3,0 m.

Darüber hinaus ist an der Gebietszufahrt ausnahmsweise eine Sammelwerbeanlage für die Betriebe des Gewerbegebietes zulässig, wenn deren Höhe maximal 4,0 m und deren Elementbreite maximal 2 m beträgt.

Bewegte Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen ist auf maximal 2 m über Gelände begrenzt. Straßenseitige tote Einfriedungen sind nur als offene Holz- oder Metalleinfriedungen zulässig. Entlang der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gehweg' sind diese einzugrünen oder zu beranken.

Einfriedungen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche müssen um mindestens 50 cm von dieser zurückgesetzt sein. Der Streifen zwischen dieser Verkehrsfläche und diesen Einfriedungen ist als Wiese auszubilden.

2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 LBO)

Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig.

Niederspannungsleitungen außerhalb von Gebäuden müssen unterirdisch geführt werden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Richtlinien

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten ist aus ingenieurgeologischer Sicht folgender Hinweis vorgetragen worden:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Auffüllung der Grundstücke/Erdaushub

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden genügen bzw. die

Vorgaben der VwV Boden einhalten. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so ist das zu dem Zeitpunkt gültige vergleichbare Regelwerk zu beachten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt zu prüfen.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20 DschG) 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.

Grundwasserschutz

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per e-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr. 06221/1375-232, e-Mail: Dirk.Lebrecht@rpk.bwl.de. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens (siehe Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg). Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

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

Versickerung

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen. Aufgrund der etwa halbierten Wasserdurchlässigkeit im wasserungesättigten Zustand ist zur dauerhaften Versickerung von mindestens 270 l/(s×ha) regelmäßig ein k_f -Wert von mind. $5,4 \times 10^{-5}$ m/s erforderlich. Sonderflächen z. B. LKW-Park- und Abstellflächen erfordern eine Vorbehandlung vor der Versickerung.

Schmutzwasser, wassergefährdende Stoffe

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundes- Immissionsschutzgesetz) einzuholen.

Auf den Dachflächen dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. Grundwasser gelangen können.

Trinkwasser

Bei der Planung, dem Bau und Betrieb der Trinkwasserhausinstallation sind entsprechend § 17 Abs. 1 der Zweiten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 5. Dezember 2012, in Kraft getreten am 14. Dezember 2012, grundsätzlich mindestens die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten hier insbesondere die DIN EN806-2 von 2005, DIN 1988-200 vom Mai 2012, VDI 6032 vom Juli 2006, sowie die DVGW Arbeitsblätter W 551 vom April 2004 und W 553 vom Dezember 1998.

2012 wurde die Trinkwasserverordnung novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Verordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet.

In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser – Installationen mit Warmwasser – Großanlagen (Speicherinhalt >400 Liter und / oder >3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher Nutzung alle 3 Jahre oder öffentlicher Tätigkeit, jährlich auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

Straßenrechtliche Anbauverbote

Entlang der klassifizierten Straßen einschließlich des Anschlussohres des B 35 an die L 602/ K 3534 sind die straßenrechtlichen Anbauverbote einzuhalten.

Leitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger der Deutschen Telekom Technik GmbH den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Bepflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Hierbei sind Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Es stehen insbesondere die Gehölze der folgenden Pflanzliste zur Auswahl (nach LFU 2002):

Bäume:

Hänge-Birke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Fahl-Weide (*Salix rubens*), Grau Weide (*Salix cinerea*), Korbweide (*Salix viminalis*), Mandel-Weide (*Salix triandra*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarz Erle (*Alnus glutinosa*), Silber-Weide (*Salix alba*), Silber-Pappel (*Populus alba*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Zitterpappel (*Populus tremula*).

Sträucher:

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Im Bereich befestigter Flächen sind Sorten der o.g. Baumarten auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden, in der "Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter 2012" hinsichtlich der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet werden.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand an Einzelbäumen im Norden des Gebiets ist bei Baumaßnahmen - gemäß DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

DIN-Vorschriften

Die DIN 45691 sowie die DIN 4109 sind den ausgelegten Unterlagen beigefügt.

Teil B Begründung

Inhaltsverzeichnis

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	25
1. Anlass der Planung	25
2. Räumlicher Geltungsbereich	25
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	25
4. Bestandsaufnahme	26
5. Ziele der Planung	27
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	30
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	37
1. Räumlicher Geltungsbereich, Ziele der Planung	37
2. Gestaltung baulicher Anlagen	37
3. Werbeanlagen	37
4. Einfriedungen	38
5. Antennen, Niederspannungsfreileitungen	38
B - 3: Umweltbericht	

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

In Philippsburg besteht Bedarf nach kleineren Gewerbegrundstücken - dies zeigen die Nachfragen insbesondere für diesen Standort in Huttenheim wegen seiner günstigen Verkehrsanbindung. Jedoch stehen im Gewerbegebiet „Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid“ und im Gewerbegebiet „Schorrenfeld-Kühweid II“ keine Grundstücke mehr zur Verfügung. Zwischenzeitlich liegen mehrere Ansiedlungswünsche für das Plangebiet vor.

Daher soll die im Geltungsbereich des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplans "Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid" liegende "Fläche für die Landwirtschaft" als Gewerbefläche mit randlicher Eingrünung entwickelt werden. Die Gewerbefläche liegt verkehrsgünstig direkt an der L 602 mit Anbindung an die B 35 und ist im Flächennutzungsplan des GVV Philippsburg als Gewerbefläche (G) ausgewiesen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4,3 ha. Er beinhaltet die Flurstücke Nr. 3290, 3290/1, 3290/2, 3290/3 und 3293/1 sowie teilweise 3289, 3490 und 3291.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2.000 dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Stadt Philippsburg liegt in der Randzone zwischen den Verdichtungsräumen Karlsruhe sowie Heidelberg-Mannheim im Mittelbereich Bruchsal.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Philippsburg entlang der regionalen Entwicklungsachse Bruchsal - Germersheim bzw. Bad Schönborn/Waghäusel - Germersheim als Unterzentrum festgelegt.

Das Plangebiet liegt in einem regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg ist das geplante Baugebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des seit 1973 rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid" und ist dort als "Fläche für Landwirtschaft" festgesetzt.

3.5 Baugenehmigungen

Im Nord-Osten des Plangebietes bestehen zwei Musterhäuser. Für diese Nutzung sind im Jahre 1978 befristete Baugenehmigungen erteilt worden. Wohnnutzung ist in den Baugenehmigungen nicht aufgeführt.

3.6 Straßenrecht

Die anbaurechtlichen Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz und § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg sind zu beachten. Im westlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets ist die L 602, im nördlichen Bereich die K 3534 und im südlichen sowie östlichen Bereich die B 35 betroffen. An Bundes- und Landesstraßen beträgt die Anbauverbotszone 20 m vom Fahrbahnrand und bei Kreisstraßen 15 m vom Fahrbahnrand. Der Zustimmungsvorbehalt beträgt bei Bundes- und Landesstraßen 40 m und bei Kreisstraßen 30 m.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Gelände

Das Plangebiet gliedert sich im Bestand in eine relativ ebene Flächen entlang der Germersheimer Landstraße, eine etwa einen Meter tiefer liegende, relativ ebene Fläche südöstlich davon sowie die zu den Straßenverkehrsflächen im Nord-Westen, Süd-Westen und Süd-Osten ansteigenden Böschungen. Letztere läuft nach Nord-Osten hin aus.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen der Germersheimer Landstraße (K 3534) im Nord-Osten und der L 602 mit Anschluss an die südlich davon liegende B 35.

Es wird heute über die L 602 örtlich erschlossen und ist sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Gewerbegebiet ist durch die L 602 erschlossen und teilweise bereits mit zwei bewohnten Musterhäusern bebaut.

Das restliche Plangebiet ist derzeit nicht bebaut. Bei diesen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Ackerflächen mit randlichen Biotopflächen an Böschungen im Nord-Westen, Süd-Westen und Süd-Osten. Im Norden des Plangebietes und entlang der Germersheimer Landstraße bestehen Bäume.

4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im Umfeld des zwischen überörtlichen Verkehrsflächen liegenden Plangebiets bestehen gewerbliche Nutzungen und Gebäude. Nord-westlich liegt ein Betonfertigteilwerk (Schneider Betonfertigteilwerk GmbH), süd-östlich ein Betrieb zur Produktion und zum Vertrieb von Nahrungsmitteln (Ulan GmbH). Nord-westlich hinter einer Straßenunterführung besteht das Gewerbegebiet Schorrenfeld-Kühweid II. Der Wohnort Huttenheim liegt in östlicher Richtung erst hinter dem Gewerbegebiet Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist es, im Plangebiet gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.

5.2 Nutzungskonzept

Im Plangebiet werden Gewerbegebiete festgesetzt. Entlang der Germersheimer Landstraße werden Betriebswohnungen zugelassen. Auf der von diesem Bereich abgewandten Seite werden höhere Lärmkontingente zugelassen als im Rest des Gebietes.

5.3 Erschließung

5.3.1 Fliessender Verkehr

Das Gewerbegebiet wird intern durch eine abknickende Stichstraße von Süd-Osten über eine Zufahrtsrampe erschlossen.

Die Leistungsfähigkeit des Zufahrtsknotens und des Knotenpunktes K 3534 / Verbindung zur B 35 (L 602) ist im verkehrs- und schalltechnischen Fachbeitrag (s. Anlage B-7) dargelegt (jeweils Qualitätsstufe A). Danach sind keine Umbaumaßnahmen der bestehenden Einmündung erforderlich. Der Knotenpunkt an der neuen Zufahrt kann mit Vorfahrtsregelung und ohne zusätzliche Abbiegestreifen ausgebildet werden.

Der Wendehammer wird auf ein dreiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Größere Fahrzeuge müssen auf den gewerblichen Grundstücken wenden.

Von der Fahrbahn der neuen Straße sollen Einfriedungen Abstand halten müssen.

5.3.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze für Besucher werden auf der Westseite der Erschließungsstraße ermöglicht.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Ein Gehweg führt entlang der Germersheimer Landstraße über die L 602 einseitig ins Gebiet.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Leistungsanschlüsse können über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Zudem befindet sich das Flurstück 3290/3 in städtischem Eigentum und käme somit ebenfalls grundsätzlich hierfür in Frage.

5.4 Lärmschutz

Den Planunterlagen ist ein Verkehrs- und schalltechnischer Fachbeitrag (s. Anlage B-7) beigelegt, der eine Geräuschkontingentierung für das Plangebiet

vorsieht, um sicherzustellen, dass die gewerblichen Nutzungen nur die Geräusche emittieren, die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung mit der TA Lärm verträglich sind.

Mit der Lärmkontingentierung soll zudem sichergestellt werden, dass die im Geltungsbereich gelegenen Gewerbebetriebe verträglich zueinander stehen, d.h. hier, dass ein neuer Betrieb den bestehenden Betrieben die Möglichkeit zur angemessenen Entwicklung nicht wegnimmt, indem er die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm voll ausschöpft.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Schutzwürdigkeiten nach TA Lärm in der Umgebung werden Zusatzkontingente für Emissionen in verschiedene Richtungssektoren ermöglicht, um die gewerbliche Nutzung nicht unnötig einzuschränken.

Im Gebiet wird entsprechend den Vorschlägen des Verkehrs- und schalltechnischen Fachbeitrags eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Im von den Musterhäusern abgerückten GE 3 am Fuß der Böschung im Süd-Westen des Plangebietes wird in der Nacht ein höheres Grundkontingent als im restlichen Gewerbegebiet zugelassen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Plangebiet Regelungen zu schalldämmenden Außenbauteilen (bzw. Lüftern bei Betriebswohnen) aufgenommen.

5.5 Grünordnung

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Natur und Landschaft sind im Umweltbericht (Anlage B-3) beschrieben.

Das Gebiet bleibt von Biotopen eingegrünt. Im Bereich der Zufahrt muss ein kleinerer Teil des Biotopes für die Straßenherstellung entfernt werden. Daher werden im Vorfeld des Straßenbaus und später weitere Feldgehölze am Rand des bestehenden Biotops ergänzt, so dass hier ein Vollaussgleich erzielt wird.

Im Nord-Osten wird der straßenbegleitend bestehende Baumbestand zu einer Baumreihe ergänzt. Die Gebietszufahrt wird von zwei Bäumen flankiert. Im Gebiet wird der Straßenraum durch eine Baumreihe gegliedert.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung dient der Sicherung des angestrebten Charakters des Gesamtgebietes und der Standortsteuerung. Angestrebt wird ein Gebiet insbesondere für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe. Ein Industriegebiet wird aufgrund der damit möglichen höheren Emissionen und Störfallrisiken nicht festgesetzt, zumal es sonst als isolierte Industriefläche neben Gewerbe läge. Nach dem Gebot der Rücksichtnahme wird auf die bereits bestehenden Nutzungen geachtet. Hierbei werden nicht nur Störfallbetriebe als problematisch angesehen, sondern auch sonstige Emissionen - der benachbarte Lebensmittelbetrieb weist hinsichtlich Staub eine Empfindlichkeit auf, in der Firma Ulan gibt es eine Wohnung mit 109 m² im OG und im Gebiet bestehen bewohnte Musterhäuser. Auch daher ist ein GI nicht festgesetzt.

Anlagen für sportliche Zwecke sollen die Baufläche nicht in Anspruch nehmen und werden ausgeschlossen, auch aufgrund der vom Wohnort abgelegenen Lage im künftig bebauten Gewerbegebiet.

Einzelhandel wird zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, des angestrebten Gebietscharakters und des Bodenpreisgefüges nur als untergeordnete Betriebsverkaufsstelle zugelassen.

Zum Schutz des Ortsbildes werden selbstständige Lageplätze nicht zugelassen.

Zum Schutz vor Gewerbelärm und vor dem Hintergrund der gewählten Lärmkontingentierung werden Betriebswohnungen nur im Nord-Osten des Geltungsbereiches entlang der Germersheimer Landstraße zugelassen. Dort bestehen bereits Musterhäuser mit (nicht genehmigter) Wohnnutzung in gewerblichem Umfeld.

Durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Bordellen, Sexshops und Erotikzentren soll die gewünschte gewerbliche Nutzung (insbesondere produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe) gesichert und ihre Störung vermieden werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, Sexshops und Erotikzentren dient der Verhinderung eines Trading-down-Effektes (d.h. von städtebaulich unerwünschten Effekten, welche die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur auf einem hohen Leistungs- und/oder Qualitätsniveau gefährden bzw. auch ein Absinken des sozialen Milieus verursachen können).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie in den benachbarten Gewerbegebieten des bestehenden Bebauungsplanes sind eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Zum Schutz des Ortsbildes wird (in Anlehnung an drei Vollgeschosse auf den Nachbargrundstücken im bestehenden Bebauungsplan) im Regelfall vereinheitlichend eine maximale Wandhöhe von 12 m festgesetzt.

Die begrenzte Überschreitungsmöglichkeit für technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile lässt städtebaulich verträglich solche Gebäudeteile im Bedarfsfall zu. Anlagen für regenerative Energien werden städtebaulich noch verträglich begünstigt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Baufenster beachten die Anbauverbote an die umliegenden Straßen und stellen Abstände der Gebäude zu den Gebietsgrenzen sicher.

Die abweichende Bauweise ermöglicht flexibel freistehende Baukörper.

6.4 Nebenanlagen, private Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die Bestimmungen zur Lage der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und schaffen Gebietsqualität durch straßenbegleitende Randbereiche. Zur internen Erschließungsstraße hin wird zudem aus Gründen der Verkehrssicherheit Abstand gehalten. PKW-Stellplätze (diese dienen regelmäßig dem temporären Aufenthalt von KFZ geringer Höhe) und für die Gebietsver- und Entsorgung notwendige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 der BauNVO dürfen zur besseren Grundstücksausnutzung dabei näher an die Grenze heranrücken.

6.5 Anschluss privater Grundstücke an Verkehrsflächen

In Nähe der Durchfahrt unter der L 602 und in Nähe des Knotens K 3534 / Verbindung zur B 35 (L 602) ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Zufahrtsverbot aufgenommen.

6.6 Schallschutzmaßnahmen, Geräuschkontingentierung

► Geräuschkontingentierung

Die Beurteilung der zukünftigen gewerblichen Schallabstrahlung ist im Rahmen des Verkehrs- und schalltechnischer Fachbeitrags (s. Anlage B-7) durchgeführt worden. Es zeigt sich, dass das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet mit einer Geräuschkontingentierung gemäß den Vorgaben nach TA Lärm mit den bestehenden Nutzungen außerhalb des Plangebiets ausgestaltet werden kann. Die gewählte Lärmkontingentierung ist zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und in Bezug auf die geordnete Entwicklung der Betriebe erforderlich.

Den Gewerbegebieten werden Grundkontingente zugeordnet, die im GE 3 aufgrund der von den Musterhäusern abgerückten Lage in der Nacht höher sind als im restlichen Gebiet. Darüber hinaus sind Richtungswinkel bestimmt, durch die Richtungssektoren definiert sind. In den Richtungssektoren liegen unterschiedliche maßgebliche Immissionsorte, so dass auch unterschiedliche Geräuschausstrahlungen möglich sind. Für die Richtungssektoren werden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Schutzansprüche nach TA Lärm verschiedene Zusatzkontingente zugelassen.

Die Lärmkontingentierung bedeutet, dass in dem bezeichneten Gebiet geeignete technische bzw. organisatorische Maßnahmen zu treffen sind, so dass die von den Anlagen (einschließlich Verkehr auf den Grundstücken) in den einzelnen Teilflächen verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel außerhalb des Geltungsbereiches erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche der hierfür festgesetzte „Flächenbezogene Schalleistungspegel“ in dB(A)/m² abgestrahlt würde. Dabei sind die Rechenvorschriften gemäß DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 anzuwenden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingenten L der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den zum Betriebsgrundstück nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebietes liegenden Nutzungen in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von bestehendem Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Da bei der sicheren Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits ausreichend geschützt sind, sind Ausnahmen von der Geräuschkontingentierung festgesetzt.

Zum einen können Geräuschkontingente gewissermaßen zugunsten lauterer Teile des GE übertragen werden, sofern (z.B. durch Auflage in der Baugenehmigung oder durch Baulast) sichergestellt ist, dass die aufgrund der Emissionskontingente beider Flächen zulässigen Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten insgesamt eingehalten werden.

Zum anderen sind Anlagen und Betriebe, deren Betriebsgeräusche die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten ausnahmsweise auch ohne weiteren schalltechnischen Nachweis zulässig, denn diese Geräuschquellen sind aus schalltechnischer Sicht unerheblich (Relevanzgrenze).

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b der TA Lärm eingehalten werden.

► **Schalldämmende Außenbauteile**

Ergebnis des Verkehrs- und schalltechnischer Fachbeitrags ist, dass aufgrund des Verkehrslärms Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Verkehrslärm erforderlich sind. Diese beinhalten zum einen gemäß DIN 4109 schalldämmende Außenbauteile für die ermittelten Lärmpegelbereiche.

Dabei ist eine um 15 dB geminderte Schalldämmwirkung bei gekipptem Fenster zu berücksichtigen. Bei Schlafräumen sind der Schallschutz und die erforderliche Lüftung durch Schutzmaßnahmen wie schallgedämmte Lüfter oder Eigenabschirmung der Fenster sicherzustellen.

Ausnahmen von diesen Regelungen werden zugelassen. Voraussetzung ist, dass dabei die Vorgaben nach DIN 4109 beachtet werden.

6.7 Grünflächen

Die Festsetzungen zu den Grünflächen entsprechen der Grünordnungskonzeption (vgl. Kap. 5.5.) und dienen dem Orts- und Landschaftsbild sowie der dauerhaften ökologischen und städtebaulichen Gebietsqualität. Wege, notwendige Grundstückszufahrten sowie ausreichend Flächen für die Versickerung unverschmutzten Regenwassers sollen gleichwohl flexibel möglich bleiben.

6.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Im Plangebiet sind zur fach- und standortgerechten Ausbildung und zum dauerhaften Erhalt einer guten ökologischen und stadtgestalterischen Qualität hinreichend flexible Anpflanzungsfestsetzungen mit Erhaltungsbindung im Sinne der Grünordnungskonzeption (vgl. Kap. 5.5) getroffen. Festgesetzt sind hierzu Begrünungen am Gebietsrand zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zum Biotopausgleich und dessen Aufwertung, gliedernde und straßenbegleitende Bäume, die Gebietszufahrt flankierende Bäume (Entrée-Ausbildung).

In den Baugebieten sind des Weiteren Bäume, Sträucher und gärtnerisch anzulegende Flächen mit flexiblen Standorten festgesetzt als interne Kompensationsmaßnahme. Entlang der internen Erschließungsstraße ist zu Gunsten des Ortsbildes und der Ökologie ein Grünstreifen festgesetzt. Zur Vermeidung ungegliederter Stellplatzflächen und zu Gunsten der Ökologie sind bei Stellplätzen Baumpflanzungen festgesetzt.

Die allgemeinen Vorgaben für Pflanzungen schaffen einen standortgerechten, ökologisch vorteilhaften und bestimmten Rahmen. Klarstellend ist ergänzt, dass die anzupflanzenden Bäume dann auch dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Die Nachweispflicht dient der kontrolliert zeitnahen Umsetzung. Vorgaben zur fachgerechten Bepflanzung sind der DIN 18916, der DIN 18917 und der DIN 18919 zu entnehmen (s. Hinweise).

6.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Lockerung von Böden stellt Bodenfunktionen wieder her. Durch versickerungsfähige Stellplätze wird die Grundwasserneubildung gefördert.

Der Ausschluss von Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Titanzink- oder Zinkeindeckungen vermeidet Schwermetalleinträge in das Wasser.

Insektenfreundliche Leuchtmittel sind zum Schutz der Insekten festgesetzt. Inzwischen gibt es neben Natriumdampf-Hochdrucklampen auch insektenfreundliche LED-Lampen, die kein warmes Licht haben.

Die festgesetzten Gehölzrodungszeitpunkte dienen dem Schutz der Vogelbrut.

Der Zeitpunkt evtl. Gebäude-/Hausgartenbeseitigungen ist heute nicht absehbar. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind unter Berücksichtigung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Schutzmaßnahmen auf dem Flurstück-Nr. 3290/3 getroffen.

6.10 Kompensation

Im Gebiet sind Vermeidungs- und Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen getroffen. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen dienen der naturschutzrechtlichen Kompensation der Eingriffe durch die dauerhafte ökologische Aufwertung von Flächen. Der Ausgleichsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Tiere/Pflanzen sowie des Schutzgutes Boden wird durch Ökopunkteverrechnung vollständig kompensiert.

Teil B Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich, Ziele der Planung

Der Geltungsbereich entspricht jenem des Bebauungsplanes "Schorrenfeld , Alte Krautstücker, Kühweid - 1. Änderung". Er hat eine Gesamtgröße von ca. 4,3 ha. Er beinhaltet die Flurstücke Nr. 3290, 3290/1, 3290/2, 3290/3 und 3293/1 sowie teilweise 3289, 3490 und 3291.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2.000 dargestellt.

Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild abgezielt.

2. Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen einheitlichen Charakter in der Dachlandschaft im Umfeld zu erreichen, werden Vorgaben zu Dachform- und -neigung aus dem bestehenden Bebauungsplan aufgegriffen.

Zur gestalterischen Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild und zum Schutz vor Ablenkung im Straßenverkehr wird die Materialität und Farbigkeit baulicher Anlagen begrenzt.

3. Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht unnötig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und in ihrer Höhe und Größe begrenzt.

Eine Sammelwerbeanlage auch außerhalb der Stätte der Leistung innerhalb des Gewerbegebietes z.B. am Gebietseingang ist in angemessenen Abmessungen möglich, um Ortsunkundigen eine schnelle Orientierung zu ermöglichen.

Bewegte Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden aufgrund der Nähe zur Landes- und Bundesstraße und zu Siedlungsbereichen damit verbundener Störeffekte nicht zugelassen.

4. Einfriedungen

Zwecks eines offenen bzw. begrünten Erscheinungsbildes im Gebiet und an den Gebietsrändern werden die zulässigen Einfriedungsarten und gestalterisch vereinheitlichend deren Höhe begrenzt bzw. randlich mit einem Grünstreifen zu versehen. Ihr Zurücksetzen dient der Verkehrssicherheit.

5. Antennen, Niederspannungsfreileitungen

Die Begrenzung dieser Anlagen dient einem zeitgemäßen und gestalterisch guten Erscheinungsbild im Gebiet.

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m ²
Gewerbegebiet	28.550
Verkehrsfläche	2.545
davon Gehweg	535
öffentliche Grünflächen	11.490
davon Biotop	7.635
Gesamtfläche	42.585

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Verkehrs- und schalltechnischer Fachbeitrag

Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Bundesnaturschutzgesetz

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745, ber. GVBl. 2006 S. 319), zuletzt Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 449, 471)

Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

DIN 18005

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

Wasserhaushaltsgesetz

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 565)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld , Alte Krautstücker, Kühweid - 1. Änderung"

1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 21.01.2014
2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	am 08.04.2014
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am 08.04.2014
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am 17.04.2014
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	vom 06.05.2014 bis 06.06.2014
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 28.04.2014 bis 28.05.2014
2.6	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 02.12.2014
3	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 02.12.2014
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 02.12.2014
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 02.12.2014
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 18.12.2014
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 19.12.2014 bis 13.02.2015
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 29.12.2014 bis 13.02.2015
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
4.1	Abwägungsentscheidung	am 28.04.2015
4.3	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am 28.04.2015
4.4	Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld , Alte Krautstücker, Kühweid - 1. Änderung"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 28.04.2015 den Bebauungsplan "Schorrenfeld - Alte Krautstücker - Kühweid, 1. Änderung" 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.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha. Er beinhaltet die Flurstücke Nr. 3290, 3290/1, 3290/2, 3290/3 und 3293/1 sowie teilweise 3289, 3490 und 3291.

§ 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text) vom 07.04.2015, M 1:500
A - 4	Hinweise

Der Satzung beigefügt wird:

Teil B	<u>Begründung</u>
B - 1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht

Anlagen:

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Verkehrs- und schalltechnischer Fachbeitrag
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext
- B - 8 Zusammenfassende Erklärung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 28.04.2015 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Martus, Bürgermeister

Teil B - 8 Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Planungsziele
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Planungsalternativen

1. Planungsziele

In Philippsburg besteht Bedarf nach kleineren Gewerbegrundstücken. Daher werden mit der Planung im Stadtteil „Huttenheim“ Gewerbegebiete ausgewiesen.

Das Gebiet soll durch eine Zufahrtsmöglichkeit im südöstlichen Bereich in Verbindung mit einer Erschließungsstraße mit Wendehammer an das bestehende Straßennetz angebunden werden.

2. Verfahrensablauf

Die Planung mit Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften wurde im Normalverfahren aufgestellt.

Die genauen Daten zum Verfahrensablauf sind dem Teil B-7 zu entnehmen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Planung wurde ein Umweltbericht mit Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und ein Fachbeitrag Artenschutz sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Im Plangebiet wurden Begrünungsmaßnahmen sowie für den Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustands vorgesehen. Für den Fall des Abbruchs der Musterhäuser werden erst dann ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

In Verbindung mit Ökokontomaßnahmen wird eine vollständige Kompensation (Tiere/Pflanzen sowie Boden) erreicht.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung

Die bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in synoptischer Form bewertet und bei der Planung berücksichtigt. In der Folge werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Behandlung beschrieben.

Erschließung

Es wurde auf eine mögliche Erschließungsvariante über die Kreisstraße hingewiesen, die jedoch nach Prüfung vom Gemeinderat verworfen wurde.

Versorgung:

Zum Thema Versorgung wurde insbesondere eine Umspannstation gefordert. Eine solche kann im Gebiet nutzungsangepasst errichtet werden. Hinweise für die Ausführungsplanung wurden dem Bebauungsplan beigelegt.

Musterhäuser

Es wurde angemerkt, dass auf die Musterhäuser Staub, Erschütterungen und Lärm einwirken können. Da der Bebauungsplan angebotsbezogen ist und das Gebot der Rücksichtnahme greift, war im Bebauungsplanverfahren keine Untersuchung auf Staub und Erschütterung durchzuführen. Darüber hinaus sind die Musterhäuser grundsätzlich gewerblich genutzt, die Wohnnutzung ist nicht Teil ihrer Baugenehmigung.

4.2 Förmliche Beteiligung

Die bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in synoptischer Form bewertet, bei der Planung berücksichtigt und abgewogen. In der Folge werden die wesentlichen weiteren Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Behandlung beschrieben.

Umwelt

Es wurde auf die eventuelle Notwendigkeit vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen, sollten die Musterhäuser abgerissen werden und ein erweiterter Bestandsschutz angeregt. Diese sollen jedoch erst mittelfristig entfallen, dann sind ggf. (projektbezogen) CEF-Maßnahmen notwendig.

Maß der baulichen Nutzung

Es wurde hinterfragt, inwieweit die für das GE3 festgesetzte Überschreitung der Höhe gewollt ist. Von dieser wurde aus Gründen der Gleichbehandlung abgesehen.

Schall

Es wurde auf eine Teilfläche im Bebauungsplan eingegangen, in welcher ursprünglich ein Transportbetonwerk ansiedeln sollte. Im Planverfahren wurde jedoch deutlich, dass diese Nutzung aus verschiedenen Gründen nicht im GE3 angesiedelt werden kann und die geforderte Festsetzung eines GI auch aufgrund der Nähe zu einem benachbarten Lebensmittelbetriebes und von Wohnnutzungen städtebaulich hier nicht vorteilhaft ist.

5. Planungsalternativen

Für das Plangebiet wurden mehrere Planungsvarianten untersucht und im Gemeinderat diskutiert. Verworfen wurden insbesondere eine Variante zur Ansiedlung eines Autohofes und die Verkehrsanbindung von der Kreisstraße.