Ingenieurbüro für Bauwesen • Dipl.-Ing. (FH) Harald Miltner • Beratender Ingenieur • Am Storrenacker 1b • 76139 Karlsruhe • Tel. (07 21) 9 62 32-10

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan
"Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt"
1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Endfassung: 23.03.2010

Satzung
über den Änderungsbebauungsplan „Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt“
der Stadt Philippsburg

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) hat der Gemeinderat der Stadt Philippsburg in öffentlicher Sitzung am 23.03.2010 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes „Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt“ i.d.F. vom 23.03.2010.

§ 2
Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben.

§ 3
Bestandteile der Satzung

Der Änderungsbebauungsplan besteht aus den
- zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. vom 23.03.2010 und den
- textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 23.03.2010.

Dem Plan beigefügt ist die Begründung.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Änderungsbebauungsplanes tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Stadt Philippsburg, den 01.04.2010

(Siegel)

.....
S. Martus, Bürgermeister

Stadt Philippsburg
1. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt“
Fassung 23.03.2010

Rechtsgrundlagen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
B. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL. I S. 466).
C. Plandarstellung nach Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie die Anlage zur **PlanzV90**.
D. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
E. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – **BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
F. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Juli2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07. August 2009 bzw. 01. März 2010.
G. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723).
H. Wassergesetz Baden-Württemberg **(WG)** In der Fassung vom 20. Jan. 2005 (GBl. S. 219) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juli 2009 (Gbl. Nr. 14, S. 363), in Kraft getreten am 8. August 2009.
I. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft - **NatSchG**) Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), in Kraft getreten am 01.01.2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24.12.2009.
J. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung **(UVPG)** vom 12.02.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)
K. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - **DSchG**) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797).
L. Landesbauordnung Baden-Württemberg **(LBO)** in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dez. 2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24. Dez. 2009.
M. Gemeindeordnung **(GemO)** i.d.F. vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von max. 8 m² und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

1.2.1 Offene Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen gem. der Festsetzung im Planteil.

1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ)

Es gilt die zulässige GRZ oder zulässigen Grundfläche gem. der Festsetzung im Planteil.

Ausnahmsweise können Überschreitungen der GRZ durch die in §19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis max. 0,6 der GRZ zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Bodenfunktion geringfügig oder nicht beeinträchtigt wird, bzw. die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen würde.

1.2.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist, soweit im Plan nicht anders dargestellt, parallel oder senkrecht zur anbaubaren Straße festgesetzt.

1.3 Grundstücksteile, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB

1.3.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
§ 9 (1) 4 BauGB

1.4.1 Stellplätze

Stellplätze sind, soweit nicht ausgewiesen, nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sowie im seitlichen Bauwich zulässig.

1.4.2 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den dargestellten Flächen und in den seitlichen Bauwichen zugelassen.

Zwischen Garagen und Straßen- bzw. Gehwegbegrenzungslinie muss bei einer Senkrechtaufstellung (d.h. auf der Zufahrtseite) ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

Ausnahmsweise kann der vorgenannte Abstand reduziert werden:

- Bei elektrischem Torantrieb mit Fernsteuerung 1 m,
- bei überdachten Stellplätzen (Carports) 1 m,

wenn sichergestellt ist, dass keine Behinderung des Straßenverkehrs stattfindet (z.B. bei elektrischem Torantrieb mit Fernsteuerung).

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
§ 9 (1) 6 BauGB

1.5.1 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Gebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

1.6 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 (1) 25 BauGB

1.6.1 Anpflanzungen im WA

Bei einer Neubebauung sind zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes mind. 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen bzw. soweit möglich die vorhandene Begrünung zu erhalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der beigefügten Artenliste. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 10 Sträucher entsprechend der beigefügten Artenliste gepflanzt werden.

1.6.2 Dachbegrünung

Flachdächer sowie Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20° sind extensiv mit einheimischen Trockenrasengesellschaften zu begrünen (siehe beigefügte Artenliste).

1.6.3 Pflanzqualität

Die Qualität der geforderten Pflanzen muss den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen" für Baumschulpflanzen der FLL (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V.) entsprechen.
Qualitäts- und Größenmerkmale:
- Laubbäume, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm
- Sträucher mind. 2x verpflanzt, mind. 60 - 80 cm hoch

1.7 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

1.7.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen

In den gekennzeichneten Baufeldern sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn Schlafräume oder zum dauerhaften Aufenthalt bestimmte Räume zur von der Kasernenstraße abgewandten Seite ausgerichtet sind oder die nachfolgend beschriebenen Erfordernisse erfüllt sind:

Bauvorhaben mit Schlafräume oder zum dauerhaften Aufenthalt bestimmte Räume zur Kasernenstraße hin sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 erfüllen.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im baurechtlichen Verfahren zu erbringen.

Zum Schlafen genutzte Räume, die nur über die zur Kasernenstraße orientierten Fassaden belüftet werden können, sollen mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Auf die Darstellung im schalltechnischen Gutachten (vom 01. Dez. 2008, IB Fischer, Karlsruhe) wird verwiesen.

1.8 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

1.8.1 Höhenlage Erdgeschossfußboden

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird mit min. 0,50 m und. max. 1,00 m über der Straße festgelegt. Als Bezugspunkt gilt die Hinterkante Gehweg oder sofern nicht vorhanden der straßenseitigen Randbegrenzung (z.B. Bordstein) in der Mitte des Gebäudes.

1.8.2 Höhenlage First und Traufe

Die max. First- und Traufhöhe wird durch die im Plan angegebenen Maße festgelegt.
Als Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die Hinterkante Gehweg oder sofern nicht vorhanden der straßenseitigen Randbegrenzung (z.B. Bordstein) in der Mitte des Gebäudes.
Die Traufhöhe wird gemessen von der Fußbodenoberkante Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) 17 BauGB

1.9.1 Aufschüttungen

In den dargestellten Bereichen sind Aufschüttungen für die Herstellung des Pumpwerks und der geplanten Bebauung bis zum Niveau der anbaubaren Straße möglich. Notwendige Böschungen sind im Verhältnis 1:2 herzustellen. Stützmauern o.ä. zur Abböschung sind im Bereich des Seeufers nicht zulässig.

1.10 Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB

1.10.1 Versorgungsflächen

Die Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Oberirdische Leitungsführungen sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind Versorgungseinrichtungen die der Versorgung des Baugebiets dienen auch außerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.

2. Hinweise

2.1	Mutterboden	Bei allen Bauvorhaben sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und getrennt zu lagern. Mutterboden darf nicht mit Unterboden gemischt oder verdeckt werden (§ 4 BodSchG, § 202 BauGB).
2.2	Lagerung von Erdaushub	Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung). Es sind ordnungsgemäße, zugelassene und betriebene Zwischenlager für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, zu benutzen.
2.3	Bodenverdichtung	In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.
2.4	Bodenverunreinigung	Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe –Umweltamt- zu informieren (Tel.: 0721/9366522). Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung , Sanierung oder Überwachung nach § 9 (2) und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt - Umweltamt- abgestimmt werden.
2.5	Funde und Fundplätze	Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege. Auf die Bestimmungen des (§ 27 DSchG) wird hingewiesen
2.6	Lampen	Empfohlen werden Natriumdampf- Niederdrucklampen (oder vergleichbare Leuchten hinsichtlich einer geringen Attraktivität für Insekten usw.).
2.7	Niederschlagswasser	Im Zusammenhang mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser wird auf das Merkblatt "Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone" des Landratsamtes Karlsruhe hingewiesen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den See sind die Bestimmungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) zur Abwasserbeseitigung, insbesondere zur wasserrechtlichen Genehmigung von Abwasseranlagen, zu beachten.

2.8	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, ist bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften das Bundes (§ 19 g - l WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Neben den zu beachtenden baulichen Anforderungen sind auch einmalige und wiederkehrende Prüfpflichten für solche Anlagen gegeben.
2.9	Kriminalpräventive Maßnahmen	Auf die Möglichkeit der Information bei den kriminaltechnischen Beratungsstellen weisen wir in Bezug auf kriminalpräventive Maßnahmen hin.
2.10	Geotechnik	Eine objektbezogene Baugrundberatung wird empfohlen.
2.11	Biotop	Das südl. und östl. Seeufer wird zum Teil durch ein geschütztes Biotop (Nr. 1215) begrenzt.
2.12	Katastrophenhochwasser	Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan Mittler Oberrhein in einem im Katastrophenfall überschwemmungsgefährdeten Bereich (Dammbruchszenario des Rheins). In diesem Fall wird ein Anstieg der Höhe des Wasserspiegels auf das Niveau von ca. 100,50m ü.NN. erwartet. Auf der Grundlage von Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass im Katastrophenfall Räume unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe überflutet werden könnten. Es wird darauf hingewiesen, dass für Wohnzwecke genutzte Räume unterhalb dieser Linie im Katastrophenfall gefährdet sind. Bei der Gestalt der Gebäude und der technischen Anlagen, insbesondere Heizöltanks sind diese Bedingungen zu beachten, um eine mögliche Gefahr bei Hochwasser zu vermeiden. Entsprechende nachträgliche Auflagen entsprechend der VawS sind nicht ausgeschlossen (vgl. auch Hinweise: Umgang mit wassergefährdenden Stoffen). Es sei an dieser Stelle auf die kostenlosen Broschüren des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verwiesen (aktuell erhältlich mit Stand Febrar 2006): Hochwasserschutzfibel Bauliche Schutz - und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten. Diese ist auch digital verfügbar im Internet unter der Adresse: http://www.bmvbs.de/Anlage/original_953503/Hochwasserschutzfibel.pdf.

2.13 Hinweise zu Auffüllungen

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007, Az. 25-8980.08M20 Land/3

zu beachten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

2.14 Gewässerökologie

Für wesentliche Umgestaltungen von Gewässern, für notwendige Überbauungen mittels Brücken oder Stegen sowie für die Errichtung von sonstigen Anlagen an Gewässern sind zuvor separate Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Festsetzungen in Bauleitplanungen ersetzen nicht die erforderlichen Planfeststellungen gemäß § 64 bzw. Genehmigung nach § 76 Wassergesetz für Baden-Württemberg.

2.16 Gewässerschutz/ Wasserversorgung

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel / ist Schichtwasserabfall zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per Fax oder per E-Mail an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetriebe Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, Telefon: (0 74 41) 91 48 057, Fax: (0 74 41) 91 48 099, E-Mail: johannes.ruoff@rpk.bwl.de.

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

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

Artenliste (nur ungiftige Pflanzen)

Große Laubbäume (20m - 30m)

Feldulme	Ulmus carpinifolia
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sandbirke	Betula pendula
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Mittelgroße Laubbäume (10m - 20m)

Eberesche/Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Kulturbirne	Pyrus communis
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Brombeere	Rubus fruticosus
Essig-Rose	Rosa gallica
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehdorn	Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weinrose	Rosa rubiginosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletter-, Klimm-, Rank-, und Schlingpflanzen

Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus inserta

Dachbegrünung

Aufrechte Trespe	Bromus erecus
Federnelke	Dianthus plumarius
Feldthymian	Thymus serpyllum
Fingerkraut	Potentilla
Gemeiner Hornklee	Lotus corniculatis
Gemeines Sonnenröschen	Helianthenum nummularium
Glockenblume	Campanula rotundifolia
Graslilie	Anthericum liliago
Hufeisenklee	Hippocrepsis comosa
Kalkaster	Aster amellus
Katzenpfötchen	Antennaria dioica
Kleines Habichtskraut	Hieratium
Königskerze	Verbascum
Kreuzenzian	Gentiana cruciata
Küchenschelle	Pulsatill vulgaris
Milchstern	Ornithogalum
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Traubenhyazinthe	Muscari racemosum
Wundklee	Anthyllis vulneraria
Zarter Lein	Linum tenuifolium

Das Anpflanzen von Koniferen sollte unterbleiben.
Es sollten einheimische Pflanzen verwendet werden.

Stadt Philippsburg, den 01.04.2010

(Siegel)

S. Martus, Bürgermeister

Ingenieurbüro für Bauwesen • Dipl.-Ing. (FH) Harald Miltner • Beratender Ingenieur • Am Storrenacker 1b • 76139 Karlsruhe • Tel. (07 21) 9 62 32-10

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan
"Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt"
1. Änderung

Örtliche Bauvorschriften

Endfassung: 23.03.2010

Satzung
über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Änderungsbebauungsplanes „Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt“
der Stadt Philippsburg

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. 08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24.12.2009 i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185) hat der Gemeinderat der Stadt Philippsburg in öffentlicher Sitzung am 23.03.2010 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich
§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt“ i.d.F. vom 23.03.2010 maßgebend.

§ 2
Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten
§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Philippsburg, den 01.04.2010

(Siegel)

.....
S. Martus, Bürgermeister

Stadt Philippsburg

1. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt“

Fassung: 23.03.2010

1. Örtliche Bauvorschriften
§ 74 und § 75 LBO

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO

1.1.1	Dachform Einzelhaus	Satteldach, Pultdach oder Walmdach
1.1.2	Dachform Doppelhaus und Hausgruppen	Satteldach oder Pultdach Bei in der Baumasse untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Flachdächer zugelassen.
1.1.3	Dachform Garagen	Flachdach, Pultdach, Satteldach
1.1.4	Dachneigung	20° - 40° Gebäude, die an der Grenze zusammengebaut sind, sind mit derselben Dachneigung und Firstrichtung zu errichten.
1.1.5	Dachdeckung	Ziegelrot, rotbraun Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind deshalb nicht zulässig. Dies gilt nicht für Bauteile an Dachaufbauten, da hier nur geringfügige Materialmengen zur Verwendung kommen. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des UVM vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.
1.1.6	Dachaufbauten, Dachgauben	Die Gesamtlänge von Dachgauben darf nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,0 m, vom First einen Abstand von mind. 3 Dachziegelreihen einhalten (mind. jedoch 0,80 m). Die Höhe Oberkante Gaube in Fensterflucht darf max. 1,00 m unter dem First erreichen. Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Es gelten die oben genannten Längenbeschränkungen.

1.2 Anlagen für Niederschlagswasser
§ 74 (3) 2 LBO

1.2.1	Rückhaltung von Niederschlagswasser	Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist anfallendes Dachwasser zu versickern oder in einer kombinierten Retentions- und Brauchwasserzisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Retentionsanlagen muss mindestens 30 l/qm Dachfläche betragen. Die Nutzung des Wassers kann z. B. zur Gartenbewässerung, aber auch mit getrennten Hauswasserkreisläufen zur Toilettenspülung genutzt werden. Die Zisternen sollten so bemessen wer-

den, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3,00 m³ und zusätzlich ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von 3,00 m³ beträgt (Retentionsanteil).
Eine Schwimmerdrossel muss sicherzustellen, dass der Abfluss maximal 0,05 l/s beträgt. Der Überlauf der Zisterne sowie das zeitverzögert abzuleitende Oberflächenwasser kann in den hierfür vorgesehenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der Notüberlauf der Zisterne ist ebenfalls an den Kanal anzuschließen.
Das spezifische Volumen des geforderten Retentionsanteils der Zisternen kann um den begrünten Dachanteil reduziert werden, wenn das Dach mit einer Mindestsubstratdicke von 10cm begrünt wird.

1.2.2 Ausführung von privaten Stellflächen und sonstigen befestigten Flächen

Die privaten Stellflächen, Wege, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen (z.B. Carports) sind wasserdurchlässig anzulegen, so dass mind. 50 % des Oberflächenwassers versickern kann (z.B. Öko-Pflaster mit mind. 3 mm Rasenfugen, Rasengittersteine usw.).

1.3 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

1.3.1 Gestaltung der Einfriedigung

In den Baugebieten ist gegen die öffentlichen Verkehrsflächen eine durchlässige Einfriedigung bis 0,80 m, an den übrigen Grenzen bis 1,20 m Gesamthöhe und einem Bodenabstand von 0,20 m zulässig. Hecken sind außer gegen die öffentliche Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

1.4 Stellplatzverpflichtung § 37 (1) LBO

1.4.1 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 74 (2) 2 LBO wird auf 2 für jede Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche erhöht. Gefangene Stellplätze werden mit 0,5 angerechnet.

1.5 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

1.5.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Philippsburg, den 01.04.2010

(Siegel) STADT PHILIPPSBURG ..... S. Martus, Bürgermeister

Ingenieurbüro für Bauwesen • Dipl.-Ing. (FH) Harald Miltner • Beratender Ingenieur • Am Storrenacker 1b • 76139 Karlsruhe • Tel. (07 21) 9 62 32-10

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan
"Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt"
1. Änderung

Begründung

Endfassung: 23.03.2010

Stadt Philippsburg

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Rechtliche Grundlage

Gemäß §1 Abs. 1 ff. BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.
Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Aus diesem Grund beschließt der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21. April 2009 die Änderung des Bebauungsplanes.

Ziele des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt" wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan für den Innenbereich im beschleunigten Verfahren geändert.

Der Bebauungsplan "Oberfeld-Rohrstücker, 1. Bauabschnitt" ist seit 1977 rechtskräftig. Das Gebiet ist als Wochenendhausgebiet festgesetzt. Dieser Bebauungsplan enthält eine Festsetzung der Grundfläche – sie darf einschließlich der Nebengebäude höchstens 60 m² betragen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1. Aufgrund der baulichen Entwicklung des Gebietes hatte der Gemeinderat bereits 1998 beschlossen, künftig alle Bauanträge bezüglich der Grundflächenzahl nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7,84 ha (Seeflächen ca. 4,4ha). Das Gebiet ist erschlossen und größtenteils bebaut. Südl. der Kasernenstraße grenzen die bebauten Flächen der ehem. Panzerkaserne an (MI).

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Abrundung des bestehenden Baugebietes "Oberfeld-Rohrstücker, 1. Bauabschnitt" nach Süden sowie die Umwandlung des bestehenden Wohngebiets (SO Wochenendhaus-Gebiet") in ein allgemeines Wohngebiet mit der Ausweisung von Baufenstern und umsetzungsorientierten bzw. zeitgerechten Festsetzungen.

Durch die Änderung soll zukünftig eine flexiblere bauliche Nutzung der Grundstücke möglich werden, bzw. bisher vorgenommene Änderungen nachträglich gebilligt werden. Grundsätzlich soll aber das vorh. Maß der Bebaubarkeit nicht wesentlich geändert werden.
Südl. an die vorh. Bebauung des Oberfeldwegs angrenzend, wird in Zusammenhang mit dem Polder der Rheinschanzinsel in naher Zukunft das planfestgestellte und genehmigte Schöpfwerk gebaut (Planfeststellungsbeschluss v. 18.Mai 2004). Für die in Anspruch genommenen Flächen wurden ebenfalls im Planfestellungsverfahren Aufschüttungen vorgesehen.
Mit der Überplanung der vorhandenen und neu entstehenden Freiflächen in diesem Bereich, soll das bestehende Baugebiet „Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt" nach Süden abgerundet werden. Eine im Vorgriff durchgeführte schalltechnische Untersuchung hat im Ergebnis zu einer verketteten Bebauung als Schallschutzbebauung für den dahinter liegenden Bereich geführt. Die zusätzliche Bebauung ist auch im Sinne einer nachhaltigen Grundstücksnutzung und Nachverdichtung eine zeitgerechte Lösung.
Im südl. angrenzenden Erweiterungsbereich ist eine Doppelhausbebauung geplant, die sich bezüglich der Höhe an die vorhandene Bebauung anpasst. Traufhöhe max. 5,0 m und Firsthöhe max. 10,0 m. Im Bereich nördl. Der Kasernenstraße ist eine Hausgruppe geplant. Aufgrund der schalltechnischen Wirkung ist eine Traufhöhe von mind. 7,00 m und eine Firsthöhe von max. 11,50 m vorgesehen.

Durch die Änderungen soll eine zeitgemäße, flexiblere und verdichtete bauliche Nutzung der Grundstücke möglich werden.

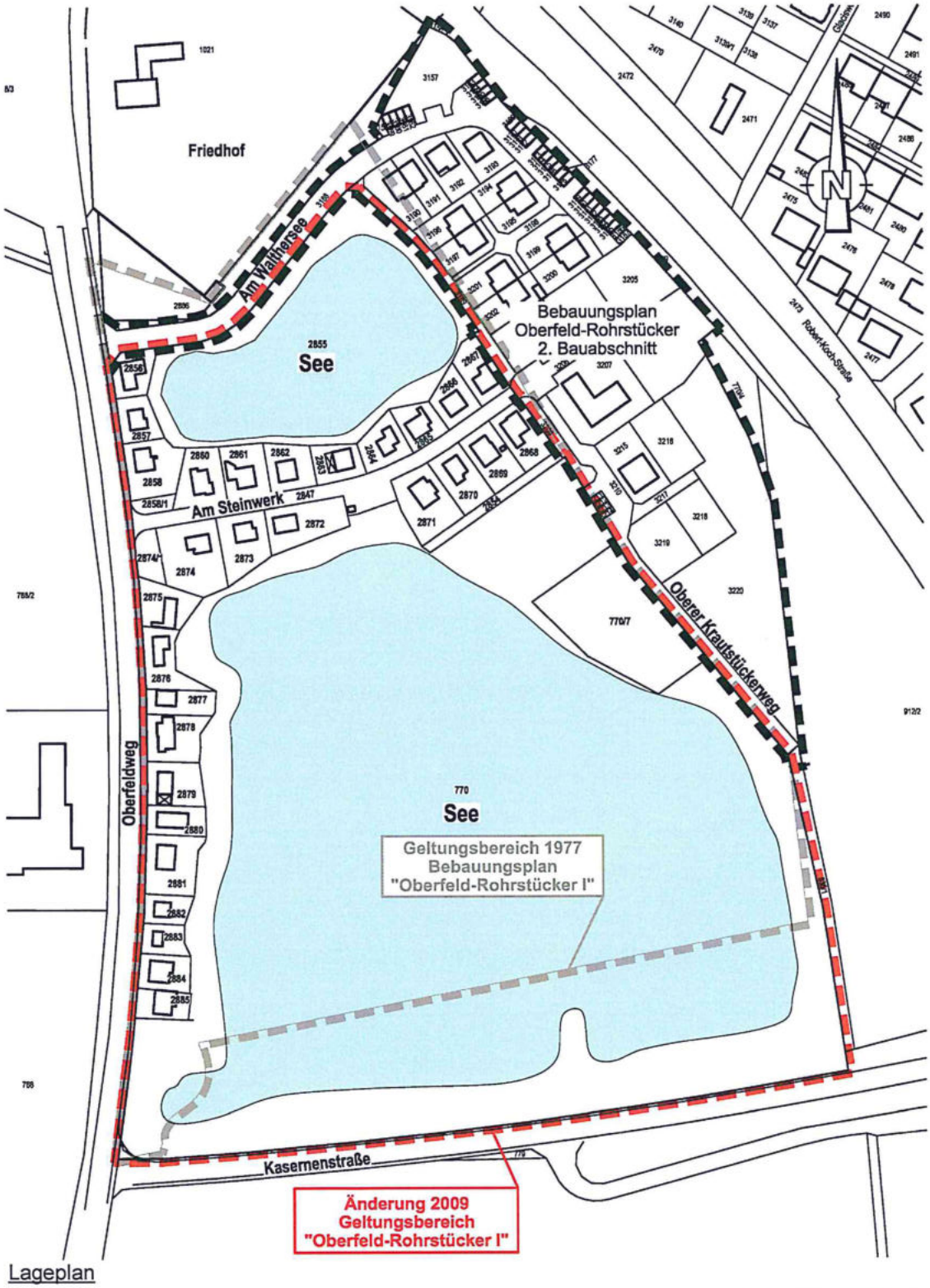
Zwecke des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes wurden planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für den unmittelbaren Geltungsbereich vorgenommen. Der Änderungsbebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Nachverdichtung der Bebauung der im Geltungsbereich liegenden Bauflächen.

Lage des Baugebiets/ Änderungsbereich

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7,84 ha und liegt im Südwesten von Philippsburg am „Walthersee".
Der Änderungsplan entspricht im Wesentlichen dem Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans entlang des Oberfeldwegs und entlang des nördlichen Seeufers. Maßgebend für den Änderungsbereich ist der Lageplan des Entwurfs des Bebauungsplans „Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt" in der Fassung vom 21.04.2009 (Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung).



Lageplan

Verfahren/ Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Bereich ist bereits im Wesentlichen bebaut bzw. grenzt an bebaute Gebiete. Das Aufstellungsverfahren der B-Planänderung wird auf der Grundlage der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Angewandt wird der mit der Novellierung neu eingeführte § 13a BauGB, der für sogenannte Innenentwicklungs-Bebauungspläne, die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht. Mit der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche von insgesamt ca. 0,4 ha liegt die mögliche überbaubare Fläche weit unter dem für die Anwendung des § 13a BauGB zulässigen Schwellenwert von 2,0 ha. Die B-Planänderung erfüllt die hierfür in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen. Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

- Verzicht auf die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie des Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde nicht aus dem FNP entwickelt. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB).

Umweltprüfung (UP) und Umweltbericht (UB)

Bezüglich der Betroffenheit benachbarter FFH/Natura 2000 Gebiete hat eine Vorprüfung durch das Büro *arguplan*, Karlsruhe stattgefunden. Dieses Gutachten liegt der Planfassung bei (Anlage 1). Im Ergebnis liegt keine Betroffenheit vor, somit kann das Verfahren gem. § 13a durchgeführt werden.Im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 und von den Angaben nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Fachplanungen/ Grünordnungsplan, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das bestehende Baugebiet ist bereits erschlossen und im überwiegend bebaut. Die neu geschaffenen südl. Grundstücke werden über das vorh. Wasser-/ Abwassernetz der Stadt erschlossen. Unbelastete Niederschlagswässer sollen soweit möglich versickert werden; falls dies nicht möglich ist, wird die Benutzung von Zisternen vorgeschrieben. Damit soll das bestehende Abwassernetz entlastet werden.

Im Bereich des Walthersees wird in Zusammenhang mit dem Polder der Rheinschanzinsel auch in naher Zukunft das planfestgestellte und genehmigte Pumpwerk erbaut. Für die in Anspruch genommenen Flächen (teilw. Biotop Nr. 1215) wurden ebenfalls im Planfestellungsverfahren Kompensations- und Ausgleichmaßnahmen festgelegt. Weitergehende Maßnahmen sind daher für den überplanten Bereich nicht vorgesehen.
Die Erweiterung des Plangebiets auf den südl. Flächen erfolgt in einem Bereich, der bereits durch die planfestgestellte Maßnahme in Anspruch genommen wird und für den Ausgleichsmaßnahmen im Planfeststellungsverfahren getroffen wurden. Somit ist der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. wäre zulässig.

Mit Überplanung der restl. vorhandenen Freiflächen in diesem Bereich soll das bestehende Baugebiet „Oberfeld-Rohrstücker 1. Bauabschnitt" nach Süden abgerundet werden. Dies entspricht neben den Grundsätzen der Nachverdichtung und vorrangigen Innenentwicklung auch dem allgem. Verständnis einer nachhaltigen Nutzung vorh. Ressourcen. Eingriffe an anderer Stelle (z.B. Außenbereich) werden damit vermieden. Mit der geplanten Bebauung soll beispielhaft die Nutzung regenerativer Energien durch dezentrale alternative Energiekonzepte (solarthermische Anlagen, Fotovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen, Blockheizkraftwerk) angeregt werden.
Die integrierten grünordnerischen Festsetzungen sind umsetzungsorientiert und beschränken sich im wesentlichen auf die Sicherung der vorh. Uferrandbereiche und somit der Sicherung des Biotops 1215.

Immissionsschutz

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 01. Dez. 2008 des IB Fischer, Karlsruhe liegt dem B-Plan bei (Anlage 2). Maßgeblich für die Bewertung ist die zu erwartende bzw. zulässige Verkehrsbelastung hinsichtlich derbereits vorh. Nutzungen (bestehendes angrenzendes Wohngebiet am Oberfeldweg). Damit kann die geplante Bebauung nördl. der Kasernenstraße durchgeführt werden, wenn die Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsbereiche Richtung Norden bzw. die Ausbildung der Aussenbauteile entsprechend DIN 4109 [9] (eventuelle mit Anordnung passiven Schallschutzes und Zuluftgeräten) erfolgt.

Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Der neu überplante Bereich liegt im Eigentum eines Eigentümers. Mit dem Bau des planfestgestellten Pumpwerks wird auch der südl. Bereich des "Walthersees" neu geordnet (geplante Auffschüttungen und Grundstückseinteilung).
Für die bauliche Nutzung in Bezug auf die Erstellung des Pumpwerks und benachbarter Flächen besteht bereits eine notarielle Vereinbarung vom 14.02.2004 zwischen dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Gewässerdirektion und dem Eigentümer, der Gemeinschaft Maria Walther & Söhne. Auszüge mit Lageplänen liegen der Planbegründung bei (Anlage 3).

Begründung einzelner Festsetzungen

§ 9 Abs. 8 BauGB

Begründung der geänderten Planungsrechtlichen Festsetzungen

Anpassung des Geltungsbereichs

Der geänderte Geltungsbereich wird im nördl. Teil an den Bereich des B-Plans „Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt" angepasst. Damit entfallen bisher einbezogene Grundstücke nördlich der Straße "Am Walthersee". Der entfallende Bereich grenzt als "Abstandsgrün" direkt an den Friedhof. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorgesehen.
Im südl. Bereich erfolgt die Anpassung an die Grenze zur Kasernenstraße, bzw. somit auch an der Ergänzungsbebauung, mit der das Baugebiet nach Süden abgerundet werden soll. Der bisherige Geltungsbereich orientierte sich an notwendigen Abstandsflächen für eine damals geplante Bundesstraße. Diese Planung ist überholt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit den geänderten Festsetzungen soll die flexiblere bauliche Nutzung der Grundstücke, bzw. eine Genehmigungsfähigkeit entsprechend den tatsächlich vorh. Gegebenheiten, ermöglicht werden. Die grünordnerischen Festsetzungen sind umsetzungsorientiert und beschränken sich im wesentlichen auf die Sicherung des Bestands.

Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 pro selbständigen Gebäude begrenzt und ist damit gegenüber der vorhandenen Nutzung verträglich.

Südl. Erweiterungsbereich:

Im WA 2 (Doppelhausbebauung) soll die Bebauung hinsichtlich Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) der nördl. angrenzenden Wochenendhausbebauung angepasst werden: WH bis max.5,0 m, FH bis max. 10,0 m.
Im WA 3 (Hausgruppe an der Kasernenstr.) ist die vorgeschlagene Mindest-Wandhöhe auch von der schallschutztechn. Wirkung vorgegeben: WH mind. 7,0 m (vorgeschlagene Festsetzung: 7,2m), FH bis max. 11,5m.

Die Höhe der Bebauung liegt damit unter der vorh. Bebauungshöhe südl. der Kassernenstraße und orientiert sich an den aktuellen Festsetzungen zum kürzlich geänderten benachbarten B-Plan Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt".

Die festgesetzte Höhe der Grenzgaragen geht über das übliche Maße der Priviligierung von Grenzbebauungen hinaus und ergibt sich aus der techn. Notwendigkeit (Hochwasserschutz) der zusätzlichen Aufbauten für die elektrischen Steuereinheiten des Pumpwerks.

Auffschüttungen, Erweiterung der südl. Grundstücksflächen

Die Aufschüttungen sind erforderlich in Zusammenhang mit der Erstellung des planfestgestellten Pumpwerks "Walthersee". Die so entstehenden Restflächen ermöglichen zusätzlich eine baulichen Nutzung. Mit der Bebauung soll erst nach Erstellung des Schöpfwerks begonnen werden.

Begründung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen orientieren sich an aktuellen gestalterischen Festsetzungen der Stadt Philippsburg zum kürzlich geänderten benachbarten B-Plan Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt".

Anzahl der Stellplätze
Anlass für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen ist der bereits heute bestehende enge öffentliche Verkehrsraum.

Festgesetzt wird hier eine Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze für jede Wohneinheit über 50 m², wobei gefangene Stellplätze mit 0,5 angerechnet werden. Damit soll einer weiteren Verlagerung der notwendigen Stellplätze bzw. der Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum Einhalt geboten werden. Deshalb sollen die notwendigen Stellplätze in solcher Zahl hergestellt werden, wie sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlage ausreichend ist.

Bereits heute ist der öffentliche Verkehrsraum im Baugebiet stark in Anspruch genommen. Eine weiteren Zunahme parkender Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum soll daher vorgebeugt werden, damit der Verkehrsfluss insbesondere im Oberfeldweg, welcher als Hauptzufahrtsstrasse für den Friedhof und die benachbarten Wohngebiete dient, nicht beeinträchtigt wird. Eine Regelung durch Halteverbote oder ähnliche Maßnahmen ist, insbesondere im Bereich des Oberfeldweges nicht sinnvoll, da mit derartigen Maßnahmen dem öffentlichen ständigen Bedarf und zeitweiligen Mehrbedarf an Parkflächen nicht Rechnung getragen werden kann, soweit ein zusätzlicher Parkdruck durch die Bewohner des Gebiets entsteht. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist auch deshalb angezeigt, da eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum dem Charakter einer hochwertigen und großzügigen Gestaltung des Wohngebiets widersprechen würde. Aufgrund dieser Erwägungen überwiegen die Argumente für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung die Nachteile der damit einhergehenden Verpflichtung. Hinzu kommt, dass das Wohngebiet an den öffentlichen Verkehr nur mäßig angeschlossen ist, so dass mit einem erhöhten Bedarf an Kraftfahrzeugen im Gebiet zu rechnen ist.Die Stadt Philippsburg hat bei dieser Festsetzung die negativen Erfahrungen aus anderen Baugebieten mit berücksichtigt. Eine zu geringe Zahl von Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken führt nur zu einer Verlagerung der Problematik in den öffentliche Straßenraum.

Rückhaltung von Niederschlagswasser
Unbelastete Niederschlagswässer sollen soweit möglich versickert werden; falls dies nicht möglich ist, wird die Benutzung von Zisternen vorgeschrieben. Damit soll das bestehende Abwassernetz entlastet werden.

Städtebauliche Flächenstatistik

Gesamtfläche des Änderungsbereichs: 7,84 ha

Die Flächen des Plangebiets verteilen sich auf folgende Nutzungen:

Nutzung der Fläche:	Teilfläche:	Fläche:
Bauflächen (WA):		1,25 ha
Bauflächen (vorh.)	1,08 ha	
Bauflächen (neu)	0,17 ha	
Verkehrsfläche (vorh.)		0,15 ha
Grünflächen incl. Seeufer:		1,99 ha
See (Wasserfläche):		4,41 ha
Versorgungsflächen (Pumpwerk):		0,04 ha
Gesamtfläche:		**7,84 ha**

Mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 0,4 ha liegt die mögliche überbaubare Fläche weit unter dem für die Anwendung des § 13a BauGB zulässigen Schwellenwert von 2,0 ha.

Auswirkungen der Planung/Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt keine Kosten. Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt der Grundstückseigentümer bzw. Vorhabensträger.

Sonst. Hinweise

Hochwasserschutz: Der Planbereich liegt im Katastrophenfall in der HW-Linie (NN+ 100,5 m) von Philippsburg. Somit sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz tiefer liegender Bauteile und techn. Anlagen zu beachten bzw. zu empfehlen (Hinweise Ziff 2.12).

Brandschutz: Die Löschwasserentnahme ist durch Zugangsmöglichkeiten zum See weiterhin gesichert.

Stadt Philippsburg, den 01.04.2010

(Siegel) ..... S. Martus, Bürgermeister

Anlagen: 1- Natura 2000- Vorprüfung
2- Schalltechnische Untersuchung