



Stadt Philippsburg

Bebauungsplan "Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt" 2. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Endfassung: 01.02.2011

Satzung
über den 2. Änderungsbebauungsplan
„Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt“
der Stadt Philippsburg

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung, i. V. m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), in der Fassung der letzten Änderung hat der Gemeinderat der Stadt Philippsburg in öffentlicher Sitzung am 01.02.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des 2. Änderungsbebauungsplanes „Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt“ i.d.F. vom 01.02.2011.

§ 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 01.02.2011 und den
- textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 01.02.2011.

Dem Plan beigelegt ist die Begründung.

§ 4
Inkrafttreten

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

Stadt Philippsburg, den 03.02.2011



.....
S. Martus, Bürgermeister

Stadt Philippsburg

2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt“

Endfassung: 01.02.2011

Rechtsgrundlagen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der letzten Änderung.
- B. Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der letzten Änderung.
- C. Plandarstellung nach Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV90**) sowie die Anlage zur PlanzV90, in der Fassung der letzten Änderung.
- D. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der letzten Änderung.
- E. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – **BBodSchG**) in der Fassung der letzten Änderung.
- F. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) in der Fassung der letzten Änderung.
- G. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der letzten Änderung.
- H. Wassergesetz Baden-Württemberg (**WG**) in der Fassung der letzten Änderung.
- I. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft - **NatSchG**) in der Fassung der letzten Änderung.
- J. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der letzten Änderung.
- K. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - **DSchG**) in der Fassung der letzten Änderung.
- L. Gemeindeordnung (**GemO**) in der Fassung der letzten Änderung

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- und Doppelhäuser gem. der Festsetzung im Planteil.

1.2.2 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 Bauwisch zulässig.

1.4.2 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den dargestellten Flächen und in den seitlichen Bauwischen 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 Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB

1.5.1 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.

1.5.2 Dachbegrünung

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

1.5.3 Bestandsschutz für Bäume § 9 (1) 25b BauGB

Alle Bäume im Geltungsbereich, die einen Stammdurchmesser von mehr als 0,20 m aufweisen (gemessen in 1 m Höhe) und nicht in einem Baufenster bzw. 5 m Abstand zum Baufenster stehen, genießen Bestandsschutz und sind zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt auch für Bäume, die nicht einzeln als erhaltenswert gekennzeichnet sind.

1.5.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die als erhaltenswert festgesetzten Baum- und Strauchbestände sind während der Bauausführung besonders zu schützen und danach dauernd zu erhalten (vgl. Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

1.5.5 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

- | | | |
|-------|---|---|
| 1.5.6 | Pflanzbindung als Schutzzone des Biotops Nr. 1218 § 9 (1) 25a BauGB | Die mit der Pflanzbindung "SZB" ausgewiesenen Flächen sind zum Schutz des angrenzenden Biotops mit einem dicht bewachsenen Gehölzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe beige-fügte Artenliste). |
| 1.5.7 | Streuobstwiesen | Die mit "SOW" bezeichneten Flächen sind als Streuobstwiesen mit lokalen Obstsorten zu bepflanzen und zu pflegen. |
| 1.5.8 | Fassadenbegrünung Garagen | Die Fassaden von Garagen sind entlang der Bahnlinie mit Kletterpflanzen zu begrünen. |
| 1.5.9 | Eingrünung der Lärmschutzwand | Die Lärmschutzwand entlang der Bundesbahnstrecke ist mit Kletterpflanzen zu begrünen (siehe beige-fügte Artenliste). |
| 1.6 | Vorgehungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB | |
| 1.6.1 | Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen | Mit Rücksicht auf die Spitzenpegelbelastung bei Stellplätzen in der unmittelbaren Nachbarschaft wird flächendeckend Lärmpegelbereich II festgesetzt. Die ermittelten Werte gelten für die lärmzugewandten Gebäudeseiten. Nach der DIN 4109 Abs. 5.5.1 sind an den lärmabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung und Innenhöfen 10 dB(A) geringere Werte zu erwarten.
Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile bei Einwirkung von Außenlärm sind die Werte der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise) zugrunde zu legen. |
| 1.6.2 | Schallschutz durch Berücksichtigung bei der Grundrissgestaltung | Wohn- und Schlafräume im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind an der von der Lärmquelle der Bahnlinie abgewandten Seite anzuordnen. |
| 1.6.3 | Lärmschutzfenster bei Schlafräumen | Entlang der Bahnlinie sollten wegen einer stärkeren Belastung während der Nachtstunden zumindest an Schlafräumen Fenster der Schutzklasse III verwendet werden. |
| 1.6.4 | Lärmschutzwand | An den Grundstücksgrenzen entlang der Bahnlinie ist, sofern keine Garagen errichtet wurden, eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,75 m über Straßenniveau zu errichten. |

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

- 1.7.1 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 in der Mitte des Gebäudes.
- 1.7.2 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 in der Mitte des Gebäudes.
Die Traufhöhe wird gemessen von der Fußbodenoberkante Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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 Erschütterungen durch Bahnverkehr Bei der Bauausführung ist auf die durch den Bahnverkehr evtl. entehenden Erschütterungen zu achten.
- 2.7 Lampen Empfohlen werden Natriumdampf- Niederdrucklampen (oder vergleichbare Leuchten hinsichtlich einer geringen Attraktivität für Insekten usw.).

- 2.8 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.
- 2.9 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 des Bundes (§ 19 g - I 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.
- 2.10 Kriminalpräventive Maßnahmen
Auf die Möglichkeit der Information bei den kriminaltechnischen Beratungsstellen weisen wir in Bezug auf kriminalpräventive Maßnahmen hin.
- 2.11 Geotechnik
Eine objektbezogene Baugrundberatung wird empfohlen.
- 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 Februar 2006): Hochwasserschutzfibel Bauliche Schutz - und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten. Diese ist auch digital verfügbar im Internet unter der Adresse:
http://www.bmvbs.de/Anlage/original_953503/Hochwasserschutzfibel.pdf.

- 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.
- 2.15 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

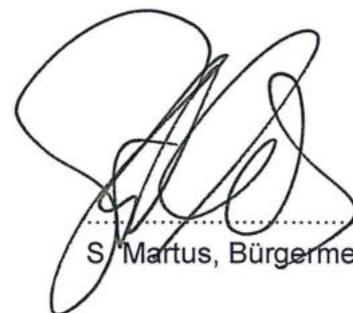
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus inserta

Dachbegrünung

Aufrechte Trespe	Bromus erectus
Federnelke	Dianthus plumarius
Feldthymian	Thymus serpyllum
Fingerkraut	Potentilla
Gemeiner Hornklee	Lotus corniculatis
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Glockenblume	Campanula rotundifolia
Grasllilie	Anthericum liliago
Hufeisenklee	Hippocrepis comosa
Kalkaster	Aster amellus
Katzenpfötchen	Antennaria dioica
Kleines Habichtskraut	Hieracium
Königskerze	Verbascum
Kreuzenzian	Gentiana cruciata
Küchenschelle	Pulsatilla 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 03.02.2011

S. Martus, Bürgermeister



Stadt Philippsburg

Bebauungsplan "Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt" 2. Änderung

Örtliche Bauvorschriften

Endfassung: 01.02.2011

Satzung
über die örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet des 2. Änderungsbebauungsplanes
„Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt“
der Stadt Philippsburg

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der letzten Änderung i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der letzten Änderung hat der Gemeinderat der Stadt Philippsburg in öffentlicher Sitzung am 01.02.2011 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 2. Änderungsbebauungsplanes „Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt“ i.d.F. vom 01.02.2011 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.

Stadt Philippsburg, den 03.02.2011




.....
S. Martus, Bürgermeister

Stadt Philippsburg

2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt“Endfassung: 01.02.2011

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.
Bei in der Baumasse untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Flachdächer zugelassen. |
| 1.1.2 | Dachform Doppelhaus | Satteldach oder Pultdach.
Bei in der Baumasse untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Flachdächer zugelassen.
Doppelhaushälften sind mit derselben Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu errichten. |
| 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, grau, anthrazit
Unbeschichtete Metaldächer 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 Ortsgang 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 werden, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3,00 m³ und zusätzlich ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von 3,00 m³ beträgt (Retentionsanteil). Eine Schwimmerdrossel muss sicherstellen, 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 10 cm 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 40 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.

Stadt Philippsburg, den 03.02.2011



(Siegel)



.....
S. Martus, Bürgermeister



Stadt Philippsburg

Bebauungsplan "Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt" 2. Änderung

Begründung
Endfassung: 01.02.2011

Stadt Philippsburg

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Oberfeld-Rohrstücker 2.

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 23.11.2010 die Änderung des Bebauungsplanes.

Ziele des Bebauungsplans

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt“ wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan für den Innenbereich im beschleunigten Verfahren geändert.

Der 1. Änderungsbebauungsplan "Oberfeld-Rohrstücker, 2. Bauabschnitt" ist seit 27. Nov. 2007 rechtskräftig. Gegenstand der 1. Änderung war die Korrektur ungünstiger Grundstückszuschnitte und damit verbunden die Änderungen von Baufenstern bzw. zusätzliche Ausweisung von Stellplätzen. Grundzüge der Planung waren nicht berührt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche des rechtskräftigen B-Plans (ca. 2,0 ha). Das Gebiet ist erschlossen und größtenteils bebaut.

Durch die 2. Änderung soll insbesondere zukünftig eine flexiblere bauliche Nutzung (z.B. bei EH-Bebauung) der geteilten Grundstücke (ehem. Flst. 3205 und 3206) möglich werden. Die geänderten Festsetzungen orientieren sich teilweise auch an den neueren im Gebiet "Oberfeld-Rohrstücker 1. BA" (z.B. Festsetzungen zu Garagen, Zulassung Pultdächer).

Grundsätzlich soll aber das vorh. Maß der Bebaubarkeit nicht wesentlich geändert werden. Die Änderungen im Einzelnen beinhalten:

Planzeichnung:

- Anpassung einzelner Baufenster (Gebäude und Garagen)
- Anpassung der GRZ Obergrenzen (0,3 bzw. 0,35)

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Geänderte Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen

Örtliche Bauvorschriften:

- Zulassung von Pultdächern
- Dachdeckung zusätzlich in den Farben grau bis anthrazit

Durch die Änderungen soll eine zeitgemäße, flexiblere 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 Nachverdichtung (Grundstücksteilung ehem. Flst. 3205 und 3206) der Bebauung der im Geltungsbereich liegenden Bauflächen.

Lage des Baugebiets/ Änderungsbereich

Geltungsbereich

Der Änderungsplan entspricht dem gesamten Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Maßgebend für den Änderungsbereich ist der Lageplan des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberfeld-Rohrstücker 2. Bauabschnitt“ in der Fassung vom 06.11.2007 (Satzungsbeschluss).



Lageplan 2. Änderung

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 den Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

Auswirkungen der Planung/ Umweltprüfung (UP) und Umweltbericht (UB)

Bei Umsetzungen der Planung kann davon ausgegangen werden, dass bezüglich benachbarter FFH/Natura 2000 keine Betroffenheit vorliegt. 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. Die Umweltprüfung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen ist bereits im 1. Änderungsverfahren erfolgt.

Fachplanungen

Das bestehende Baugebiet ist bereits erschlossen und überwiegend bebaut. Die neu geschaffenen südl. Grundstücke wurden bis Sommer 2010 an das vorh. Wasser-/ Abwassernetz der Stadt angeschlossen. 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.

Bodenordnung

Die Bodenordnung ist abgeschlossen.

Gesamtfläche des Änderungsbereichs: 2,01 ha

Einzelflächen des Plangebiets :

Nutzung der Fläche:	Fläche:
Bauflächen (WA):	0,95 ha
hinzuzurechnende Garagen u. Stellplätze:	0,06 ha
Verkehrsfläche (befestigt)	0,37 ha
Verkehrsfläche (unbefestigt)	0,05 ha
Verkehrsgrün:	0,05 ha
öffentl. Grünflächen:	0,08 ha
private Grünflächen:	0,42 ha
Versorgungsflächen:	0,03 ha
Gesamtfläche:	2,01 ha

Mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 0,4 ha (ca. 1,0 ha Bauflächen x GRZ) 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 03.02.2011




S. Marus, Bürgermeister