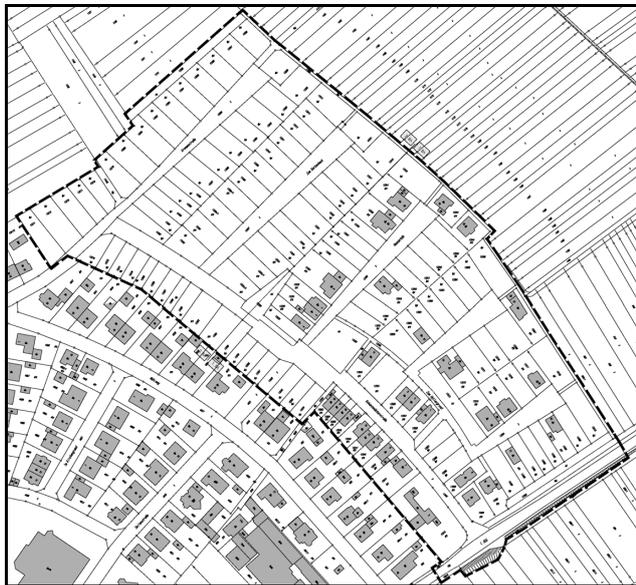


Stadt Philippsburg

Ortsteil Rheinsheim

Bebauungsplan "Schanzenäcker - 1. Änderung"

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
Februar 2012

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Philippsburg

Ortsteil Rheinsheim

Bebauungsplan

„Schanzenäcker - 1. Änderung“

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgfm.)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der ESB KommunalProjekt AG
im Februar 2012

Inhalt

Teil A Bestandteile

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

Teil B Begründung

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

Anlagen

- B - 4 Ersatzmaßnahmen
- B - 5 Kenndaten der Planung
- B - 6 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Die hinzukommenden textlichen Festsetzungen sind doppelt unterstrichen, die entfallenden durchgestrichen.

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

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

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

MI = Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 bis 19 BauNVO)

■ Grundflächenzahl

In den Bereichen WA 1 und WA 2 sowie WA 1a und WA 2a wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, in den Bereichen WA 3 und WA 4 wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und im Mischgebietsbereich eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

■ Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der Traufe sowie die maximale Höhe des Firstes sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Das zulässige Maß der 'Traufhöhe' (TH) und das

zulässige Maß der 'Firsthöhe' (FH) wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zur Schnittkante zwischen den traufseitigen Außenflächen der Außenhaut und der Oberseite der Dachhaut.

Die maximale Sockelhöhe beträgt 1,50 m gemessen zwischen Geländeoberkante und Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 98,30 m bis 99,90 m über NN. Das zulässige Maß der Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens (RFB) beträgt 100,50 m bis 101 m über NN (Hochwasserschutz).

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

■ Bauweise

WA 1: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO

In der offenen Bauweise im WA 1 sind ~~werden~~ die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, oder Doppelhäuser ~~oder Hausgruppen errichtet zu errichten~~. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

WA 1a: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO

In der offenen Bauweise im WA 1a sind die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

WA 2/2a: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO (Kettenhäuser und Einzelhäuser)

In der abweichenden Bauweise im Teilbereich WA 2 und WA 2a sind ausschließlich Kettenhäuser und Einzelhäuser zulässig. Bei Kettenhäusern muss mit einer Gebäudelängsseite auf die nordöstliche Grundstücksgrenze gebaut werden, zu der die Bebauung des angrenzenden Grundstücks Abstandsflächen einhält. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten. Einzelhäuser müssen zu allen Grundstücksgrenzen den bauordnungsrechtlichen Abstand einhalten.

WA 3: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO (Reihenhäuser, Kettenhäuser, ausnahmsweise Einzelhäuser)

In der abweichenden Bauweise im Teilbereich WA 3 sind ausschließlich Hausgruppen bis zu einer Länge von weniger als 50 m und Kettenhäuser zulässig. Die Hausgruppen können ohne bauordnungsrechtlich einzuhaltenden, seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Bei Kettenhäusern muss mit einer Gebäudelängsseite auf die südöstliche Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze gebaut werden, zu der die Bebauung des angrenzenden Grundstücks Abstandsflächen einhält. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

Ausnahmsweise können im WA 3 auch Einzelhäuser zugelassen werden, wenn die Abstandsflächen sichergestellt sind und im WA 3 der Gesamteindruck einer überwiegenden Reihen- bzw. Kettenhausbebauung gewahrt ist.

WA 4: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO (Reihenhäuser, Kettenhäuser, ausnahmsweise Einzelhäuser)

In der abweichenden Bauweise im Teilbereich WA 4 sind ausschließlich Hausgruppen bis zu einer Länge von weniger als 50 m und Kettenhäuser zulässig. Die Hausgruppen können ohne bauordnungsrechtlich einzuhaltenden, seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Bei Kettenhäusern muss mit einer Gebäudelängsseite auf die nordwestliche Grundstücksgrenze gebaut werden, zu der die Bebauung des angrenzenden Grundstücks Abstandsflächen einhält. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

Ausnahmsweise können im WA 4 auch Einzelhäuser zugelassen werden, wenn die Abstandsflächen sichergestellt sind und im WA 4 der Gesamteindruck einer überwiegenden Reihen- bzw. Kettenhausbebauung gewahrt ist.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und §14 BauNVO)

■ Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

1.5 Flächen für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Auf den ~~privaten Grünflächen~~ nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind in den Vorgartenbereichen (Gebäudefront) Zufahrten erlaubt.

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

Innerhalb der Flächen für 'öffentliche Parkplätze' sowie in den als 'verkehrsberuhigter Bereich' ausgewiesenen Flächen müssen 70 öffentliche Stellplätze hergestellt werden. In den als 'öffentliche Parkplätze' ausgewiesenen Bereichen sind Grundstückszufahrten, Grünflächen und Flächen für Umspann- bzw. Trafostationen (Versorgungsflächen) zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bereich WA sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude und im Bereich Mischgebiet sechs Wohneinheiten zulässig.

1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücksflächen an den Wohnhöfen bzw. an der Kronenstraße (mit Ausnahme der drei Grundstücke an den Stirnseiten der Wohnhöfe E, D und C, die keinen direkten Zugang zum Mulden-Rigolen-System haben, sowie der Grundstücke, die über die Sammelstraße erschlossen werden und der Grundstücke zwischen der Sammelstraße und den Wohnhöfen A und B, die keinen direkten Zugang zum Mulden-Rigolen-System haben) anfallende Niederschlagswasser der Dach- und unbelasteten Grundstücksflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über ein Mulden-Rigolensystem zur Versickerung zu bringen. Dafür müssen in den Flächen des privaten Entwässerungsgrüns (vgl. 1.9) und sofern erforderlich darüber hinaus Mulden mit einer Größe von min. 15% der angeschlossenen versiegelten Fläche angelegt und diese an das Rigolensystem angeschlossen werden. Im Bereich der Grundstücke zwischen den

Wohnhöfen C und D, die an die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ´EWG´ angrenzen, ist das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und unbelasteten Grundstücksflächen im Bereich des Rigolensystems innerhalb des ´EWG´ zur Versickerung zu bringen. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe (~~Umweltamt~~Amt für Umwelt und Arbeitsschutz) zu beantragen. (Vgl. derzeit notwendige Antragsunterlagen im Abschnitt A - 4)

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein im öffentlichen Bereich verlaufendes Mulden-Rigolensystem zu sammeln bzw. zu versickern und über einen Überlauf in das örtliche Kanalnetz einzuleiten.

1.9 Öffentliche ~~und private~~ Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Grünvorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 14, 15, 20 und Nr. 25 BauGB)

■ Öffentliche Grünflächen

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen sind durch Planeinschrieb im Plan bestimmt und werden wie folgt festgesetzt:

Spielplatz/Treffpunkt (T)

Der Spielplatz/Treffpunkt ist entsprechend der geplanten Nutzung gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Im Spielplatz/Treffpunktbereich sind mindestens 5 standortgerechte, einheimische Laubbäume (siehe Pflanzliste unter A - 4 Hinweise) zu pflanzen (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm).

Entwässerungsgrün (EWG)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ´Entwässerungsgrün´ (EWG) dienen zur Sammlung/Rückhaltung und Versickerung von im Plangebiet anfallenden, überschüssigen Oberflächenwassers aus der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zwischen den Wohnhöfen C und D aus den angrenzenden privaten Grundstücken.

Die bestehende Nussbaumreihe sowie die Obstbaumreihe am nord-westlichen Siedlungsrand ist weitestgehend zu erhalten und der Bereich ist entsprechend den Erfordernissen zu pflegen und zu unterhalten.

Verkehrsgrün

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung `Verkehrsberuhigter Bereich` ist insgesamt ein Anteil von min. 13% als Verkehrsgrünfläche anzulegen. Die unter 1.14 genannten anzupflanzenden Bäume in den Verkehrsflächen werden angerechnet.

Die zur Versickerung dienenden Verkehrsgrünflächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und entsprechend den Erfordernissen zu pflegen und zu unterhalten.

Innerhalb der nicht der Versickerung dienenden Verkehrsgrünflächen können die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzupflanzenden Bäume gepflanzt werden (siehe 1.13).

Straßenbegleitgrün entlang der L 555

Zwischen der L 555 und dem nordwestlich angrenzenden Fußweg ist die Böschung mit der Bestandsbaumreihe als öffentliche Grünfläche weitestgehend zu erhalten.

Feldwege

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung sind Feldwege zur Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen. Es ist seitlich ein begrünter Sicherheitsstreifen von 0,5 m einzurichten.

■ ~~Private Grünflächen~~

Privates Entwässerungsgrün/ Mulden-Rigolen-System

Auf der Fläche des privaten Entwässerungsgrüns (vgl. 1.8) ist nach dem Stand der Technik ein Mulden-Rigolen-System zur dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken herzustellen. Eine beispielhafte Gestaltung einer solchen Anlage ist im Kapitel Hinweise (A-4) zu finden. Die Bereiche zur Versickerung sind durch Ansaaten zu begrünen, von sonstigen Bepflanzungen und baulichen Anlagen (einschließlich Einfriedigungen) freizuhalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Bereiche dürfen, außer zur Herstellung des Mulden-Rigolensystems, nicht überfahren werden.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

■ ~~Private Grünflächen~~ Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit erhöhten Gestaltungsanforderungen

Innerhalb der Flächen nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit erhöhten Gestaltungsanforderungen ist die Ausbildung eines sich einfügenden Ortsrandes zur Landschaft hin durch Pläne zur Gestaltung dieser Bereiche im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Eine Bepflanzung dieser Bereich ist nur mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste unter A- 4 Hinweise zulässig. Ein Beispiel eines Gestaltungsplanes zur Gestaltung eines sich einfügenden Ortsrandes ist im Kapitel Hinweise (A- 4) zu finden.

■ Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nicht zulässig.

1.11 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für Teilbereiche von privaten Grundstücken werden im zeichnerischen Teil Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

1.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

■ aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

Auf den in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen ist ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand zu errichten. Die jeweilige Lage und Höhe der einzelnen Wall- bzw. Wandabschnitte sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Bezugshöhe der Wall- bzw. Wandabschnitte ist die Höhenlage der Straßenoberkante der L 555. Die Lärmschutzwände müssen den entstehenden, A-bewerteten Schall um mindestens 25 dB vermindern.

Die Lärmschutzwände sind einseitig zur L 555 hin absorbierend auszubilden, d.h. von der Wandfläche reflektierter Schall muss unter Berücksichtigung der A-

Bewertung einen um mindestens 8 dB geringeren Schallpegel als der auf der Fläche auftretende Schall haben.

■ passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

Die Außenbauteile von Gebäuden sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten in den unterschiedlichen Stockwerken entsprechend den Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart im baurechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Die Grundrisszonierung ist so zu gestalten, dass sich keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume von Wohnungen, keine Unterrichtsräume, keine Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und keine Büro- und Praxisräume an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten befinden, es sei denn es werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Belüftung zum Schutz dieser Räume vorgenommen.

| Gebietstyp | Baugrenzen mit der Kennzeichnung durch Planzeichnung | Geschoss | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 |
|------------|--|----------|--------------------------------|
| WA | 1 | Dach | III |
| WA | 2 | Dach | III |
| WA | 3 | Dach | III |
| WA | 4 | Dach | IV |
| WA | 5 | Dach | III |
| MI | 6 | UG | IV |
| | | EG | IV |
| | | Dach | IV |
| MI | 7 | UG | V |
| | | EG | V |
| | | Dach | V |
| MI | 8 | UG | V |
| | | EG | V |
| | | Dach | V |
| MI | 9 | UG | IV |
| | | EG | V |
| | | Dach | IV |

1.13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

■ Anpflanzen von Bäumen in den Verkehrsflächen und in den öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung ´öffentliche Parkplätze´ und in den öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planzeichnung standortgerechte Bäume gemäß der Pflanzliste unter A- 5 Hinweise zu pflanzen. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ´verkehrsberuhigter Bereich` sind in den Wohnhöfen A und B ein standortgerechter Baum und in den Wohnhöfen C, D und E zwei standortgerechte Bäume zu pflanzen.

■ Begrünung des Lärmschutzwalls bzw. der Lärmschutzwand

Der geplante Lärmschutzwall / -wand entlang der L 555 ist gemäß der Pflanzliste unter A- 5 Hinweise zu begrünen. Für den Fall, dass ein begrüntes System gewählt wird, kann von der Pflanzliste abgewichen werden, um die Dauerhaftigkeit der Pflanzen zu ermöglichen.

1.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

■ Nussbaumreihe

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche bei Wohnhof A und B ist die bestehende Nussbaumreihe weitestgehend zu erhalten (8 von 15 Bäumen). (vgl. Planzeichnung)

■ Obstbäume im nordwestlichen Bereich

Die bestehende Obstbaumreihe an der nordwestlichen Grenze des Gebietes ist vollständig zu erhalten.

■ Baumreihe entlang der L 555

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der L 555 ist die bestehende Baumreihe weitestgehend zu erhalten (10 von 12 Bäumen). (vgl. Planzeichnung)

~~1.15 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)~~

~~Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen für Stützbauwerke einschließlich der zugehörigen Fundamente, welche in die privaten Grundstücke ragen, sind von den Grundstückseigentümern entlang der Grundstücksgrenzen entschädigungslos zu dulden.~~

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

Hinweis: Die hinzukommenden textlichen örtlichen Bauvorschriften sind doppelt unterstrichen, die entfallenden durchgestrichen.

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

2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.1.2 Dachneigung/Firstrichtung

Die zulässigen Dachneigungen, Firstrichtungen sowie Dachformen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Bei Nebengebäuden können diese Festsetzungen unterschritten werden.

2.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Zelt- oder Walmdächer dürfen keine Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Zwerchgiebel haben.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind ansonsten nur innerhalb der Gebäudeseite zulässig, die zur benachbarten privaten Grundstücksfläche einen Abstand von 5 m bzw. zur öffentlichen Fläche von 2 m einhält.

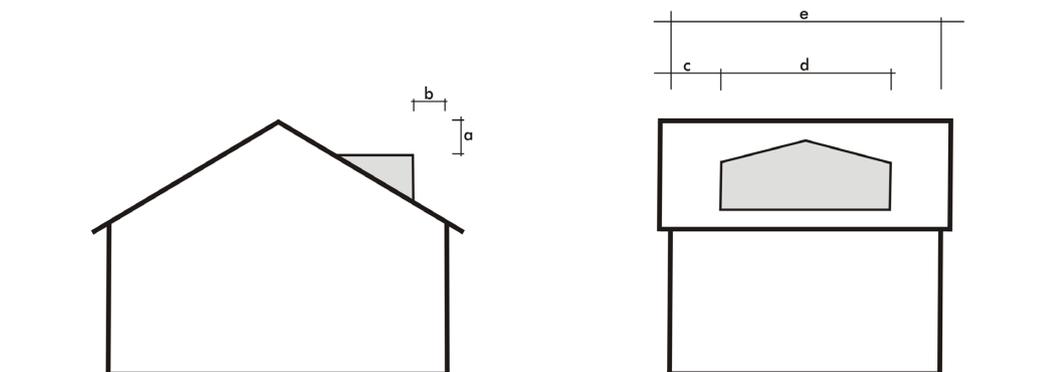


Abb. 1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel - Zulässigkeit

Der Abstand zum First (a) darf 1 m nicht unterschreiten. Der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (b) darf 1 m und der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) bzw. zur Grundstücksgrenze bei Doppel- und Reihenhäusern (c) darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte oder Zwerchgiebel (d) auf einer Gebäudeseite darf 50 von 100 der Trauflänge abzgl. der Dachüberstände (e) nicht überschreiten.

Die einzelnen Dachaufbauten dürfen dabei nicht breiter als 3,00 m ausgeführt werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1 m betragen.

Zwerchgiebel sind innerhalb der Gebäudeseite, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert ist, zulässig und müssen die Mindestmaße a (Abstand zum First) sowie b (Abstand zur Außenwand) nicht einhalten.

Zulässige Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind im WA 1a und WA 2a nur mit einer Dachneigung von 15° - 40° und ansonsten nur mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Flachgauben sind nur bis 5° Dachneigung zulässig.

2.1.4 Dächer von Doppelhäusern

Die Dächer von Doppelhäusern müssen in ihrer Dachneigung gleich sein. Die Dachfirste müssen entweder auf gleicher Höhe anschließen oder sich um mindestens 1,00 m unterscheiden.

2.2 Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche (Gebäude und befestigte Fläche) sind mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (z.B. Obstbaum) und 2 Sträucher gemäß Pflanzliste (siehe Pflanzliste A - 4) innerhalb eines Jahres nach Bezug / Schlußabnahme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Ermittlung der versiegelten Flächen sind die Flächen mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen und Materialien nur zur Hälfte der Flächen anzurechnen.

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken) zu gestalten.

2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' dürfen die maximale Höhe von 0,70 m, in allen anderen Bereichen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur Hecken oder transparente Holz- oder Metallzäune zulässig. Im Bereich der Grundstücke an der "Kronenstraße", an der "Seitenstraße" und entlang der als Sammelstraße ausgewiesenen, geplanten Straße in Ost-West-Relation sind Mauern mit einer Höhe von max. 0,70 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen wird gemessen am Mittelpunkt der Schnittkante der Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche.

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

In Abhängigkeit von der Wohnfläche wird nachfolgende Erhöhung der Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit im Bereich WA festgesetzt:

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| WE bis 40 m ² Wohnfläche: | 1 Stellplatz |
| WE ab 41 m ² Wohnfläche: | 2 Stellplätze |

2.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Bereich der Grundstücke, die über die Sammelstraße erschlossen werden, den Grundstücken an den Stirnseiten der Wohnhöfe E, D und C, die keinen direkten Zugang zum Mulden-Rigolen-System haben, sowie der Grundstücke zwischen der Sammelstraße und den Wohnhöfen A und B (Ausnahme zwei Grundstücke im Bereich Sammelstraße und Lärmschutzwand) sind bis 100 m² Dachfläche 3 m³ Rückhalteraum (V_R) für Niederschlagswasser durch entsprechende Sammelanlagen mit einer gedrosselten Ableitung in die örtliche Kanalisation bereitzustellen und zu unterhalten. Bis 150 m² Dachfläche sind 5 m³ Rückhalteraum (V_R) für Niederschlagswasser und bis 200 m² Dachfläche sind 7 m³ Rückhalteraum (V_R) für Niederschlagswasser durch entsprechende Sam-

melanlagen mit einer gedrosselten Ableitung in die örtliche Kanalisation bereitzustellen und zu unterhalten. Ab 200 m² Dachfläche ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Die Rückhaltung kann auch außerhalb des Grundstücks, auf dem das Niederschlagswasser anfällt, erfolgen.

Die Drosseleinrichtung ist so auszuführen, dass ein Abfluss von 0,1 Liter/Sekunde nicht überschritten wird.

Die Rückhaltungsvorrichtung kann kombiniert werden mit einer Zisterne zur dauerhaften Sammlung von Niederschlagswasser. Der erforderliche Rückhaltedraum (V_R) darf dadurch nicht unterschritten werden.

Nachweise über die geplante Rückhaltung sind den Bauvorlagen im Kenntnisgabe- und Baugenehmigungsverfahren beizufügen.

2.5 Überschreitung der Baugrenzen

Mit dem Hauptbaukörper ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten. Eine Unterschreitung ist auch mit untergeordneten Bauteilen nicht zulässig. § 5 Abs. 6 der LBO Baden-Württemberg gilt in diesen Bereichen nicht.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Kennzeichnungen

Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 195 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 `Erdarbeiten` ist zu berücksichtigen.

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 folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

“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.

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. Die Zulässigkeit des Einbaus von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.

Grundwasser/Gründung

Der durchschnittliche maximale Grundwasserstand beträgt ca. 96,00 m ü. NN.

Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.

Katastrophenhochwasser

Das Plangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser (Atlas 2001 der IKS zur Überschwemmungsgefährdung und möglichen Schäden bei Extremhochwasser) und in unmittelbarer Nähe zum Rheinhochwasserdamm XXXI. Als Erfahrungswert wird derzeit von einem Katastrophenhochwasserstand von ca. 100,5 m ü. NN ausgegangen, so dass im Katastrophenfall Räume unterhalb der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe überflutet werden könnten. Es wird darauf hingewiesen, dass für Wohnzwecke genutzte Räume unterhalb dieser Linie im Katastrophenfall gefährdet sind. Bei der Gestaltung der Gebäude und Anlagen 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).

Nach den im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegt die Planung innerhalb einer durch Deiche vor einem Hochwasser des Rheins geschützten Fläche. Bei einem Versagen der Deiche während eines 100jährigen Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 2,5 m zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche während eines Extrem-Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 3,0 m zu rechnen.

Archäologische Funde

Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20 DSchG) unverzüglich gemeldet werden.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Die auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser sind auf den jeweiligen Grundstücken über ein Mulden-Rigolensystem zu versickern. Die Muldenfläche beträgt dabei ca. 15% der angeschlossenen versiegelten Flächen. Die Ausbildung eines solchen Mulden-Rigolensystems ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Das Mulden-Rigolen-System wird im Rahmen der Erschließung hergestellt. Die dauerhafte Unterhaltung der Muldenoberflächen obliegt den privaten Grundstückseigentümern. Die Gemeinde unterhält das Rigolensystem einschließlich Kontrollschächte und kann dazu im Bedarfsfall das festgesetzte und eingetragene Geh- und Fahrrecht nutzen.

Um eine Beschädigung des Rigolensystems zu verhindern, sollten Bäume (Stamm) einen Abstand von 1,5 m zur Rigole bzw. 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Bei der in A-1 unter Punkt 1.8 geforderten wasserrechtlichen Genehmigung bzw. Erlaubnis für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sind derzeit

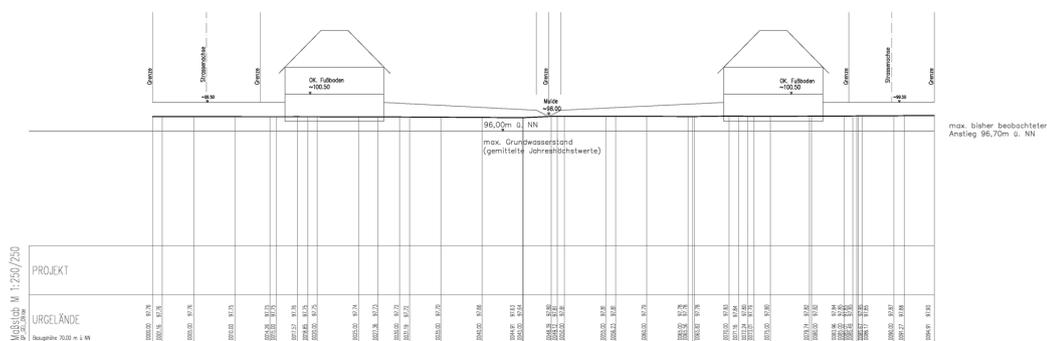


Abb. 2 Mulden-Rigolen-System (Beispiel)

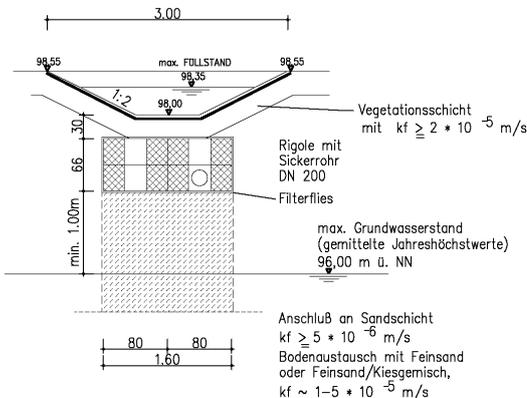


Abb. 3 Versickerungsmulde (Beispiel)

folgende Antragsunterlagen beizufügen:

- Erläuterungsbericht (Beschreibung des Vorhabens nach Art, Umfang, Zweck, Angaben, z.B. über die Dachdeckung)
- Übersichtslageplan
- Bemessung der Versickerungsanlage nach dem DWA-DVWK-Arbeitsblatt A 138

- Ermittlung der zum Abfluss kommenden Wassermengen unter Angabe des Bemessungsregens, der Flächengrößen und Art der Flächenbefestigung
- Lageplan mit Darstellung der Entwässerung einschließlich der Versickerungsanlagen beziehungsweise der Ableitung bis zum Gewässer
- Detailzeichnung der Versickerungsanlage (Querschnitt mit Aufbau der Bodenschichten und Angabe des mittleren beziehungsweise maximalen Grundwasserstandes) beziehungsweise Schnittzeichnung der Einleitungsstelle ins Gewässer (Einleitungsbauwerk)

Im Einzelfall müssen eventuell weitere Unterlagen vorgelegt werden.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 62, 63 WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§§ 25, 25a WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Entwässerung:

- Wasser, das durch den gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation der öffentlichen Abwasseranlage, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage (A-BA), zugeführt werden. Bei derartigen ABA ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht und BImSchG) einzuholen.
- Auf Dachflächen der Produktionshallen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann, aufgestellt werden.

Aus Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen dürfen keine Stoffe austreten und Gewässer und Boden verunreinigen, weder bei bestimmungsgemäßigem Betrieb noch bei Betriebsstörungen.

Dachbegrünung

Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern sollen extensiv begrünt werden. Als Mindestmaßnahme sollte eine Extensivbegrünung mit einer

Substratstärke von mindestens 8 cm ausgeführt und dauerhaft unterhalten werden.

Private Grünflächen mit erhöhten Gestaltungsanforderungen

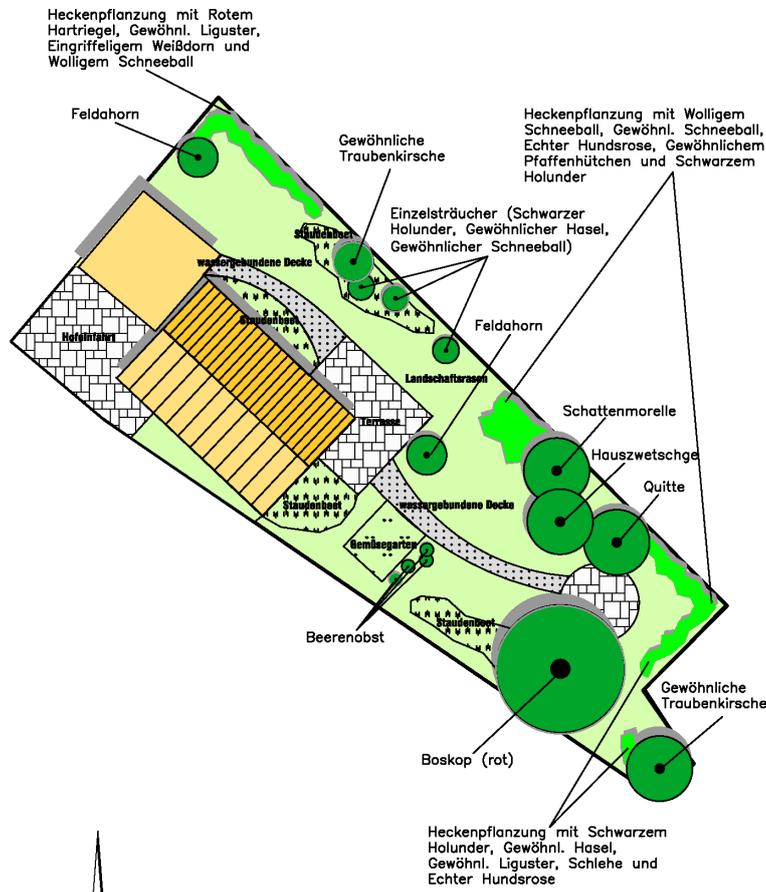


Abb. 4 Freiflächen-gestaltungsplan (Beispiel)

Für die Bereiche der privaten Grünflächen mit erhöhten Gestaltungsanforderungen ist im Rahmen der Baugenehmigung die Ausbildung eines sich einfügenden Ortsrandes durch einen Gestaltungsplan nachzuweisen. In vorangegangener Abbildung ist ein Beispiel für einen solchen Gestaltungsplan aufgezeigt.

Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe werden gemäß Grünordnungsplan "Schanzenäcker" (s. Anlage B-10 zum Bebauungsplan "Schanzenäcker" von 2005) die folgenden 6 Flächen herangezogen (Plan siehe Anlage B-4/1) und dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Ersatzmaßnahme 1

Auf dem Flurstück 1584 im Gewinn „Auf das Dümpfelloch" ist gemäß der zeichnerischen Darstellung in B - 4/2 auf einer Fläche von 700 m² Sukzession zuzulassen. Ziel der Ersatzmaßnahme ist die Entwicklung eines gestuften Waldrandes.

Ersatzmaßnahme 2

Auf Teilflächen der Flurstücke 1491, 1492, 1493, 1494 im Gewinn „Hesserhöh" sowie auf dem Flurstück 646 im Gewinn „Am Mühlweg" sind gemäß der zeichnerischen Darstellung in B - 4/3 auf einer Fläche von 3.036 m² Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten (Pflanzliste A - 4) mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m zur Schaffung einer Streuobstwiese anzupflanzen. Die Flurstücke sind mit einer artenreichen Saatgutmischung aus regionaler Herkunft gemäß § 29 NatSchG (vom 29.03.1995, geändert durch Gesetz vom 19.11.2002) anzusäen. Die Streuobstwiesen sind extensiv zu pflegen, die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln hat nach Möglichkeit zu unterbleiben.

Ersatzmaßnahme 3

Auf dem Flurstück 4946/1 sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 4946/2 im Gewinn „Am Dammwald" sind gemäß der zeichnerischen Darstellung in B - 4/4 auf einer Fläche von 7.863 m² extensiv genutzte Nasswiesen zu entwickeln. Die Ansaat erfolgt mit einer Saatgutmischung für Nasswiesen aus regionaler Herkunft gemäß § 29 NatSchG (vom 29.03.1995, geändert durch Gesetz vom 19.11.2002).

Ersatzmaßnahme 4

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 5000 (Nord) im Gewinn „Altbrück" sind gemäß zeichnerischer Darstellung in B - 4/5 sechs standortgerechte, einheimische Laubbäume sowie 400 m² Strauchgruppen (Pflanzenarten und -qualität siehe A - 4) anzupflanzen.

Die Restfläche ist mit einer artenreichen Saatgutmischung für Feuchtwiesen aus regionaler Herkunft gemäß § 29 NatSchG (vom 29.03.1995, geändert durch Gesetz vom 19.11.2002) anzusäen und extensiv zu pflegen.

Ersatzmaßnahme 5

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 5000 (Süd) im Gewinn „Altbrück“ sind gemäß zeichnerischer Darstellung in B - 4/6 vier standortgerechte, einheimische Laubbäume sowie 800 m² Strauchgruppen (Pflanzenarten und –qualität siehe A - 4) anzupflanzen. Die Restfläche ist mit einer artenreichen Saatgutmischung für Feuchtwiesen aus regionaler Herkunft gemäß § 29 NatSchG (vom 29.03.1995, geändert durch Gesetz vom 19.11.2002) anzusäen und extensiv zu pflegen. In unmittelbarer Nähe der östlich der Kompensationsfläche verlaufenden Gasleitung sind Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur nach vorheriger Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Beauftragten der E.ON Ruhrgas AG anzupflanzen.

Ersatzmaßnahme 6

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 5126 im Gewinn „Distr. Gießzeit“ ist gemäß zeichnerischer Darstellung (siehe B - 4/7) durch Ansaat mit einer Saatgutmischung aus regionaler Herkunft gemäß § 29 NatSchG (vom 29.03.1995, geändert durch Gesetz vom 19.11.2002) auf einer Fläche von 2.291 m² eine Feuchtwiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Entlang des Feldweges sind 240 m² Feldhecke (Pflanzenarten und –qualität siehe A - 4) mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu entwickeln.

Die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind mit Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

Hinweise zur Pflege der Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzmaßnahmen 1 - 6, in denen Waldrand, Streuobstwiese, Gehölzpflanzungen sowie Nass-/Feuchtwiese als Biotop und Biotopstrukturen vorkommen, sind nach den Regeln der Landschaftspflege dauerhaft zu entwickeln und zu unterhalten.

Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen

Öffentliche Straßen und Parkplätze sollen mit blendfreien Leuchtmitteln beleuchtet werden, die insektenfreundliches Licht erzeugen.

Anbauverbote an Landesstraßen

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Landesstraße L 555. Nach § 22 des Straßengesetzes Baden-Württemberg dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art längs einer Landesstraße in einer Entfernung von 20 m nicht errichtet werden. Die OD-Grenze befindet sich nord-östlich des Knotens L 555 / Sammelstraße in Richtung Friedhof. Der Bereich des Mischgebietes ist vom Anbauverbot daher nicht betroffen.

Sonstige Hinweise

Die Straßen der Wohnhöfe sollen gepflastert und niveaugleich ausgeführt werden.

Die Park- und Stellplätze im Straßenraum sollten mit einem begrünbaren Belag hergestellt werden. Es ist empfehlenswert mit Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, von der aus die Grundstücke erschlossen werden. Die Zufahrt zu der Garage bzw. dem Carport kann als weiterer Stellplatznachweis anerkannt werden.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Pflanzliste

Für Gehölzpflanzungen sind folgende heimische/standortgerechte Gehölze zu verwenden:

| | | |
|--------|----------------------------|----------------------|
| Bäume: | Feldahorn | (Acer campestre) |
| | Schwarzerle | (Alnus glutinosa) |
| | Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| | Gewöhnliche Esche | (Fraxinus excelsior) |
| | Vogel-Kirsche | (Prunus avium) |
| | Gewöhnliche Traubenkirsche | (Prunus padus) |
| | Stieleiche | (Quercus robur) |
| | Silberweide | (Salix alba) |
| | Winterlinde | (Tilia cordata) |
| | Feldulme | (Ulmus minor) |
| | Eibe | (Taxus Baccata) |
| | Speierling | (Sorbus domestica) |

Nutzobstarten:

Äpfel, Birnen, Süßkirschen, Sauerkirschen, Zwetschgen, Mirabellen, Quitte

| | | |
|------------|-----------------------------|-----------------------|
| Sträucher: | Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| | Gewöhnliche Hasel | (Corylus avellana) |
| | Zweigriffeliger Weißdorn | (Crataegus laevigata) |
| | Eingriffeliger Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| | Gewöhnliches Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| | Faulbaum | (Rhamnus frangula) |
| | Gewöhnlicher Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| | Schlehe | (Prunus spinosa) |
| | Echter Kreuzdorn | (Rhamnus cathartica) |
| | Echte Hundsrose | (Rosa canina) |
| | Salweide | (Salix caprea) |
| | Grauweide | (Salix cinerea) |
| | Purpurweide | (Salix purpurea) |
| | Mandelweide | (Salix triandra) |
| | Korbweide | (Salix viminalis) |
| | Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| | Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| | Gewöhnlicher Schneeball | (Viburnum opulus) |
| | Hainbuche (Heister) | (Carpinus betulus) |
| | Eibe | (Taxus Baccata) |

Für die Begrünung der Lärmschutzwand werden vorgeschlagen:

| | |
|----------------------|-------------------------------|
| gewöhnliche Waldrebe | (Clematis vitalba) |
| Efeu | (Hedera helix) |
| Kletter-Hortensie | (Hydrangea petiolaris) |
| Wilder Wein | (Parthenocissus tricuspidata) |
| Jungfernebe | (Partenocissus tricuspidata) |
| Kletter-Knöterich | (Polygonum auberti) |

Hinweise von Leitungsträgern

Die Thüga Energienetze GmbH weist darauf hin, dass gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu ihren bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten ist. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga Energienetze GmbH weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die EnBW Regional AG weist darauf hin, dass zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen werden sollen. Für die genaue Leitungsauskunft ist das RZ Nordbaden (Zeppelinstr. 15-19, Tel.:

07243 180-242, Fax: 07243 180-303, E-Mail: rz.nordbaden-leitungsauskunft@enbw.com) zuständig.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH weist darauf hin, dass die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom und hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (insbesondere Abschnitt 3) zu beachten sind. Es sollte sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Es wird zudem empfohlen, soweit zweckdienlich einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Deutschen Telekom AG abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom nennt die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe, Koordanfrageptiog@telekom.de) eine Vorlaufzeit von 6 Monaten.

Teil A - 5 Verfahrensvermerke und Satzungstexte

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990, Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. 416)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geändert durch Gesetz vom 6.12.2011 (BGBl. I S. 2557)

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 geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

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

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219), 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 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962)

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Schanzenäcker - 1. Änderung" und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

| | | |
|-----|---|--|
| 1 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB | am 20.12.2011 |
| 1.1 | Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB | am 22.12.2011 |
| 2 | Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange | |
| 2.1 | Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | am 20.12.2011 |
| 2.2 | Ortsübliche Bekanntmachung | am 22.12.2011 |
| 2.3 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 09.01.2012 bis 10.02.2012 |
| 2.4 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom 02.01.2012 bis 02.02.2012 |
| 3 | Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB | |
| 3.1 | Abwägungsentscheidung | am 28.02.2012 |
| 3.2 | Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO | am 28.02.2012 |
| 3.3 | Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB | keine Anregungen der Öffentlichkeit |
| 4 | Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | am |

Satzung zum Bebauungsplan "Schanzenäcker - 1. Änderung" und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

und

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, ber. 416)

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 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 28.02.2012 den Bebauungsplan "Schanzenäcker - 1. Änderung" und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Inhalt

| Teil A | <u>Bestandteile</u> |
|--------|--|
| A - 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen |
| A - 2 | Örtliche Bauvorschriften |
| A - 3 | Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text |
| A - 4 | Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen |
| A - 5 | Verfahrensvermerke und Satzungstext |

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

Anlagen

| | |
|-------|--------------------------------|
| B - 4 | Ersatzmaßnahmen |
| B - 5 | Kenndaten der Planung |
| B - 6 | Übersichtsplan Geltungsbereich |

§ 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 28.02.2012 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Martus, Bürgermeister

Teil B Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 40 |
| 1. Anlass der Planung | 40 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | 40 |
| 3. Einordnung in übergeordnete Planung | 41 |
| 3.1 Landesentwicklungsplan | 41 |
| 3.2 Regionalplanung | 41 |
| 3.3 Flächennutzungsplanung | 41 |
| 3.4 Verbindliche Bauleitplanung | 41 |
| 4. Bestandsanalyse | 41 |
| 4.1 Erschließungssituation | 41 |
| 4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude | 42 |
| 4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude | 42 |
| 5. Ziele der Planung | 42 |
| 5.1. Grundzüge der Planung | 42 |
| 5.2. Nutzungskonzept | 43 |
| 5.3 Erschließung, Lärmschutz, Grünordnung | 43 |
| 5.4 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen | 43 |
| Begründung der örtlichen Bauvorschriften | 47 |
| 1. Räumlicher Geltungsbereich | 47 |
| 2. Ziele der Planung | 47 |
| 2.1 Dachneigung | 47 |
| 2.2 Dachform, -aufbauten und -einschnitte | 47 |
| Umweltbericht | 50 |

Teil B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist zum einen der Wunsch der Stadt Philippsburg, die bauliche Entwicklung des Plangebietes zu beschleunigen. Hierzu sollen entsprechend der Nachfrage im Bereich des 2. Bauabschnittes zweigeschossige Gebäude mit flacher geneigten Dächern und einer Traufhöhe von 6 m ermöglicht werden.

Zum anderen sind im WA 4 zwei Einzelhäuser errichtet worden. Entsprechendes soll jetzt bauplanungsrechtlich im Bebauungsplan ausnahmsweise zugelassen werden, auch um einen geregelten Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet zu schaffen.

Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplan erforderlich, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Aufstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden kann und soll.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet "Schanzenäcker" mit ca. 7,6 ha wird im Südwesten durch die bestehende Bebauung am Mühlweg und im Nordosten, Nordwesten sowie im Südosten durch bestehende landwirtschaftliche Grundstücke begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den folgenden Flurstücksnummern

■ im 1. Bauabschnitt (ca. 4,3 ha):

teilweise 166 (L 555), teilweise 166/1 (Fußweg), teilweise 166/5 (Weg), teilweise 166/6 (Weg), 13242, 13243, 13245 - 13260, teilweise 13328, 13329 - 13333, 13335 - 13339, 13341 - 13354, 13356 - 13367, 13369 - 13396, teilweise 13399, teilweise 13401, und 13402, sowie

■ im 2. Bauabschnitt (ca. 3,3 ha):

13261, 13263, 13265 - 13304, 13304/1, 13304/2, 13308 - 13324, 13324/1, 13324/2, teilweise 13328, 13397, 13398, teilweise 13399, 13400 und teilweise 13401.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 6) im Maßstab 1: 2.000.

3. Einordnung in übergeordnete Planung

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Philippsburg befindet sich in der Randzone zwischen den Verdichtungsräumen Karlsruhe sowie Heidelberg-Mannheim.

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 ausgewiesen. Das Gebiet "Schanzenäcker" ist als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung, der durch einen regionalen Grünzug umschlossen wird, enthalten. Zu berücksichtigen ist, dass sich das Gebiet in einem "überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser" befindet und die geplanten Nutzungen bzw. die NN-Höhen der Gebäude und der öffentlichen Erschließung an dieses Risiko anzupassen sind.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit dem 05.12.2003) als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet besteht der Bebauungsplan "Im Anger, Hintere Dörfel, Kirchgrund, Am Mühlweg" aus dem Jahr 1962. In den Bereichen "Im Anger, Hintere Dörfel und am Mühlweg" wurden allgemeine Wohngebiete, im Gewann "Kirchgrund" reines Wohngebiet festgesetzt.

4. Bestandsanalyse

4.1 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist hauptsächlich über die L 555 angebunden. An das innerörtliche Verkehrsnetz ist die Fläche über die Kronenstraße sowie die Seitenstraße angeschlossen. Die verlängerte Kronenstraße geht in einen landwirtschaftlichen

Hauptweg über, so dass dies bei der Planung zu berücksichtigen ist. Gleichzeitig ist ein von Norden in das Plangebiet mündender Feldweg sowie ein Feldweg am nordöstlichen Rand des Gebietes zu berücksichtigen.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes führt ein Geh- und Radweg direkt entlang der L 555 mit Verbindungsfunktion zum Friedhof und mit Anschluss an den Geh- und Radweg nach Philippsburg auf der anderen Straßenseite der L 555.

4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Der 1. Bauabschnitt ist erschlossen und in weiten Teilen bebaut.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft in der Nähe der L 555 eine oberirdische 20 kV-Hochspannungsleitung sowie eine Niederspannungsfreileitung zur Versorgung des Friedhofes.

4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Westlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an. Die sonstigen an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen werden landwirtschaftlich als Obstwiesen bzw. Ackerland genutzt. Nordöstlich des Gebietes befindet sich der Friedhof von Rheinsheim in ca. 90 m Entfernung. Eine mögliche Erweiterung des Friedhofes ist auf den Flurstücken 639, 641, 642, 643, 644, 645 angedacht. Südwestlich schließt die vorhandene Bebauung direkt an. Das AKW Philippsburg befindet sich nord-östlich von Rheinsheim in ca. 3 km Entfernung.

5. Ziele der Planung

5.1. Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel der Bebauungsplanänderung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist es, im Bereich des 2. Bauabschnittes zweigeschossige Gebäude mit Zelt- bzw. Walmdächern und einer vergrößerten Traufhöhe unter Beibehaltung der zulässigen Firsthöhe zu ermöglichen, die sich in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Nach Nordosten soll ein einheitlicher Siedlungsrand mit unveränderter Traufhöhe einen Übergang zur Landschaft schaffen. Des Weiteren sollen im WA 3 und im WA 4 in bestimmten Fällen Einzelhäuser ausnahmsweise zugelassen werden können.

5.2. Nutzungskonzept

Die bisherige Art der baulichen Nutzung soll beibehalten werden. An den Wohnhöfen E und D, ausgenommen dem nord-östlichen Siedlungsrand, sowie nördlich der Kronenstraße soll der Bereich mit erhöhter zulässiger Traufhöhe entstehen, auch in Fortführung der angrenzenden zweigeschossigen Bebauung der Kronenstraße. Gleichzeitig soll die Idee einer 'Kammstruktur' im Gebiet mit Gebiets- 'Rücken' im WA 3 und WA 4 grundsätzlich erhalten bleiben.

5.3 Erschließung, Lärmschutz, Grünordnung

Das Erschließungs-, Lärmschutz- und Grünordnungskonzept wird mit der Planung nicht geändert. Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 'Schanzenäcker' verwiesen.

5.4 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bleiben weitestgehend unverändert. Die Begründung beschränkt sich deshalb auf die geänderten Teile. Die Planzeichnung ist hinsichtlich der beschriebenen Änderungen angepasst.

Ergänzend wird auf die Begründung zum Bebauungsplan "Schanzenäcker" verwiesen.

5.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des WA 1a und WA 2a werden die zulässigen Nutzungsarten und die Grundflächenzahl nicht verändert.

Die zulässige Traufhöhe wird dort um 1,5 m auf 6 m erhöht, da hier zweigeschossige Bebauung mit flacheren Dächern ermöglicht werden soll. Durch die Bereichsbildung wird die Vielfalt des Angebotes im Gesamtgebiet in geordneter Weise erhöht. Der Zusammenhalt des Gesamtgebietes und die Vermeidung zu großer Gebäudehöhen wird durch Beibehaltung der Firsthöhen erreicht. Am nord-westlichen Gebietsrand wird die Einbindung in die Landschaft durch die nördlich des Baufensters liegenden Bäume erreicht bzw. die Zweigeschossigkeit an der Kronenstraße aufgegriffen.

Ansonsten wird die Traufhöhe beibehalten, um jeweils im 1. Bauabschnitt (BA) sowie im Bereich WA 3/WA 4 die bisherigen, einheitlichen Rahmen in der Höhenentwicklung und damit den dort angestrebten Charakter zu erhalten.

5.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Auf dem Flurstücken Nr. 13260 werden das Baufenster und die Firstrichtungspfeile an das Baufenster angepasst, um dort eine bessere Bebaubarkeit und ein besseres Straßenbild zu erreichen.

Darüber hinaus wurde für die Baugebietsflächen außerhalb der Baufenster und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports klargestellt, dass es sich dabei um 'nicht überbaubare Grundstücksflächen' handelt. In ihnen bleiben Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

5.4.3 Bauweise

Im WA 1 und WA 1a bestehen keine Hausgruppen. Diese sind dort, auch aufgrund der geplanten Grundstückszuschnitte bzw. um aufgrund ihres anderen Charakters diese Hausform nicht mit Einzel- und Doppelhäusern zu vermischen, im WA 1 und WA 1a auch nicht vorgesehen.

Hausgruppen und Kettenhäuser sollen jedoch den Charakter des WA 3 und des WA 4 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorrangig prägen, auch im Sinne einer geordneten Vielfalt im Angebot der Wohnformen. Die im WA 4 entstandenen Einzelhäuser zeichnen sich dadurch aus, dass sie und ihre Garagen fast aneinander gebaut sind. Zudem treten sie nur auf einer untergeordneten Anzahl der Grundstücke und eingebunden auf, so dass der Gesamteindruck einer überwiegenden Reihen- bzw. Kettenhausbebauung gewahrt bleibt. Letzterer ist zur klaren Gebietsgliederung und -begrenzung und für ein ausreichend einheitliches Straßenbild im WA 3 und im WA 4 erforderlich.

Im Bereich des WA 2 und WA 2a wird die Bauweise beibehalten aufgrund der zu erwartenden Grundstückszuschnitte.

5.4.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um eine Flexibilität in der Ausführungsplanung zu erreichen und da im 2. BA eine Trafostation auf einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkplätze' geplant ist, wird diese auf jenen Flächen zugelassen.

5.4.6 Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus Titanzink werden zum Schutz des Wassers ebenfalls ausgeschlossen.

5.4.7 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen

Die Duldungspflicht von Stützbauwerken zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen kann entfallen, da sie zur Sicherung der Erschließung nicht erforderlich ist, zumal die Erschließung bereits teilweise (1. BA) hergestellt ist.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schanzenäcker - 1. Änderung" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-6) im Maßstab 1: 2.000.

2. Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben weitestgehend unverändert. Die Begründung beschränkt sich deshalb auf die geänderten Teile. Die Planzeichnung ist hinsichtlich der beschriebenen Änderungen angepasst.

In Bezug auf die geänderten örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des Planbereichs in Bezug auf die Dachgestaltung Wert gelegt.

Ergänzend wird auf die Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Schanzenäcker" verwiesen.

2.1 Dachneigung

Im Bereich des WA 1a und des WA 2a wird die Firsthöhe beibehalten und die zulässig Traufhöhe im Bebauungsplan vergrößert. Um dies ausreichend ausnutzen zu können, wird die zulässige Dachneigung auf mindestens 15 ° reduziert. Im Gegenzug wird zur Vermeidung zu unterschiedlicher Dachneigungen die Dachneigung dort auf 40 ° begrenzt. Dies passt auch mit den anderen Gebietsteilen gestalterisch zusammen, die in ihrer bisher geplanten Eigenart beibehalten werden sollen.

2.2 Dachform, -aufbauten und -einschnitte

Um in einem begrenzten Teil des Geltungsbereiches, im WA 1a und im WA 2a, ein zusätzliches Angebot zu schaffen, werden dort auch Zelt- und Walmdächer

zugelassen. Im Gegenzug werden dort für diese Dachformen Dachaufbauten und -einschnitte sowie Zwerchgiebel ausgeschlossen bzw. in ihrer Dachneigung entsprechend dem Hauptdach behandelt, um die Vielfalt der Dachgestaltung dort zu begrenzen. Hierdurch soll einer zu unruhigen Dachlandschaft vorgebeugt werden.

In den anderen Bereichen soll die Gestaltung der bisher zulässigen Dachlandschaft beibehalten werden, zumal diese bereits eine große Vielfalt bietet.

Teil B - 3 Umweltbericht

Umweltbericht

Es wird darauf hingewiesen, dass nach §13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auf die Erstellung des Umweltberichtes verzichtet werden kann. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan "Schanzenäcker" wird verwiesen.

Aufgrund der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans von unter 18.500 m² gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind aber auch keine Eingriffe durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten, die einen zusätzlichen Kompensationsbedarf erforderlich machen würden. Auf die Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan 'Schanzenäcker' (s. Hinweise und Teil B - 4) wird hingewiesen.

Negative Umweltauswirkungen aufgrund der Bebauungsplanänderung könnten aufgrund der geänderten Traufhöhen/Vorschriften zur Dachgestaltung entstehen. Ein zusätzlicher für die rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung relevanter Eingriff ist durch die Planänderung jedoch nicht zu erwarten, insbesondere da die zulässige GRZ sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nicht erhöht wird. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine der Planung entgegenstehende artenschutzrechtliche Thematik in dem bereits teilweise bebauten Gebiet ist nicht ersichtlich. Relevante negative klimatische Auswirkungen aufgrund der Planung sind nicht zu erwarten, zumal die Firsthöhe gleich bleibt. Und die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Planung mit dem Landschaftsbild verträglich ist.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit der Planung ausreichend berücksichtigt sind. Hierzu zählt auch der neu aufgenommene Ausschluss von Titanzink-Dacheindeckungen, welcher die Möglichkeit negativer Umweltauswirkungen reduziert.

Teil B - 4 Ersatzmaßnahmen

Teil B - 5 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

| Flächenverteilung | qm |
|---|---------------|
| Verkehrsflächen (Feldwege) und Versorgungsflächen | 15.312 |
| Öffentliche Grünflächen (Treffpunkt/Spielplatz, EWG, Straßenrandgrün) | 3.787 |
| Private Grundstücksflächen | 56.636 |
| Fläche Lärmschutzwall und Lärmschutzwand | 700 |
| Gesamt | 76.435 |

Teil B - 6 Übersichtsplan Geltungsbereich