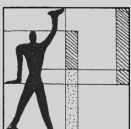
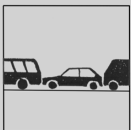


Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan

## „Schorrenfeld-Kühweid II - Erweiterung“

- Entwurf -



Karlsruhe  
Juni 2018

**MODUS CONSULT**   
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

**Stadt Philippsburg**

# **Bebauungsplan**

## **“Schorrenfeld-Kühweid II - Erweiterung”**

**- Entwurf -**

### **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgvm.)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgvm.)

Hannes Trietsch (M.Sc.)

### **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg  
im Juni 2018

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

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

### Teil B Begründung

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

### Anlagen

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

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Teilbereich 'Stufe II' (s. Teil A-3 Planfestsetzungen) ist die festgesetzte Nutzung erst dann zulässig, wenn zielförmige Festlegungen der Raumordnung nicht mehr entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und soweit Denkmalrecht nicht entgegensteht. Dieser Zeitpunkt wird durch die Stadt Philippsburg ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

**GE** „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO.

Im Gewerbegebiet GE (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5)

- ▶ sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, unselbstständige Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- ▶ ist auf jedem Betriebsgrundstück jeweils nur eine Wohneinheit nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bis max. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche allgemein zulässig. Die Wohnfläche darf dabei 25% der Betriebsfläche nicht überschreiten und ist im Betriebsgebäude zu integrieren. Selbstständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
- ▶ sind Tankstellen, selbstständige Lagerplätze sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Dabei sind in den Gewerbegebieten nur Nutzungen zulässig, welche am Waldrand zu keinen höheren Gewerbelärmimmissionen führen, als dies der Fall wäre bei rechnerischem Ansatz des Gesamtgrundstücks als eine tags (6:00 - 22:00 Uhr) 65 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22:00 - 6:00 Uhr) 55 dB(A)/m<sup>2</sup> emittierende Flächenschallquelle (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl**

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

#### **1.3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche in Grundstücksmitte. Ergeben sich verschiedene Bezugspunkte, so gilt der Mittelwert.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen auf maximal 2% der Dachfläche die zulässige Oberkante baulicher Anlagen (gemäß Planzeichnung) um 1,5 m und ausnahmsweise auf maximal 10% der Dachfläche die zulässige Oberkante baulicher Anlagen um 5 m überschreiten. Anlagen für regenerative Energien dürfen die zulässige Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Des Weiteren darf im GE2 die Oberkante der baulichen Anlagen inkl. Dachaufbauten und höherer Gebäudeteile das Maß des jeweiligen 1,5-fachen Abstands zur Fläche 'EWG' nicht übersteigen. Hiervon ausgenommen sind maximal 2 m hohe Einfriedungen mit einem opaken Flächenanteil von max. 15%.

### **1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.4.1 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung für bauliche Anlagen.

#### **1.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt. Ergänzend gilt § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO.

## **1.5 Flächen für Nebenanlagen, private Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

### **1.5.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (NA/St) zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen. Für diese gilt § 14 Abs. 2 BauNVO.

Nebenanlagen sind innerhalb der Waldabstandsflächen gemäß LBO § 4 Abs. 3 LBO nur zulässig, wenn sie keine Gebäude und keine bauliche Anlagen mit Feuerstätten sind.

### **1.5.2 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (NA/St) sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Dachflächen der privaten Grundstücke im GE1, GE 2 und GE 3 anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist in die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Entwässerungsgrün' (EWG) abzuleiten und dort über die bewachsene Bodenzone über Mulden zu versickern, oder auf den jeweiligen bebauten Grundstücken über die bewachsene Bodenzone über Mulden zu versickern. Sickerschächte und Rigolen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe (Umweltamt) zu beantragen.

## **1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

### **1.7.1 Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Festsetzung „Entwässerungsgrün“ (‘EWG’) sind ein Versickerungsgraben anzulegen und zentrale Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Auf öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für unversiegelte Pflegewege und Graswege.

## **1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.8.1 Schutz der für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehenen Flächen**

Für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Während der Bauzeit ist dort die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen nicht zulässig.

### **1.8.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen mit Ausnahme der Regenfallrohre und -rinnen sind unzulässig.

### **1.8.3 Bodenschutz**

Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück, jedenfalls außerhalb der festgesetzten mageren, artenreichen Wiesenflächen, unterzubringen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffül-



lungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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

#### **1.8.4 Minimierung von Versiegelung / Grundwasserschutz**

Ebenerdige Pkw-Stellplätze (mit Ausnahme der Fahrgassen) und notbefahrbare Wege sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

Außerhalb der Straßenverkehrsfläche sind öffentliche Wege mit versiegelnden Decken (wie z.B. Asphalt oder Beton) unzulässig.

#### **1.8.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Verschmutztes Wasser darf nicht in den Untergrund gelangen, sondern ist zum Schutz der Trinkwasserversorgung zurückzuhalten, vorzuklären oder der Kanalisation zuzuführen.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (WHG) und des Landes Baden-Württemberg (WG und AwSV) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde / Immissionsschutzbehörde einzuholen.

Gleiches gilt bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl, sofern Heizöl als Brennstoff verwendet werden soll.

Gefahrstoffe sind hochwassersicher zu lagern.

#### **1.8.6 Artenschutz**

##### **Maßnahmen für Reptilien**

Die Fläche ´EWG´ ist nordseitig des Versickerungsgrabens erhöht anzuböschten bis auf 0,8 m bis 1,2 m über Gelände (§ 9 Abs. 3 BauGB).

In der Fläche 'EWG' sind magere, artenreiche Wiesenflächen auf mindestens 1.375 m<sup>2</sup> zu entwickeln. Auf diesen Flächen sind zudem Habitate für Zauneidechsen anzulegen, welche von aufkommender Sukzession freizuhalten sind. Sollten es der Bauzeitenplan und artenschutzrechtliche Vorgaben erfordern, können hier vorgezogen funktionsfähige Reptilienlebensräume durch das Einbringen von Grassoden entwickelt werden. Die nördliche Grabenböschung ist an ihren Enden sowie dazwischenliegend mit einem Mindestabstand von 6 m mit jeweils einem Heckenstrauch geringer Zielhöhe (z.B. Brombeere, Heckenrose) zu bepflanzen.

Im GE3 ist die Verfüllung des bestehen Versickerungsgrabens und seiner Zuläufe nur in der Zeit vor der Eiablage von Zauneidechsen (bis Mitte Mai) und erst dann zulässig,

- ▶ wenn in der Fläche 'EWG' mindestens eine Sommersaison vorher ein neues Versickerungsbecken und dort Habitatstrukturen und Versteckmöglichkeiten (z.B. Legesteinhaufen, Totholz, Bretter, Schnittgut) für Zauneidechsen hergestellt sind, oder
- ▶ wenn durch eine ökologische Baubetreuung sichergestellt ist, dass bei der Verfüllung des bestehen Versickerungsbeckens und seiner Zuläufe keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bewirkt werden.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Reptilien aus dem Eingriffsbereich (Grabenbereich und an diesen angrenzende Flächen) abzufangen und in das zuvor hergerichtete Ausweichhabitat umzusetzen. Um ein unerwünschtes Rückwandern der Tiere in das Baufeld zu verhindern, ist eine entsprechende temporäre Zäunung anzubringen, bis die Arbeiten im Baufeld abgeschlossen sind.

Bäume 1. und 2. Ordnung in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen einen Mindestabstand von 15 m zur Fläche 'EWG' einhalten.

### **Maßnahmen für Insekten, Fledermäuse und Vögel**

Für die Außenbeleuchtung (z.B. der Verkehrsflächen, Wege, Zufahrten, internen Erschließungsflächen, Ladezonen und Eingangsbereiche) sind ausschließlich nach unten gerichtete Lichtquellen mit Leuchtmitteln in Insekten schonender Bauweise und mit die Insekten nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen (z.B. Natriumdampflampen oder spezielle LED's, möglichst in insektendicht eingehausten Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 - 3.000 °K, über Bewegungsmelder gesteuert).

Auf Beleuchtungsanlagen, entlang des bestehenden Waldrands innerhalb der GE-Flächen, die sich maximal 30 m von den nördlichen, östlichen und westlichen Grenzen des Gewebegebiets befinden, ist zu verzichten. Dort sind auch Lichtwerbeanlagen unzulässig.

Ungegliederte oder nicht angeraute Fassadenteile über 30 m<sup>2</sup> Größe sowie mehr als 5 m<sup>2</sup> große einzelne transparente Glasflächen sind zumindest an den waldseitigen Gebäudeteilen zu vermeiden.

## **1.9 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

### **1.9.1 Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen**

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind als Magerwiesen mit lückigen einheimischen und standortgerechte Gehölze anzulegen oder zu erhalten und extensiv zu pflegen. Gras- und Pflegewege sowie gesetzlich geschützte Biotop sind hiervon ausgenommen.

In der Fläche 'EWG' sind durch entsprechende Ansaat und Pflege magere, artenreiche Wiesenflächen auf mindestens 1.375 m<sup>2</sup> zu entwickeln, auf denen Habitate für Zauneidechsen zulässig sind und auch auf Grundlage des Einbringens von Grassoden entwickelt werden können.

Das geschützte Biotop "Feldgehölz Krautländer" ist zwingend zu erhalten.

### **1.9.2 Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, ausgenommen der Bereiche mit weniger als 10 m Breite, ist einseitig eine Baumreihe zu pflanzen.

Die Bäume sind im Abstand von max. 40 m zu pflanzen, wobei in befestigten Flächen mindestens 1,5 m x 1,5 m große, gegen Überfahren gesicherte Baumscheiben zu verwenden sind. Um diese ist ein mindestens 0,5 m breiter Streifen mit durchlässigem, verkehrsfähigen Belag vorzusehen. Die Baumstandorte sind durch einen Überfahrerschutz zu sichern.

### **1.9.3 Bepflanzungen innerhalb der Gewerbegebiete**

Bäume 1. und 2. Ordnung in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen einen Mindestabstand von 15 m zur Fläche 'EWG' einhalten.

In den nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> im GE versiegelter Fläche 1 Baum oder 3 Sträucher zu pflanzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'GS' sind als Grünflächen mit mindestens 1 m tiefem Gehölzstreifen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind notwendige Grundstückszufahrten zulässig.

Im GE 3 im Bereich der Fläche für Stellplätze sind im Abstand von maximal 20 m Bäume zu pflanzen.

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind auf mindestens 80% der Länge Feldhecken anzupflanzen.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung aufweisen, sind je angefangene 5,0 m Länge mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

Die Flachdachflächen von Nicht-Hallengebäuden sind zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm), soweit sie nicht von Anlagen für regenerativen Energien genutzt werden.

Alle sonstigen nicht bebauten oder versiegelten Flächen der Gewerbegebiete sind gärtnerisch anzulegen. In diesen Bereichen sind auch die Anpflanzung von nichtheimischen Gehölzarten zulässig; diese werden jedoch nicht auf die festgesetzte Gehölzentwicklung angerechnet.

#### **1.9.4 Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen**

Bei den nachfolgend festgesetzten Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 6 ("Oberrheingraben") bzw. bei den Gehölzen mit '\*' auch aus der restlichen ökologischen Grundeinheit 30 ("Oberrheingraben") zu wählen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und im GE 3 im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind folgende Baumarten als hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*)\*, Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)\*.

Im Übrigen sind für die festgesetzten Gehölzpflanzungen standortgerechte hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm und

Sträucher in der Qualität 2 x v, 60 – 100 cm der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:

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

Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die in der Fläche ´EWG´ festgesetzte mageren, artenreichen Wiesenflächen sind durch Initialansaat mit Sandrasen-Mischung regionaler Herkunft, Verzicht auf Bewässerung und Düngung und Mahd in Teilbereichen ein- bis zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes zur Ausmagerung der Flächen herzustellen und zu erhalten.

Für die Flächen die zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser dienen, ist das entsprechende standortgerechte Saatgut zu verwenden.

Alle zwingend festgesetzten Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme, fachgerecht durchzuführen zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB. Die festgesetzten Baumstandorte können im Bereich von Grundstückszufahrten verschoben werden.

### **1.10 Kompensationsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB)**

Die in den Abschnitten 1.8.6 und 1.9 festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus sind die folgenden externen Kompensationsflächen und -maßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet:

**Maßnahme im Gewinn "Krautstücker"** (Größe rd. 6,5 ha).

Auf dem Flurstück 3914 und 3918 sind durch entsprechende Ansaat und Pflege magere, artenreiche Wiesenflächen aus der bestehenden Ackerfläche bzw. Wiese mit Bäumen zu entwickeln (d.h. Initialansaat mit Sandrasenmischung regionaler Herkunft; Verzicht auf Bewässerung und Düngung; Mahd zweimal jährlich (in den ersten 3 Jahren nach Bedarf häufigere Mahd mit Abtransport des Mähgutes zur Ausmagerung der Flächen) oder extensiv durch Tiere zu beweiden).

Des Weiteren werden vom 'Alt- und Totholzkonzept Stadtwald Philippsburg' 241.465 Ökopunkte des Ökokontos der Stadt Philippsburg dem Bebauungsplan zugeordnet.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

### **2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Zulässig sind nur flache und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sowie Sheddächer.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen zur freien Landschaft hin sind nicht zulässig. Oberhalb der zulässigen Wandhöhe an der Gebäudeseite entlang der Erschließungsstraße sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. An den übrigen Gebäudeseiten dürfen sie die zul. Wandhöhe nicht überragen. Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt max. 30 % der Fläche der jeweiligen gesamten Wandseite. Die max. zulässige Höhe von Werbeanlagen und Hinweistafeln beträgt 3,0 m.

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

Zulässig sind Sammelwerbeanlagen auch außerhalb der Stätte der Leistung innerhalb des Gewerbegebietes mit einer maximalen Höhe von 3,0 m und einer Elementbreite von 1,5 m.

### **2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

#### **2.3.1 Einfriedigungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Einfriedigungen als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft sind nur als Holzzäune bis 2,0 m Höhe sowie als Hecken oder Strauchpflanzungen aus landschaftstypischen Laubgehölzen bis 2,0 m Höhe, in die Metallzäune bis 1,8 m Höhe eingezogen werden können, zulässig.

Ausnahmsweise können Metallzäune bis 2,5 m Höhe errichtet werden, wenn sie mind. 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt und aus betrieblichen Gründen erforderlich sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Der Abstand von Einfriedigungen zu frei geführten Feld-, Rad- und Fußwegen muss mindestens 1,0 m betragen; die Abstandsfläche ist zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.



# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Richtlinien, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **Geotechnik**

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

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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

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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **Auffüllung der Grundstücke/Erdaushub**

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

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall einge-

stufem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Archäologische Funde**

Im Bereich nördlich des Plangebietes "Schorrenfeld-Kühweid II" befinden sich zwei Grabhügelfelder, die gemäß einer Stellungnahme des Landesdenkmalamts aus dem Jahr 2002 in der Liste der vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen im Landkreis Karlsruhe verzeichnet sind und nach § 2 DschG besonderen Schutz genießen, und von denen der östliche in den Teilbereich II hineinragt.

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

### **Kampfmittel**

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Ba.-Wü. allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (->Service -> Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 37 Wochen ab Auftrags-  
eingang. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur  
Verfügung.

### **Grundwasser**

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen der Geländeoberkante  
und dem Grundwasserspiegel bzw. ist Schichtwasseranfall zu erwarten. Die  
Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Ar-  
chitekten.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Bau-  
beginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für  
Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

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

### **Hochwasser**

Gemäß der im Internet abrufbaren Karte (UDO) der Überflutungsflächen der  
Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg  
(LUBW) mit Stand vom 23.05.2017, sind innerhalb des Plangebiets keine hoch-  
wassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 vorhanden. Der Geltungs-  
bereich des Bebauungsplanes befindet sich hinter dem Damm innerhalb des  
geschützten Bereichs bei HQ100, jedoch innerhalb einer Überflutungsfläche von  
Extremhochwasser (HQext).

Das Plangebiet liegt somit innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets nach dem  
Hochwasserschutzgesetz II (Überflutung bei Katastrophenhochwasser - HQ<sub>ex-</sub>  
trem). Gemäß dem am 5. Januar 2018 in Kraft getretenen § 78b Wasserhaushalts-  
gesetz sollen bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer  
dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesent-  
lich erweitert werden.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert,  
verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit

Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Sind zentrale Einleitungen in ein Gewässer geplant, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Bei einer gewerblichen Nutzung ist auch für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Sonderflächen wie z. B. LKW-Park- und Abstellflächen erfordern eine Vorbehandlung vor der Versickerung.

Die schadlose Versickerung des Regenwassers ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der baulichen Anlagen nachzuweisen.

### **Abwasser/ Industrieabwasser**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch die Erweiterung des öffentlichen Entwässerungsnetzes erforderlich. Die Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zur Herstellung des Benehmens vorzulegen. Für zentrale Einleitungen in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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

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

### **Entwässerungsplanung**

Das durchgeführte Bewertungsverfahren ist der Entwässerungsplanung beizufügen. Sofern sich eine Regenwasserbehandlung im Rahmen des Bewertungsverfahrens nicht als erforderlich ergibt, ist/sind zum Schutz des Gewässers vor Fehleinleitungen mindestens eine/(oder im Bedarfsfall) mehrere Schmutz-

fangzelle/n vorzusehen. Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Sonderflächen z. B. LKW-Park- und Abstellflächen erfordern eine Vorbehandlung vor der Versickerung.

### **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen, die wassergefährdende Stoffe lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden, ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde / Immissionsschutzbehörde in einem gesonderten Verfahren einzuholen.

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

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), welche die VAwS ersetzt hat, einzuhalten.

Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt. Bei unterirdischen Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind kürzere Prüfintervalle festgelegt. An die Laderampen werden höhere technische Anforderungen gestellt.

### **Löschwasser**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 192 m<sup>3</sup> /Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.

Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

### **Abfallentsorgung**

Nach §3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Sofern die Abfälle nicht im Vollservice von den Grundstücken geholt werden, müssen die Abfallsammelfahrzeuge alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Daher wird der Verzicht auf Stichstraßen im Bebauungsplan begrüßt. Sollte es dennoch notwendig werden solche Straßen einzurichten, sind diese mit ausreichend großen Wendehämmern auszustatten. Für die Abfallsammelfahrzeuge ist eine Mindeststraßenbreite von 3,55m und an den Ladestellen eine Arbeitsbreite von mindestens 5,35m (240L-Behälter) und 5,85m (1,1m<sup>3</sup>-Behälter) erforderlich. Die Höhe im Lichtraumprofil muss in der Fahrbahn mindestens 4m und im Ladebereich 4,3m bzw. 6,0m haben. Die geplanten Bäume sind in diesem Bereich dauerhaft zurückzuschneiden.

### **Energie**

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung, Lüftungs-, Kühl- und Beleuchtungskonzept) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. Solaranlagen auf dem gewerblichen Hallendach) oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Für den eventuell geplanten Bau von Erwärmsonden wird auf die Regelungen des "Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" des Umweltministeriums hingewiesen. Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für BadenWürttemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche unter <http://isong.lgrb-bw.de> zur Verfügung



steht.

### **Leitungen**

Im Bereich des neu entstehenden öffentlichen Straßenanschlusses im Westen befindet sich eine technische Einrichtung sowie Versorgungsleitungen Netze BW GmbH, die zu beachten und zu verlegen sind.

### **Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßen und Parkplätze sollen blendfrei beleuchtet werden.

### **Wald**

Der gesetzliche Waldabstand von 30 m gemäß LBO ist einzuhalten.

### **Schutzgebiete Natur und Landschaft sowie Biotope**

Gemäß der im Internet abrufbaren Karte (UDO) der verorteten Schutzgebiete der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit Stand vom 23.05.2017 befindet sich im Plangebiet am nordwestlichen Rand ein Offenlandbiotop (Feldgehölz Krautländer). Zudem ist in Teilen nördlich zum Geltungsbereich angrenzend ein Waldbiotop verortet. FFH-Gebiete befinden sich nördlich, östlich und westlich im angrenzenden Waldgebiet, ohne den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu tangieren.

### **Bepflanzungen**

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es sind Pflanzen aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) gemäß den allgemeinen Vorgaben für Pflanzungen zu verwenden.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Alle vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertig-

stellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.

### **Artenschutz**

Gehölzrückschnitt bzw. Rodungsmaßnahmen sind nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen sowie der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz wird für die Umsetzung der aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendigen Maßnahmen für Eidechsen eine Umweltbaubegleitung benötigt.

Der Abfang und die Umsiedlung der Zauneidechsen durch Fänger sollte mit Beginn der Zauneidechsenaktivität bis Ende Mai noch vor der Eiablage erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, kann bis September/Oktobre gefangen werden. Der Abfang ist witterungsabhängig und muss an mehreren Abfangterminen durchgeführt werden. Das Ergebnis der Umsiedlung ist durch eine externe Umweltbaubegleitung noch vor Baubeginn der Erdarbeiten zu überprüfen.

Hinsichtlich des Ausweichhabitats für Zauneidechsen ist folgendes zu beachten: In seinen Abmessungen und Habitatcharakteristika muss es dem Ursprungshabitat mindestens entsprechen. Dazu soll im Nordteil des Flurstücks 4072 der Oberboden auf einer Streckenlänge von 200 m abgeschoben werden. Hier ist darauf zu achten, dass ein Abstand von mindestens 3 m zu den angrenzenden Gehölzen eingehalten wird. Der Oberboden soll an sechs Stellen auf einer Streckenlänge von jeweils 10 m bis zu einer Tiefe von ca. 10 cm abgeschoben werden. Aus dem Material werden zentral insgesamt fünf Wälle von etwa 1 m Höhe und 2 m Breite gebildet sodass sie untereinander von jeweils 10 m Streckenlänge ohne Abschieben des Bodens getrennt bleiben. Die Wälle sollen mit Kronen- oder Wurzelgehölz – ggf. von im Geltungsbereich gefällten Bäumen – überlagert werden. Sie sollen jeweils an ihren Enden sowie in der Mitte, mit jeweils einem Heckenstrauch bepflanzt werden. Auf den, den Wällen vorgelagerten Flächen sollen Sandlinsen zur Eiablage angelegt werden. Die offenen Flächen sollen – zum Schutz vor aufkommenden, unerwünschten Gehölzen oder Neophyten – mit einer Sandrasen-Mischung regionaler Herkunft eingesät werden. Das Grünland auf der Ausgleichsfläche ist – je nach Bedarf – ein- bis zweischurig zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Eine Düngung muss unterbleiben. Gegen unerwünschte Inanspruchnahme durch angrenzende Nutzung oder das Abstellen von Fahrzeugen ist die Fläche durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise durch Zäunung oder das Ausbringen von Findlin-

gen, zu sichern.

Hinsichtlich des Magergrünlands ist zu beachten, dass zur Umwandlung der Ackerflächen in Magergrünland, die betroffenen Flächen ausgehagert werden müssen. Dies kann durch Maßnahmen wie Tiefpflügen oder dem Abtrag des nährstoffreichen Oberbodens (30-40 cm) gesichert werden. Zum Schutz vor aufkommenden, unerwünschten Gehölzen oder Neopyhten, sollen die offenen Flächen mit einer Sandrasen-Mischung regionaler Herkunft eingesät werden. Weiterhin ist eine ausdauernde Aushagerung und die Verhinderung der Besiedlung der Fläche mit Büschen und Gehölzen notwendig. Diese kann durch eine zweischürige Mahd, mit Abräumung des Mahdguts von der Fläche oder mit einer extensiven Beweidung durch Tiere sichergestellt werden. Auf eine Düngung muss verzichtet werden.

# Teil B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

## 1. Anlass der Planung

Aufgrund des für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Philippsburg erforderlichen hohen Bedarfs nach gewerblichen Bauflächen und der Erweiterungswünsche von Gewerbetreibenden im Gebiet Schorrenfeld-Kühweid II im Stadtteil Huttenheim ist als Erweiterung dieses Gewerbegebiets geplant, im nördlichen Anschluss Gewerbegebietsflächen zu entwickeln.

Hintergrund der Planung ist das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Philippsburg (Gewerbeflächenentwicklung - Potenzialstudie und Rahmenplanung) von Oktober 2016, welches für die zehn Folgejahre einen deutlich höheren Gewerbeflächenbedarf prognostiziert, als die Planung vorsieht. Um dem Flächenbedarf gerecht zu werden, ist die Planung ein wichtiger Baustein. Die nördliche Erweiterung des Gebiets "Schorrenfeld-Kühweid II" ist dabei im Gewerbeflächenkonzept mit Priorität empfohlen. Der bestehende Bedarf zeigt sich auch an Nachfragen und konkreten Erweiterungswünschen von Gewerbetreibenden vor Ort.

Der Bereich kann über das bestehende Gewerbegebiet erschlossen werden und liegt das Landschaftsbild schonend zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Wald.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, so dass für die Planung ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden muss. Parallel wird der Flächennutzungsplan geändert, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen. Zusätzlich wird ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und ist nachfolgend für eine 2. Umsetzungsstufe eine Anpassung des Regionalplans in Aussicht gestellt, damit regionalplanerische Belange der Realisierbarkeit des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der teilweise das bestehende Gewerbegebiet überlagert, umfasst eine Fläche von ca. 9,87 ha auf den Flurstücken Nr. 4069, 4071, 4074/6, 4074/7, 4074/8, 4074/9, 4074/10, 4074/11, 4074/12, 4074/13 und 4074/27 sowie teilweise auf den Flurstücken 4066, 4066/1, 4069/7, 4070, 4072, 4073, 4074, 4074/2 und 4074/26. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B -5).

Der Geltungsbereich gliedert sich in bestehende Bebauungspläne überlagernde Flächen von ca. 1,4 ha, in eine ca. 4,9 ha bisher nicht überplante Fläche im Teilbereich I sowie in eine ca. 3,6 ha bisher nicht überplante Fläche im Teilbereich II.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg liegt die Stadt Philippsburg in der Randzone des Verdichtungsraums Karlsruhe/ Pforzheim sowie im Mittelbereich Bruchsal.

#### **3.2 Regionalplanung**

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

Die hinzukommenden Gewerbeflächen liegen im direkten Anschluss an einen 'regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung' randlich in einem (nicht parzellenscharfen) regionalen Grünzug.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde daher mit dem Regionalverband geklärt, dass auf Grundlage eines Zielabweichungsverfahrens Gewerbegebietsflächen zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Wald vorstellbar sind.

Die Fläche bietet sich aufgrund der verdeckten Randlage und der Lage außerhalb der schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft grundsätzlich hierfür an. Erweiterungsbedarf ist bereits von vor Ort bestehenden Betrieben angemeldet. Die Erschließung kann über das Bestandsgebiet, d.h. ohne neuen Knoten an der Germersheimer Landstraße, erfolgen. Der Wald, dem ein Grünstreifen vorgelagert werden soll, bleibt unangetastete räumliche Grenze. Um im Sinne der räumlichen Klarheit und Flächeneffizienz untergenutzte Restflächen zu vermeiden - die beispielsweise für die Landwirtschaft aufgrund einer Insellage oder ungünstigen Parzellenzuschnitts wenig geeignet wären - sind Baufenster bis zum Waldabstandstreifen gelegt und diesen Grünstreifen insbesondere u.a. zur Versickerung im Norden vorgelagert.

Aus raumordnerischen Gründen werden zwei Zeitstufen (I und II) dargestellt. Die Neuinanspruchnahme in der Zeitstufe I darf 5 ha nicht überschreiten, um für diese die Zulässigkeit in einem Zielabweichungsverfahren erreichen zu können. Ergänzend ist im Bebauungsplan zu regeln, dass für die darüber hinausgehende Neuinanspruchnahme seine Nutzungen in einer zweiten Zeitstufe erst zulässig werden, wenn raumordnerische Belange nicht mehr entgegenstehen.

Dies kann mit der geplanten Zielabweichung für die Zeitstufe I bzw. beispielsweise bei der geplanten Fortschreibung des Regionalplans für die Zeitstufe II erreicht werden. Die Entwickelbarkeit beider Zeitstufen wurde von der höheren Raumordnungsbehörde und vom Regionalverband Mittlerer Oberrhein grundsätzlich in Aussicht gestellt, ohne dass hierdurch das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens oder der Regionalplanfortschreibung abschließend vorweggenommen wäre.

Dem entsprechend sollen im Bebauungsplan in seiner ersten Zeitstufe ca. 4,0 ha in einer zweiten Stufe ca. 2,8 ha neue Netto-Gewerbegebietsfläche geschaffen werden. Dabei liegen in der ersten Zeitstufe ca. 4,9 ha brutto (Gewerbegebiets-, Verkehrs- und Grünflächen) im Außenbereich, in der zweiten Zeitstufe weitere ca. 3,6 ha brutto (Gewerbegebiets- und Grünflächen).

Das hinzukommende Bauland liegt deutlich unter dem im Gewerbeflächenkonzept ermittelten Flächenbedarf der Gesamtstadt Philippsburg. Zudem liegen alle im Gewerbeflächenkonzept untersuchten Huttenheimer Alternativstandorte ebenfalls im regionalen Grünzug und werden als weniger geeignet angesehen als das Plangebiet mit den vorgenannten Vorzügen. Außerdem soll ein regionalplanerisch für die (gewerbliche) Siedlungserweiterung abgestimmter Bereich südlich des Gewerbegebiets Brückstücker (südlich des Grabens) nicht mehr gewerblich entwickelt werden.

Gerade nach dem absehbaren Entfall von Good-Year ist die wirtschaftliche Entwicklung von Philippsburg und die Unterstützung der Schaffung von Arbeitsplätzen vordringliche städtische Aufgabe. Als Gewerbegebiets-Entwicklungsfläche gerade für kleine und mittelgroße Betriebe bietet sich dabei das Plangebiet besonders an. Hingegen soll das vorbelastete Areal von Good-Year im Sinne der strategischen gewerblichen Diversifizierung weiterhin der Industriegebietsnutzung vorbehalten bleiben, da sich ansonsten auch langfristig für diese Gebietsnutzung keine gleichwertigen geeigneten Entwicklungsflächen andeuten. Er fällt somit als Flächenpotential für die angestrebte Gewerbegebietsnutzung aus, zumal es sich heute noch um ein genutztes Privatgrundstück handelt und insofern keine Flächenverfügbarkeit vorliegt.

Das Plangebiet befindet sich des Weiteren wie das Gebiet Schorrenfeld-Kühweid II in einem großflächigen „überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser“ hinter dem Deich, was bedeutet, dass die geplanten Nutzungen an das Hochwasserrisiko anzupassen sind.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Fläche für Landwirtschaft dargestellt, der südliche Teil als Gewerbliche Baufläche (Planung). Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Die nicht parzellenscharfe Gewerbeflächenneuausweisung im Flächennutzungsplan gliedert sich in eine ca. 4,99 ha große Zeitstufe I und eine ca. 2,8 ha große Zeitstufe II.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist derzeit als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Südlich des Flurstücks 4073 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Schorrenfeld-Kühweid II“ 2. Änderung überlagert. Im Südosten des Geltungsbereichs in Teilen der Flurstücke 4073, 4066/1 und 4069/7 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Schorrenfeld-Kühweid II“ 3. Änderung überlagert.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe um etwa 99 -100 m über Normal-Null (ü. NN).

Gemäß dem Ingenieurgeologischen Baugrundgutachten des baugelogischen Büros Biller & Breu vom 10.10.2017 kommt auf Grundlage von 13 Schürfen und 4 Rammkernsondierungen im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

Die Erweiterungsflächen liegen in der Erdbebenzone 1.

Allgemein wurden für das Erweiterungsgebiet gute Gründungsverhältnisse festgestellt. Unter Mutterboden treten im Allgemeinen Decklehme, auch schluffiger Feinsande, über Sanden mit nach unten zunehmend kiesigen Anteilen auf.



Für die Versickerung wurden an den acht Schürfpunkten entlang des Waldrands unterhalb einer Tiefe von 0,6 m bis maximal 1,2 m  $k_f$ -Werte von  $2 \times 10^{-4}$  bis  $2 \times 10^{-5}$  m/s festgestellt, so dass dort von einer Versickerungsfähigkeit des Baugrundes auszugehen ist.

Der Grundwasserstand liegt derzeit bei ca. 97,10 m ü. NN. Die Auswertung von Pegeldata ergab einen bisher gemessenen höchsten Grundwasserstand von 98,85 m ü. NN (Messreihe seit 1914). Bezüglich des Grundwassers ist für unterkellerte Bauwerke, auch bei einer Anhebung des Geländes, ein wasserdichtes Untergeschoss erforderlich. Für das Baugebiet empfiehlt es sich daher auf Unterkellerungen zu verzichten, bzw. eine Wasserhaltung in der Bauausführung auf jeden Fall zu vermeiden. Dafür sind im Vorfeld der Planung die aktuellen Grundwasserstände im Baugrundstück festzustellen.

Aus den Schürfen und Rammkernsondierungen wurden repräsentative Proben entnommen. Gemäß bei Auswertung der Laborergebnisse angetroffene Material ist als unbelastet einzustufen (Z0).

## 4.2 Erschließungssituation

Das Gewerbegebiet Schorrenfeld-Kühweid II ist über den Erschließungsring "Im Schorrenfeld" an die Germersheimer Landstraße (K 3534) mit Anschluss an die L 602 und B 35 überörtlich sowie örtlich nach Huttenheim und Rheinsheim verkehrlich angebunden. Somit sind zahlreiche regionale und überregionale Anschlüsse möglich.

Das Plangebiet selber ist zudem derzeit über mehrere Wirtschaftswege erschlossen, und zwar nördlich am Waldrand, südlich entlang des Gewerbegebiets nach Osten zum Wald, außerdem in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung eines Waldweges das Plangebiet querend zum Erschließungsring "Im Schorrenfeld".

Die nächste Anbindung an das ÖPNV-Netz besteht nach Osten durch den Wald an der Haltestelle 'Philippsburger Straße' des Regionalbusses 192 (Philippsburg - Huttenheim - Rußheim - Hochstetten).

Über die querende Geh- und Radwegverbindung mit nördlichem und östlichen Waldzugang und den östlichen Weganschluss zum Erschließungsring ist das Plangebiet an das Rad- und Fußwegenetz angebunden.

## **4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

### **4.3.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet wird derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzt, im Süden wird ein Teil des bestehenden Gewerbegebiets Schorrenfeld-Kühweid II überplant.

Südlich bestehen gewerbegebietstypische Hallen und Gebäude, Stellplatzflächen und kleinere entsiegelte Flächen überwiegend im rückwärtigem Bereich. Außerdem besteht im Bereich der beabsichtigten Gebietsanschlüsse an das Plangebiet ein landwirtschaftlicher Weg im Osten und ein Grünstreifen mit einer technischen Anlage zur Energieversorgung im Westen. Im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet liegen extensiv landwirtschaftlich genutzte Magerwiesen, eine Baumschule, Versickerungsmulden, Wege, ein Biotop und weitere Grünstrukturen.

### **4.3.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Südlich angrenzend liegt das bestehende Gewerbegebiet Schorrenfeld-Kühweid II. Nördlich, westlich und östlich begrenzen Waldflächen das Plangebiet. Die landwirtschaftlichen Flächen sind im Südwesten nur über eine schmale Fläche mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen verbunden.

## **5. Ziele der Planung**

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung von Gewerbeflächen in Ergänzung des Gewerbegebiets Schorrenfeld-Kühweid II geschaffen werden. Dabei sollen verschiedene Grundstücksgrößen ermöglicht und Erweiterungsmöglichkeiten für einzelne Bestandsbetriebe im Süden geschaffen werden.

Mit durchgängiger Verkehrserschließung soll eine funktionale, bedarfsgerechte und flexible Ausnutzbarkeit der entstehenden Gewerbegrundstücke sowie die Vernetzung des neuen Bauabschnittes mit dem vorhandenen Gewerbegebiet gesichert werden. Das gesamte Gewerbegebiet Schorrenfeld-Kühweid II soll städtebaulich als Einheit in Erscheinung treten.

Weitere Grundzüge stellen die Wahrung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands von 30 Metern zur entstehenden Bebauung dar, die Unterstützung des

natürlichen Wasserkreislaufes durch Versickerung unverschmutzten Oberflächenwassers, die Einbindung des Offenlandbiotops und die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen.

Die Festsetzungen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan 'Schorrenfeld-Kühweid II', 2. Änderung, der angrenzt und zum Teil überlagert wird. Hierdurch wird auf ein einheitliches und abgestimmtes Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes hingewirkt. Beabsichtigt ist eine weitgehende Gleichbehandlung aller Grundstücke im Gewerbegebiet und keine unnötigen zusätzlichen Einschränkungen des Bereichs, der überlagert wird. Abweichungen der Festsetzungen des Bebauungsplans 'Schorrenfeld-Kühweid II', 3. Änderung bleiben unberücksichtigt, da sich hier spezielle Anforderungen an den Bauplatz stellen.

## **5.2 Nutzungskonzept**

Die städtebauliche Gestaltungskonzeption ist in der Anlage B-3 ersichtlich. Sie konkretisiert die Planungsziele im Rahmen der Grundzüge der Planung.

Die geplanten Gewerbegebietsflächen gliedern sich in einen westlichen, einen nördlichen, einen südlichen und einen östlichen Teil. Die Baufenster halten den Waldabstand ein. Nördlich entlang des Waldrandes ist ein Versickerungsgraben geplant insbesondere auch als Ersatz für den entfallenden nördlich des bestehenden Gewerbegebiets.

Die Bauflächen lassen verschiedene Grundstücksgrößen und -zuschnitte zu. Im Süden werden Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe geschaffen.

Der östliche Bereich soll im Süden kurzfristig ein großes Betriebsgrundstück zur Verfügung stellen und im Norden, wenn - wie in Aussicht gestellt - regionalplanerische Belange der Nutzung nicht mehr entgegenstehen. Eine Gliederung in verschiedenen Grundstücksgrößen in diesem Bereich, z.B. Herstellung eines Erschließungsstichs im östlichen Gewerbegebiet, ist nicht ausgeschlossen.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Fließender Verkehr**

Die Verkehrsanbindung der neu erschlossenen Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich erfolgt durch Ergänzung einer weiteren Schlaufe zwei Anschlüssen an den Erschließungsring "Im Schorrenfeld". Für die Straßenanschlüsse werden

ein bestehender Freihaltebereich im Westen und ein Wegegrundstück im Osten verbreitert. Optional kann im östlichen Gewerbegebiet ein Erschließungsstich (durch Baulast oder privatrechtlich gesichert) ergänzt werden.

Mit der wirtschaftlichen Typologie der beidseitigen Erschließung wird Flexibilität bei der Grundstückerschließung und dem Grundstückszuschnitt erreicht. Die Anbindung der bestehenden Gewerbebetriebe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Option zur Erweiterung haben, kann entweder über die bestehenden Grundstücke rückwärtig oder durch die neu entstehende Erschließungsstraße erfolgen. Dadurch werden dort unterschiedliche Grundstücksbreiten und -tiefen möglich.

### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

Im öffentlichen Bereich der inneren Erschließungsstraße ist die Realisierung von einseitig parallel zur Fahrbahn angeordneten Stellplätzen im Verlauf des neu zu errichtenden Steckenabschnittes der Ringerschließung vorgesehen.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen.

### **5.3.3 Rad- und Fußweg**

Angrenzend zur derzeitigen Gewerbenutzung wird ein Wirtschaftsweg zwecks Erweiterungsmöglichkeit der ansässigen Betriebe gesichert. Die Anbindung des Gebiets an das bestehende Feldwegenetz, bleibt gewährleistet - ein Fuß- und Radweg könnte die zwei Wege ostwärts in der Straßenverkehrsfläche verbinden.

### **5.3.4 Technische Erschließung**

Das Leitungsnetz soll über die neue Straße mit den Leitungen in der Straße 'Im Schorrenfeld' angebunden werden. Im Bereich der Erweiterungsflächen für bestehende Gewerbegrundstücke entfällt der bestehende Versickerungsgraben.

Im Gegenzug wird eine Versickerungsmulde am Waldrand geschaffen. Diese wird rückseitig oder über Leitungen zur Niederschlagswasserversickerung herangezogen. Die Leitungen dienen der Entwässerung der Grundstücke zwischen neuer Straße und der Straße 'Im Schorrenfeld'. Sie würden entlang der Straße verlaufen und ggf. teilweise Gewerbegrundstücke an geeigneten Stellen queren. Der Verlauf auf nicht öffentlichen Flächen wäre durch Leitungsrechte zu sichern. Die sonstigen Gewerbegrundstücke sollen waldseitig auf Privatgrund

entwässert werden.

Die Größe der Versickerungsflächen und ihr Anschluss sind im weiteren Verfahren zu verifizieren. Aufgrund der Entfernung des Versickerungsgrabens zu den südlichen Grundstücken wird für diese eine Leitungsanbindung zur öffentlichen Versickerungsmulde ermöglicht.

Möglichkeit zur Einrichtung einer voraussichtlich erforderlichen, kleinen Umspannstation besteht beispielsweise im Baufenster in der Süd-Ost-Ecke des GE2.

## **5.4 Grünordnung**

Zwischen Wald und Gewerbegebiet verlaufen, z.T. wegbegleitend, Grünstreifen. Darin wird auch das bestehende Offenlandbiotop eingebunden. Der öffentliche Raum wird durch Baumpflanzungen gegliedert, z.T. ergänzt um Bäume am Rand von Gewerbegebieten.

Die Versickerungsmulde wird als extensive Grünfläche ausgebildet, dort werden zudem Reptilienhabitate geschaffen. Auf den Privatgrundstücken wird im Weiteren eine Mindestbegrünung gefordert. Ergänzende wird eine externe Kompensation durch eine Magerwiese und die Inanspruchnahme des Ökokontos erforderlich.

## **5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.5.1 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Aufgrund der bestehenden raumordnerischen Restriktionen (teilweise Lage im regionalen Grünzug) wird die festgesetzte Nutzung Im Teilbereich 'Stufe II' erst dann zulässig, wenn zielförmige Festlegungen der Raumordnung nicht mehr entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig wird die Fläche im Sinne einer ganzheitlichen Planung und vor dem Hintergrund des großen Gewerbeflächenbedarfs als Teil der Gesamtplanung gesichert.

### **5.5.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung orientiert an den bestehenden Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans 'Schorrenfeld-Kühweid II', 2. Änderung.

Betriebsleiterwohnungen sind in Anzahl und Wohnfläche je Baugrundstück beschränkt, um die Gebietstypik auch langfristig zu wahren und die Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung zu sichern. Hierbei soll eine verträglich betriebliche Wohnnutzung nicht ganz untersagt werden.

Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig, um die Grundstücke im Plangebiet der Ansiedlung höherwertiger, gewerblicher Nutzungen vorzuhalten, um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und um das Gewerbegebiet vor einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu schützen.

Des Weiteren sind selbstständige Lagerplätze nicht zulässig, da im Plangebiet höherwertige gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden sollen und diese zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes hier nicht erwünscht sind.

Um die Störung des Pirols durch Lärm zu verhindern, wird eine Ansiedlung von lärmintensiv zum Wald emittierendem Gewerbe im neu geschaffenen Gewerbegebiet vermieden.

### **5.5.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl**

Die Begrenzung der Grundflächenzahl verhindert eine zu große Versiegelung und Dichte im Plangebiet. Sie ist abgestimmt auf die angrenzende zulässige Grundfläche des angrenzenden Bebauungsplans 'Schorrenfeld-Kühweid II', 2. Änderung und entspricht der gebietstypischen Obergrenze gemäß § 17 BauN-VO.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Begrenzung der zulässigen Traufhöhen bzw. Firsthöhen bei geneigten Dächern soll eine zu große Dichte im Plangebiet verhindern und das Landschaftsbild schützen. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Höhen für notwendige, technisch oder funktional bedingt höhere Gebäudeteile lässt dabei für diese einen angemessenen und flexiblen Spielraum. Die Festsetzung ist abgestimmt auf den angrenzende Bebauungsplan 'Schorrenfeld-Kühweid II', 2. Änderung.

### 5.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden analog zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet - zwecks räumlicher Ordnung, Großzügigkeit und eines einheitlichen Gebietscharakters mit Abstand zu den Gebietsrändern und zu den Verkehrsflächen unter Beachtung des Waldabstands festgesetzt. Eine ausreichend flexible bauliche Ausnutzbarkeit ist dabei sichergestellt. Genehmigte Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche genießen im Rahmen der genehmigten Nutzung einfachen Bestandsschutz.

Die Bauweise ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt und ermöglicht eine flexible Ausformung der Gebäudekörper entsprechend der betrieblichen Anforderungen. Hierzu wird auch ein Teil des bestehenden Bebauungsplans 'Schorrenfeld-Kühweid II', 2. Änderung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schorrenfeld-Kühweid II - Erweiterung" integriert, um hier zuzulassen, dass die bauliche Erweiterung von Baukörpern, die an den Bestand angebaut werden, nicht die Einschränkungen einer auf 50 m Länge begrenzten offenen Bauweise unterliegen.

### 5.5.4 Nebenanlagen, private Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die Bestimmungen zur Lage der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und schaffen Gebietsqualität durch straßenbegleitende begrünte Randbereiche, die nur gering überbaut sind. Bei der Zulässigkeit von Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich der Bauplätze sind die gesetzlichen Waldabstandsflächen zu beachten. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind hiervon ausgenommen, um die Erschließung des Gebiets zu gewährleisten. Die Festsetzungen sind abgestimmt auf den angrenzende Bebauungsplan 'Schorrenfeld-Kühweid II', 2. Änderung

### 5.5.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Festsetzungen zur fachgerechten Niederschlagswasserversickerung dienen der Grundwasserneubildung vor dem Hintergrund des entfallenden Grabens und sollen die fachgerechte und dauerhaft ausreichende Versickerung sicherstellen.

#### **5.5.4 Öffentliche Grünflächen**

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen entsprechen dem angestrebten Orts- und Landschaftsbild sowie der dauerhaften ökologischen und städtebaulichen Gebietsqualität. Sie dienen insbesondere der Ortsrandgestaltung durch ökologisch hochwertige Flächen, zwischen Bebauung und Waldrand. Zusätzlich kommt Ihnen ein gebietsgliedernder bzw. den öffentlichen Raum aufwertender Charakter zu sowie die Sicherung einer Zuleitungsmöglichkeit zu Versickerungsflächen. Unversiegelte Pflegewege und Graswege sowie ausreichend Flächen für die Versickerung unverschmutzten Regenwassers sollen entsprechend des festgestellten Bedarfs möglich bleiben.

#### **5.5.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die ökologischen Maßnahmen sind aus den Festsetzungsvorschlägen des Umweltberichts abgeleitet.

Versickerungsflächen werden in ihrer Funktionsfähigkeit geschützt. Der Ausschluss von Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Titanzink oder Zinkeindeckungen dient dem Grundwasserschutz. Die Festsetzungen zum Bodenschutz dienen dem Schutz des Bodens (insbesondere Oberbodens), dem Artenschutz und der Versickerung von Oberflächenwasser. Darüber hinaus werden durch versickerungsfähige Stellplätze und versickerungsfähige notbefahrbare Wege ebenfalls der Boden geschützt, die Grundwasserneubildung gefördert und die Versiegelung begrenzt. Mit evtl. wassergefährdenden Stoffen ist fachgerecht umzugehen.

#### **5.5.6 Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der durch die Planung betroffenen Reptilien und Insekten, Fledermäuse und Vögel sind verschiedenen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Herstellung des Lebensraums für Reptilien dient die erhöhte Anböschung des Versickerungsgrabens im Bereich der Fläche 'EWG', die Entwicklung magerer, artenreicher Wiesenflächen, die Anlegung der Habitate für Zauneidechsen, die Herstellung einiger Heckensträucher und die Sicherstellung besonderer Flächen durch einzuhaltende Abstände zur Bebauung und Bäumen 1. und 2. Ordnung. Zum Erhalt der bestehenden Population werden Maßnahmen zur



Sicherung des Nichteintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, die zeitlichen Bindung der Verfüllung des bestehenden Versickerungsgrabens und fachlich notwendige Maßnahmen zum Schutz der Tiere beschrieben.

Insektenfreundliche Leuchtmittel sind zum Schutz der Insekten festgesetzt. Die Unzulässigkeit von größeren glatten Fassadenteilen, größerer Fenster- und Glasflächen dient der Vermeidung der Kollision von Fledermäusen und Vögeln.

### **5.5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

Im Plangebiet sind zur fach- und standortgerechten Ausbildung und zum dauerhaften Erhalt einer guten ökologischen und stadtgestalterischen Qualität hinreichend Anpflanzungsfestsetzungen mit Erhaltungsbindung im Sinne der angestrebten Grünordnung getroffen. Sie sind abgestimmt, auf die angrenzenden Bebauungspläne, so dass eine abgestimmte ganzheitliche Grünordnung, mit intensiver innerer Durchgrünung und äußerer Eingrünung das gesamten Gewerbegebiet "Schorrenfeld- Kühweid II" prägt.

Festgesetzt sind hierzu im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen gereimte Baumpflanzungen und Bepflanzungen im Bereich der privaten Flächen (besonders zur öffentlichen Verkehrsfläche hin und - wie im angrenzenden Bebauungsplan - an den Fassaden).

Im Bereich der festgesetzten Wege befinden sich zur Eingrünung und zur ökologischen Einbindung des Gebiets Pflanzgebote als Feldstrauch-Hecke.

Die öffentliche Eingrünung mit einer Bepflanzung aus ökologisch hochwertigen Magerwiesen mit lückigen einheimischen und standortgerechten Gehölzen am Gebietsrand dient dem Schutz des Landschaftsbildes und dem Artenschutz.

### **5.5.8 Kompensationsflächen und -maßnahmen**

Im Rahmen der gesetzlich fortgeschriebenen Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach Anlage 1 zum BauGB (Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen, das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Schutzgütern und die biologische Vielfalt, Menschen und deren Gesundheit, die Landschaft und Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche begründet sich aus der Tatsache, dass keine in Größe, Qualität und Lage vergleichbaren restriktionsfreien Flächen der Innenentwicklung (z.B. durch die Entwicklung von

Brachflächen, Gebäudeleerständen, Baulücken) vorhanden sind, zumal die Erschließung und Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet günstig ist, es zu keiner Zerschneidung von landwirtschaftlichen Flächen kommt, die landschaftliche Einbindung vertretbar ist und es konkrete Erweiterungsabsichten von Gewerbetreibenden im Gebiet gibt, die durch die Planung berücksichtigt werden.

Zur weitgehenden Kompensation des Eingriffs insbesondere in die bestehende magere Wiesenfläche wird eine externe Kompensationsfläche von rund 7 ha als magere, artenreiche Wiesenfläche entwickelt. Die externe Kompensationsfläche ist so konzipiert, dass dort grundsätzlich auch weiterhin eine (extensive) landwirtschaftliche Nutzung möglich bleibt. Durch entsprechende Ansaat und Pflege werden magere, artenreiche Wiesenflächen auf einer heute ackerbaulich genutzten Fläche entwickelt; der bereits bestehende Wieseanteil mit Bäumen (rd. 3.200 m<sup>2</sup>) wird dauerhaft erhalten.

Nach der dem Umweltbericht beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung können die zu erwartenden Eingriffe vollständig kompensiert werden. Trotz Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zeigt sich, dass durch diese externen Maßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Tiere/Pflanzen rechnerisch vollständig kompensiert wird, der Eingriff in das Schutzgut Boden jedoch nur teilweise schutzgutübergreifend kompensiert wird. Um auch diesen rechnerisch vollständig auszugleichen, werden vom ´Alt- und Totholzkonzept Stadtwald Philippsburg´ 241.465 Ökopunkte des Ökokontos der Stadt Philippsburg dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die artenschutzrechtlichen Ergebnisse sind als Anlage zum Umweltbericht dokumentiert und auf Grundlage der Festsetzungsvorschläge des Umweltberichts im Bebauungsplan berücksichtigt.

# Teil A - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## 6. Örtliche Bauvorschriften

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schorrenfeld-Kühweid II - Erweiterung" überein (siehe Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5).

### 6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere Wert auf die Gestaltung der Baukörper und die städtebauliche Einbindung des Bebauungsplan-gebiets in das gesamte Gewerbegebiet 'Schorrenfeld-Kühweid II' gelegt. Hierzu bestehen örtlichen Bauvorschriften für das gesamte Gewerbegebiet 'Schorrenfeld-Kühweid II' mit seinen Änderungen. Diese sind für den Bebauungsplan 'Schorrenfeld-Kühweid II - Erweiterung' entsprechend der 2. Änderung im Wesentlichen unverändert übernommen.

### 6.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Um einen einheitlichen Charakter in der Dachlandschaft zu wahren, werden nur flache und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sowie Sheddächer zugelassen.

Um das Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung möglich. Die Abmessungen der Anlagen und deren Übertreibung der Gebäude insbesondere entlang der Erschließungsstraße werden zur Wahrung einer einheitlichen Höhenentwicklung begrenzt.

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

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

#### **6.4 Notwendigkeit oder Zulässigkeit und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen sollen Einfriedungen als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft am nordöstlichen Gebietsrand nur als Holzzäune bzw. als Hecken oder Strauchpflanzungen aus landschaftstypischen Laubgehölzen ausgeführt werden. Sind aus Sicherheitsgründen höhere Metallzäune erforderlich, so sollen diese mind. 2,00 m von der Straßengrenzungsline entfernt bleiben, um eine Beeinträchtigung der Straßenraumgestaltung zu vermeiden. Die Verwendung von Stacheldraht ist aus optischen Gründen nicht erwünscht.

# Teil B - 3 Umweltbericht

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	80.100
Straßenverkehrsfläche	4.600
Weg	1.090
Grünfläche öffentlich	12.900
Gesamtfläche	98.690



# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

# Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz) vom 23. Juli 2015 (GBl. S. 585), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

### DIN 18005-1

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

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch § 114a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften Bebauungsplan "Schorrenfeld-Kühweid II - Erweiterung"

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 20.06.2017
<b>2</b>	Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	am 20.06.2017
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am 20.06.2017
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	vom 19.10.2017 bis 04.12.2017
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 02.11.2017 bis 04.12.2017
2.6	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am
<b>3</b>	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom bis
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
<b>4</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
4.1	Abwägungsentscheidung	am
4.3	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am
4.4	Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>5</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld-Kühweid II - Erweiterung"**

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch  
§ 114a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan  
"Schorrenfeld - Alte Kraustücker - Kühweid, 1. Änderung" sowie die örtlichen  
Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der teilweise das bestehende Gewer-  
begebiet überlagert, umfasst eine Fläche von ca. 9,87 ha auf den Flurstücken Nr.  
4069, 4071, 4074/6, 4074/7, 4074/8, 4074/9, 4074/10, 4074/11, 4074/12, 4074/13  
und 4074/27 sowie teilweise auf den Flurstücken 4066, 4066/1, 4069/7, 4070,  
4072, 4073, 4074, 4074/2 und 4074/26.

### § 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text) vom ....., M 1:1.000
A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Der Satzung beigefügt wird:

Teil B	<u>Begründung</u>
B - 1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht
	<u>Anlagen:</u>
B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Städtebauliches Konzept
B - 7	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### § 3 Einbeziehung von Flächen anderer Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan "Schorrenfeld-Kühweid II - Erweiterung" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne "Schorrenfeld-Kühweid II - 2. Änderung" und "Schorrenfeld-Kühweid II - 3. Änderung" in den Überlagerungsbereichen ersetzt.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

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

### § 5 Inkrafttreten

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

### Bestätigungen

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

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Martus, Bürgermeister