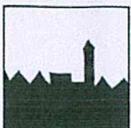
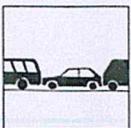


Stadt Philippsburg

Bebauungsplanänderung "Kleines Gerstenfeld - Bereich Postgelände / Forstamt"

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe
August 2006

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Philippsburg

Bebauungsplanänderung "Kleines Gerstenfeld - Bereich Postgelände / Forstamt"

- Fassung zur Satzung -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

Dipl.-Ing. Jennifer Schulz

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der KLHL Bauträger GmbH und der Stadt Philippsburg im
August 2006

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise
- A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf- und vermerke, Satzung
Bebauungsplanänderung "Kleines Gerstenfeld - Bereich
Postamts- und Forstamtsgelände"

Teil B Beigefügte Teile

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften

Teil C Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan
- C - 3 Gestaltungsplan eheml. Postgelände (Entwurf Büro Kullmann)

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

MI (Mischgebiet)= Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Folgende nach §6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:

- Nr 5.: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6. : Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7. : Tankstellen,
- Nr. 8. : Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

■ Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4; 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt. Diese ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Werden Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähig ausgebildet, so sind diese bis zu 66,6 % auf die GRZ anzurechnen. Bei Herstellung mit Gründächern sind diese bis 66,6 % auf die GRZ anzurechnen.

■ Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit II bzw. III durch Planeinschrieb festgesetzt.

Sind drei Vollgeschosse zulässig, so muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden.

■ Höhe baulicher Anlage

Die maximale Höhe der Traufe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Das zulässige Maß der 'Traufhöhe' (TH) wird gemessen von der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Schnittlinie von öffentlicher Verkehrsfläche und Grundstücksgrenze bis zur Schnittkante zwischen den traufseitigen Außenflächen der Außenhaut und der Oberseite der Dachhaut. (Erläuterungsskizze siehe Kapitel Hinweise). Im Bereich MI3 ist die max. Traufhöhe auf die öffentliche Verkehrsfläche der Poststraße bezogen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich beträgt 15m gemessen von der Höhenlage der Poststraße in der Mitte der Schnittlinie von öffentlicher Verkehrsfläche und Grundstücksgrenze.

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

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.3 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche sind öffentliche Stellplätze und Grünflächen zulässig.

■ Private Verkehrsfläche

Innerhalb der als private Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche sind Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Einrichtung die der Ver- und Entsorgung dienen, wie z.B. Sammelstandorte für Müllbehälter und Grünflächen zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO mit einer Größe von max. 20m³ umbautem Raum sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Eine um 33,33 % geminderte Anrechnung dieser Flächen auf die GRZ ist nur zulässig, wenn diese versickerungsfähig bzw. mit Gründächern hergestellt werden.

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 sind in den Vorgartenbereichen (Gebäudefront) Zufahrten erlaubt.

1.6 Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

Private Grünflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist eine Überbauung aus verkehrstechnischen Gründen (Sichtdreiecke in Kreuzungsbereich) nicht zulässig.

1.8 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)

Die Außenbauteile von Gebäuden bzw. Fassaden entlang der Rote-Tor-Straße sind entsprechend den Anforderungen aus dem Außenlärmpegelbereich III nach der DIN 4109 auszubilden. Die Außenbauteile von Gebäuden bzw. Fassaden entlang der Poststraße und den Seitenfassaden zur Poststraße sind entsprechend den Anforderungen aus dem Außenlärmpegelbereich II 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.

Dabei ist ausdrücklich zugelassen, dass die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Gebäude bei der Dimensionierung berücksichtigt werden dürfen. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Einzelfall zu prüfen und die erforderlichen Unterlagen als Anlagen dem Bauantrag beizufügen.

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Dachform/Firstrichtung/ Dachneigung

Die zulässige Dachform, Firstrichtung sowie Dachneigung sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.1.2 Dachbegrünungen

Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind dauerhaft mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.

2.2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen 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.

2.2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche oder Grundstücksgrenze zulässig und müssen einen Mindestabstand von 0,25 m zur öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche einhalten.

Für Einfriedigungen der Grundstücke sind nur Hecken oder transparente Holz- oder Metallzäune zulässig.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise

Hinweise

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.

Archäologische Funde

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

Katastrophenhochwasser

Das Plangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser (Atlas 2001 der IKSR zur Überschwemmungsgefährdung und möglichen Schäden bei Extremhochwasser). Die Berechnungen zum Hochwasserstand beim Dammbrechtszenario sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Als Erfahrungswert wird derzeit von einem Katastrophenhochwasserstand von ca. 100,5m ü. NN ausgegangen, so dass im Katastrophenfall Räume unterhalb des Erdgeschosses überflutet werden könnten. 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.

Regenwasserbehandlung

Die anfallenden Oberflächenwasser können gemäß dem Merkblatt "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung", Landratsamt Karlsruhe, 2002 zur Versickerung gebracht oder über Regenrückhalteanlagen, z.B. Zisternen, gesammelt werden.

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, daher wird die Verwendung im Plangebiet empfohlen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 195 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18 300 `Erdarbeiten` ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen- zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - sind dabei zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. Den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.-W. über "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

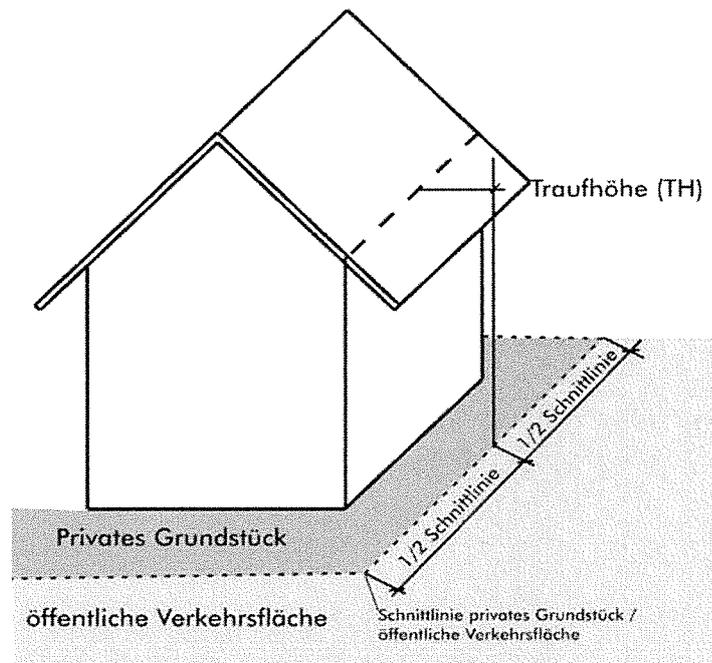
Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über LAGA Z 0 dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

Geotechnik

Im Planbereich bildet Auffüllung unbekannter Mächtigkeit über junger Talfüllung den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Angaben vor.

Erläuterungsskizze zur Bemessung der maximalen Traufhöhe

- siehe textliche Festsetzung 1.1.2



Pflanzliste

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen. Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2x v, 60-100 cm zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei max. 1,5x1,5 m.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es sind Pflanzen aus regionaler Herkunft gemäß § 29a NatSchG zu verwenden.

Es stehen zur Auswahl:

Bäume 1. Ordnung: Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Feldulme (*Ulmus minor*)

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hängebirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher: Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Echte Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Fahlweide (*Salix rubens*)

Obstbäume: regionaltypische Sorten

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bau- und Kunstdenkmalspflege

Das Forstamt mit Nebengebäude und Gartenanlage stellt eine Sachgesamtheit im Sinne des § 2 DschG dar.

Teil A - 5

Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Neufassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art.21 Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865), zuletzt geändert durch Art.21 Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert mit Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 29.03.1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert am 13.12.2005

DIN 18005

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

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 14.02.2006 (Gbl. S. 20)

Verfahrensablauf und -vermerke zur Bebauungsplanänderung und den örtlichen Bauvorschriften "Kleines Gerstenfeld-Bereich Postgelände / Forstamt"

- | | | |
|--|--|----------------------------------|
| 1 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB | am 16.05.2006 |
| 2 Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | | |
| 2.1 | Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf | am 16.05.2006 |
| 2.2 | Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB | am 16.05.2006 |
| 2.3 | Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung sowie aller bisher eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen § 3 Abs.2 BauGB | am 16.05.2006 |
| 2.4 | Ortsübliche Bekanntmachung | am 18.05.2006 |
| 2.5 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 20.05.2006
bis 26.06.2006 |
| 2.6 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom 29.05.2006
bis 30.06.2006 |
| 3 Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB | | |
| 3.1 | Abwägungsentscheidung | am 01.08.2006 |
| 3.2 | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB | am 01.08.2006 |
| 3.3 | Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am 21.09.2006 |
| 4 | Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | am 03.08. 2006 |

Satzungen zur Bebauungsplanänderung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Kleines Gerstenfeld-Bereich Postgelände / Forstamt"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuch (BauGB)

vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl.I S. 1818)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBl.S. 884)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

i.d.F. vom 1.12.2005 (GBl.: S. 705)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 01.08.2006 die Bebauungsplanänderung und örtlichen Bauvorschriften "Kleines Gerstenfeld-Bereich Postgelände / Forstamt" als Satzungen beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 03.08.06 M 1:500
Teil B	<u>Beigefügte Teile</u>
B - 1	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Begründung örtliche Bauvorschriften
	<u>Anlagen:</u>
C - 1	Kenndaten der Planung
C - 2	Übersichtsplan
C - 3	Gestaltungsplan eheml. Postgelände (Entwurf Büro Kullmann)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (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 Gemeinderatsbeschuß vom 01.08.06... wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den 03.08.2006



Martus, Bürgermeister



Teil B - I Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	24
1. Anlass der Planung	24
2. Räumlicher Geltungsbereich	24
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	25
3.1 Landesentwicklungsplanung	25
3.2 Regionalplanung	25
3.3 Flächennutzungsplanung	25
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	25
4. Bestandsanalyse	26
4.1 Erschließungssituation	26
4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude	26
4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude	27
5. Ziele der Planung	27
5.1 Grundzüge der Planung	27
5.2 Erschließung	28
5.3 Immissionsschutz	29
5.4 Grünordnung	29
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	30
5.6 Zusammenfassende Erklärung nach §10, Abs. 4 BauGB	34
B - 2. Begründung örtliche Bauvorschriften	36
2. Begründung örtliche Bauvorschriften	36
2.1 Geltungsbereich	36
2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	36
2.3 Einfriedigungen	36
B - 3: Umweltbericht	38

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Die Stadt Philippsburg plant die Umnutzung des bestehenden Postgeländes sowie des Geländes des ehemaligen Forstamtes, dessen Nutzung durch die Forstbehörde aufgegeben wurde, im Kernbereich von Philippsburg im Bereich Poststraße / Rote-Tor-Straße / Hans-Thoma-Straße. Durch die Aufgabe der bestehenden Gebäudenutzungen wird eine Neugestaltung der städtebaulich markanten Situation im Kernbereich von Philippsburg möglich und eine Änderung des Sondergebietsstatus erforderlich um innerörtliche Brachflächen (Postgelände) und Verwilderung eines hochwertigen Gartenbereiches (ehemaliges Forstamt) zu vermeiden. Es soll auf dem Postgelände eine Eckbebauung mit Mischnutzung entwickelt werden, die die Raumkante schließt. Im rückwärtigen Bereich soll eine behutsame Nachverdichtung der zentralen Siedlungsbereiche von Philippsburg durch Wohngebäude ermöglicht werden. Im Bereich des alten Forstamtes soll eine Nachnutzung des bestehenden, denkmalgeschützten Gebäudes durch Wohn- und gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Kleines Gerstenfeld", rechtskräftig seit 12.10.1967, in dem Bereich der Bereich des Postgeländes als Sondergebiet Bundespost und der Bereich des ehemaligen Forstamtes als Sondergebiet Forstamt enthalten sind, soll insbesondere die Änderung der Gebietsart und die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgelegt werden sowie die städtebaulich geordnete Entwicklung dieses zentralen Bereiches am Beginn der Geschäftszone sichergestellt werden.

Aufgrund der Einbindung des Plangebietes in den kernörtlichen Bereich von Philippsburg entlang der Rote-Tor-Straße, der bestehenden Ausnutzung der Grundstücke mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen im Bereich des Postgeländes sowie des geringen Eingriffs der Planung, die den derzeit erlaubten Zulässigkeitsmaßstab gemäß Bestand und Bebauungsplan unterschreitet, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 Bau GB angewandt. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB auf den Umweltbericht nach § 2a sowie auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3, Abs. 1 und § 4, Abs.1 BauGB verzichtet wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst auf den Flurstücken 320/3, 320/4, 320/10 und 2309 (Poststraße) eine Fläche von ca. 5.200 m².

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

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.

Der Bereich "Postamts- und Forstamtsgelände" ist als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Mischnutzung ausgewiesen.

Zu berücksichtigen ist, dass sich der Bereich in einem "überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser" befindet.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit dem 05.12.2003) weist für den Bereich ein Mischgebiet aus. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes "Kleines Gerstenfeld", rechtskräftig seit dem 12.10.1967, der für den Bereich ein Sondergebiet 'Bundespost' bzw. Sondergebiet 'Forstamt' sowie eine öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Parkplätze ausweist. Die zulässige GRZ beträgt 0,8 und die Baufenster umfassen nahezu die gesamten Grundstücksflächen.

Die, in diesen Bereichen, bislang rechtsgültigen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes „Kleines Gerstenfeld - Bereich Postamts- und Forstamtsgelände" nach dessen in Kraft treten ersetzt.

Die umgebenden Strukturen sind nicht durch Bebauungspläne überplant. Sie sind nach §34 BauGB (Innenbereich) zu bewerten.

4. Bestandsanalyse

4.1 Erschließungssituation

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Kernstadt von Philippsburg und ist über die Rote-Tor-Straße / Söternstraße bzw. Poststraße / Lessingstraße und Hans-Thoma-Straße / Lessingstraße an die L555 sowie über die Dammstraße an die L 602 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz in Richtung Norden, Osten und Süden angebunden.

Über die Bushaltestellen am Marktplatz sowie den Bahnhof Philippsburg ist das Plangebiet an das regionale und überregionale ÖPNV-Netz, Buslinie 192 und 193, bzw. Bahnnetz der Deutschen Bahn, R9 und R92, angebunden. Die Zufahrt zu den rückwärtigen Bereichen des Postgeländes besteht derzeit über die Poststraße sowie über die Rote-Tor-Straße. Der Bereich des ehemaligen Forstamtes ist über die Rote-Tor-Straße erschlossen.

Fußläufig ist das Plangebiet über die Poststraße / Rote-Tor-Straße / Hans-Thoma-Straße erschlossen.

4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf dem Postgelände zwei Gebäude. Zur Poststraße befindet sich das Gebäude der Post, das derzeit noch für Postdienstleistungen etc. genutzt wird. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ebenfalls ein Gebäude der Post, das derzeit aber nicht mehr genutzt wird. Die Freiflächen sind vor allem durch einen hohen Grad an versiegelten Flächen, die als Zufahrts- und Andienungsbereiche sowie als Stellplätze genutzt werden, geprägt. Zur Rote-Tor-Straße sowie im Bereich des Postgebäudes befinden sich kleinere Grünflächen, die als Wiese mit Hecken und Baumbestand ausgebildet sind. Die derzeitige Versiegelung beträgt derzeit ca. 95%. Im Bereich des Grundstücks 320/4 befindet sich das denkmalgeschützte und stadtbildprägende Gebäude des ehemaligen Forstamtes, das derzeit leer steht und aus Sicht des Denkmalschutzes zusammen mit den Neben- und Gartenanlagen von Fritz Hirsch aus den Jahren 1902/1903 als Sachgesamtheit nach §2 DschG bewertet wird. Die Freifläche des Forstamtes ist durch einen attraktiven Garten mit stadtbildprägendem Baumbestand gekennzeichnet. Im Plangebiet befinden sich derzeit 13 öffentliche Stellplätze, die auch in der Neuplanung erhalten bleiben. Das Plangebiet ist in der historischen Altlastenerhebung des Landkreises Karlsruhe als nicht belastet aufgenommen. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder angrenzend. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen.

4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Kernbereich von Philippsburg. Die umgebenden Nutzungen in Richtung Stadtmitte sind bestimmt durch Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel in den Erdgeschosszonen, die neapostolische Kirche sowie durch einen hohen Grad an versiegelter Fläche. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück, Fl.Nr.: 320/11 befindet sich Mobilfunkantenne der Fa. Deutsche Funkturm mit einer Leistung von 10 Watt.

Die Rote-Tor-Straße, die die westliche Grenze des Plangebietes bildet, ist von zentraler Bedeutung für den kernörtlichen Bereich von Philippsburg. Sie übernimmt zentrale Verbindungsfunktion im innerörtlichen Verkehrsnetz und ist Teil des zentralen Geschäftsbereichs. Zu dem stellt die gewachsene und geschlossene Bebauung mit meist zwei Geschossen auf hohen Sockeln und einem Dachgeschoss ein städtebaulich typisches Ensemble im Kernbereich von Philippsburg dar.

Die Hans-Thoma-Straße ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern, somit ist auf dem Grundstück des ehemaligen Forstamtes die "Gelenkfunktion" zwischen umgebenden Nutzungen zu beachten.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist die geordnete städtebauliche Entwicklung im Kernbereich von Philippsburg durch ein markantes und raumprägendes Eckgebäude zur Poststraße, dass Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss und Wohnen in den übrigen Geschossen ermöglicht. Aufgrund des Ziels zur Vermeidung von Wohnflächenausweisungen im Außenbereich (Innenentwicklung) wird eine verhältnismäßig hohe bauliche Dichte bei der Umnutzung angestrebt, die auch das Leben in der Kernstadt weiter erhält. Die Dachform und Traufe der Umgebung werden dort aufgenommen. Im rückwärtigen Bereich soll die derzeit ungenutzte Fläche für eine behutsame und angepasste Nachverdichtung mit Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, für die eine weitestgehende Freiheit in der Ausgestaltung belassen wird. Die gewählte Baudichte orientiert sich am Bestand und an dem bestehenden Bebauungsplan und unterschreitet die derzeit gültige Grundflächenzahl von 0,8 im rückwärtigen Bereich (GRZ 0,6), damit dort Wohnen verträglich entwickelt werden kann.

Insbesondere die Erhaltung des Villencharakters des ehemaligen Forstamtes wird zum Anlass genommen, das Baufenster auf das Bestandsgebäude zu begrenzen und somit den Garten als stadtbildprägende Fläche mit altem Baumbestand zu erhalten. Somit wird die Erhaltung des Hauptgebäudes mit Nebengebäude und Gartenanlage als Sachgesamtheit im Sinne des § 2 DschG dauerhaft gesichert.

Aufgrund der neu definierten Raumkanten im Bereich der Poststraße, die sich an der Umgebung orientieren und den früheren Straßenraum wiederherstellen, müssen die öffentlichen Flächen neu geordnet werden. Die 13 öffentlichen Stellplätze müssen erhalten bleiben.

5.2 Erschließung

5.2.1 Fließender Verkehr

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird die geplante Eckbebauung über die Rote-Tor-Straße sowie Poststraße erschlossen. Der rückwärtige Bereich wird über die Poststraße erschlossen. Der südliche Bereich wird über die Rote-Tor-Straße erschlossen. Ein Zufahrtsverbot verhindert Grundstückszufahrten im Bereich der Straßeneinmündungen.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Für die Einzelhandelsnutzung und die Wohnnutzung des geplanten Eckgebäudes können ca. 16 Stellplätze entlang der Poststraße bzw. auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

Für die innerhalb des ehemaligen Postgeländes rückwärtig geplanten Bereiche einer möglichen Nachverdichtung sowie für die Bereiche des ehemaligen Forstgeländes werden die notwendigen Stellplätze in diesen Bereichen realisiert.

5.2.3 Ver- und Entsorgung

Die anfallenden Niederschlags- und Schmutzwasser können in die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze in der Rote-Tor-Straße, Poststraße und Hans-Thoma-Straße eingeleitet werden. Es wird dennoch per Hinweis empfohlen, dass Regenwasser mittels Zisterne zu sammeln und für den privaten Gebrauch nutzbar zu machen.

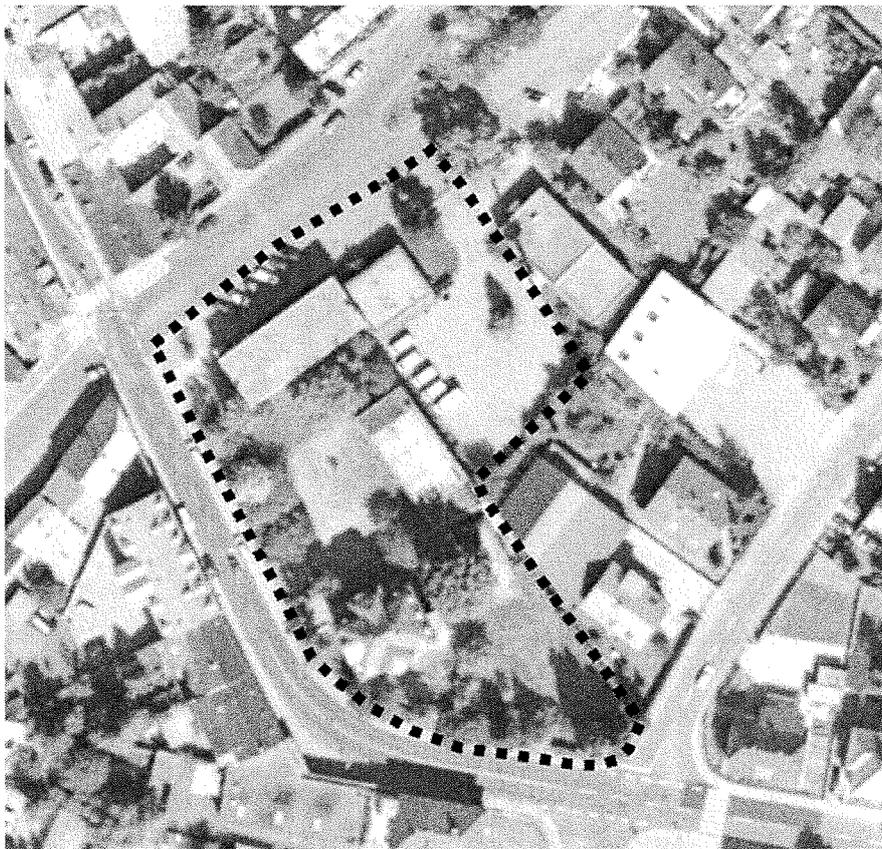
5.3 Immisionsschutz

Die Rote-Tor-Straße hat eine wichtige Funktion im Straßennetz der Stadt Philippsburg mit einer derzeitigen Verkehrsbelastung von ca. 5.000 Kfz/Tag. Daher ist bei der Planung ein ausreichende Schutz gegen Verkehrslärm vorzusehen, der den Anforderungen der DIN41090 mit einem Außenlärmpegel von mindestens III entspricht.

Die Poststraße hat derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 3.000 Kfz/Tag. Daher ist bei der Planung ein ausreichende Schutz gegen Verkehrslärm vorzusehen, der den Anforderungen der DIN41090 mit einem Außenlärmpegel von mindestens II entspricht. Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.4 Grünordnung

Das Plangebiet weist im nördlichen und südlichen Teilbereich unterschiedliche Grün- und Freiflächenstrukturen auf.



Der nördliche Bereich weist aufgrund des bestehenden Postgebäudes und der rückwärtigen Bereiche, die als Andienungs- oder Zufahrtsflächen oder als Stellplätze genutzt werden, einen hohen Versiegelungsgrad auf, der durch die Planung von derzeit 95% auf eine GRZ mit max. 0,6 reduziert wird.

Die bestehenden Grünbereiche werden überplant. Im rückwärtigen Bereich des Eckgebäudes sowie im Bereich der Nachverdichtung entstehen neue privat genutzte Grünflächen. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden in Verbindung mit Stellplätzen Grünflächen mit Bäumen angelegt.

Der südliche Bereich ist geprägt von einem attraktivem Hausgarten mit Rasenflächen, Rabatten und Kleingehölzen und einem teilweise alten Baumbestand. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die die überbaubare Grundstücksfläche und die zugelassene Grundflächenzahl des bestehenden Bebauungsplanes hier deutlich unterschreiten, werden diese Grün- und Freiflächenstrukturen erhalten und dauerhaft gesichert.

Auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Anpassungen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, die im wesentlichen die Art der baulichen Nutzung betreffen, verzichtet werden, zudem im nördlichen Bereich bereits eine weitestgehende Versiegelung /Überbauung der Fläche besteht und im südlichen Bereich der großzügige Gartenbereich dauerhaft gesichert wird sowie weitere Beeinträchtigungen der Umwelt nicht verursacht werden.

5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Kernstadt Philippsburgs, für den eine, sich der umgebenden Nutzung angepasste, Dichte entstehen soll. Aus Gründen der Ermöglichung der Fortführung der Nutzungs- und Funktionsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe im umgebenden Quartier auf dem Plangebiet ist die Ausweisung eines Mischgebietes gewählt. Zudem ist die Stärkung der Wohnfunktion im Kernbereich und damit die Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich wichtiges Planungsziel für diesen Bereich. (Innenentwicklung)

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

■ Grundflächenzahl

Die im Mischgebiet maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten, um eine behutsame Nachverdichtung in diesem Bereich sicherzustellen. Im Bereich des städtebaulich markanten Baukörpers zur Poststraße bzw. im Eckbereich zur Rote-Tor-Straße ist die Obergrenze überschritten. Aufgrund der gewünschten Dienstleistungs- oder Einzelhandelsfunktion und der Wirkung dieses städtebaulichen Elements ist hier eine dichtere Bebauung mit einer GRZ von 0,8 ermöglicht.

Um dem Gebot des Bodenschutzes Rechnung zu tragen und einen geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, wird die versickerungsfähige Herstellung von Stellplätzen und Nebenanlagen bzw. die Ausbildung mit Gründächern dahingehend gefördert, dass diese nur zu 66,66 % auf die GRZ anzurechnen sind.

Für den Bereich des ehemaligen Forstamtes wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt, um sicherzustellen, dass das denkmalgeschützte Forsthaus freistehend erhalten bleibt und eine dem Wohnen entsprechende Baudichte auf dem großzügigen Gartengrundstück dauerhaft gesichert ist.

■ Anzahl der Vollgeschosse

Die bestehende Bebauung entlang der Rote-Tor-Straße/Poststraße bildet ein wichtiges städtebauliches Ensemble, das durch Gebäudekubaturen mit zwei Geschossen plus Dachgeschoss bestimmt ist. Innerhalb der zukünftigen Bebauung, soll dieser bestehende städtebauliche Rahmen planungsrechtlich gesichert werden. Daher sind in diesem Bereich ebenso wie im Bereich des ehemaligen Forstamtes maximal drei Vollgeschosse zulässig. Dabei wird festgesetzt, dass das dritte Vollgeschoss nur zulässig ist, wenn sich dieses im Dachgeschoß befindet. Im rückwärtigen Bereich des Postgeländes und im Bereich entlang der Rote-Tor-Straße zwischen Eckgebäude und ehemaligem Forstamt sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, um hierdurch eine dem Bereich und der Nachbarschaft angepasste Bebauung zu erreichen.

■ Höhen baulicher Anlagen

Das wichtige städtebauliche Ensemble entlang der Rote-Tor-Straße bildet auch einen wichtigen Rahmen der Höhenentwicklung im Kernbereich von Philippsburg. Daher sollte die Traufhöhe 8,7m zur angrenzenden Straßenfläche nicht überschritten werden. Im rückwärtigen Bereich des Postgeländes sowie innerhalb der geplanten Reihenhausbauung entlang der Rote-Tor-Straße zwischen Eckgebäude und ehemaligem Forstamt soll eine Traufhöhe von max. 7,20m über dem Straßenniveau der Rote-Tor-Straße bzw. der Poststraße für die rückwärtigen Bereiche nicht überschreiten, um eine dem Bestand angepasste Gebäudestruktur und Gebäudehöhe zu erreichen. Da die Traufhöhe den Bezug zur umgebenden Verkehrsfläche hat, wird bei der Planung der nötige Spielraum für die Anhebung des Erdgeschosses bzw. Vollgeschosse gegeben, um die Grundwassergefährdung zu minimieren.

Im Bereich des ehemaligen Forstamtes bildet das denkmalgeschützte Gebäude mit einer Traufhöhe von ca. 10,5 m ein städtebaulich markantes Element, dass freistehend gesichert werden soll.

Die Gesamthöhe der Gebäude darf 15m bezogen auf das Höhenniveau der Poststraße nicht überschreiten, da sonst die Leistung der Funkanlage auf dem Nachbargrundstück 320/11 beeinträchtigt wird.

5.5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Der Bereich der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Teilbereich umfasst neben dem städtebaulich markanten Eckgebäude, das teilweise durch Umnutzung des bestehenden Postgebäudes entsteht, vor allem die geplante Reihenhausbauung entlang der Rote-Tor-Straße und im rückwärtigen Bereich die Fläche für Reihenhäuser.

Im Eckbereich der Poststraße / Rote-Tor-Straße bzw. in Teilen entlang der Rote-Tor-Straße ist eine Baulinie ausgewiesen, um die städtebaulich markante Struktur der straßenseitigen Bebauung entlang der Poststraße und vor allem der Rote-Tor-Straße wiederherzustellen und zu sichern. Im südlichen Teilbereich ist die überbaubare Grundstücksfläche so festgelegt, dass die Einzelstellung des denkmalgeschützten ehemaligen Forstamtes sichergestellt ist, da hier die Freistellung des markanten Baukörpers im Vordergrund steht. Zudem gestaltet sich eine Erschließung weiterer Grundstücksbereiche mit möglichen Bauflächen aufgrund der Lage in einer Kurve und im Kreuzungsbereich Hans-Thoma-Straße / Rote-Tor-Straße als schwierig.

Im Bereich des ehemaligen Forstamtsgeländes steht daher das Ansinnen im Vordergrund, den städtebaulich markanten Bestand des Gebäudes und des Gartens dauerhaft zu sichern.

Darüber hinaus hat die Stadt Philippsburg die Aufstellung eines bestandssichernden Bebauungsplanes für die Innenstadt von Philippsburg beschlossen, an den der Bereich des ehemaligen Forstamtes direkt an schließt und über den die Bestandssicherung, wie auch hier auf den ehemaligen Forstamtsgelände, erreicht werden soll. Die Erhaltung von innerörtlichen Grünflächen wird dabei als eine zentrale Aufgabe verfolgt.

Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen bis zu einer Größe von 20m³ umbautem Raum sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, um die Flexibilität in der Gestaltung der zukünftigen Nutzung zu gewährleisten. Durch die reduzierte Anrechnung einer versickerungsfähigen Ausbildung dieser Flächen auf die GRZ wird eine geringer Versiegelungsgrad im Plangebiet gefördert.

Die offene Bauweise stellt die Entwicklung einer der umgebenden Struktur angepassten Bebauung sicher.

5.5.4 Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie Zufahrtsverbote

Im rückwärtigen Bereich des Postgeländes dient die private Verkehrsfläche der Erschließung der geplanten Reihenhausbebauung.

Um die Gestaltung dieser Fläche möglichst flexibel zu halten, sind innerhalb dieser Fläche neben Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätzen auch Grünflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung, z.B.: Standorte für Müllbehälter, zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück ist eine flexible Gestaltung der Grundstücke ermöglicht. Aufgrund der Baudichte im Gebiet dürfen Nebenanlagen eine Größe von max. 20m³ umbautem Raum nicht überschreiten.

In den Einmündungsbereichen der Straßen muss aus Gründen der Verkehrssicherheit auf Ein- und Ausfahrten verzichtet werden.

5.6 Zusammenfassende Erklärung nach §10, Abs. 4 BauGB

Die Bebauungsplanänderung wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt, so dass auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet wurde. Im Rahmen der Behörden- und Bürgerbeteiligung betrafen die wesentlichen Anregungen die Aufnahme der denkmalgeschützten Sachgesamtheit des ehemaligen Forstamtes, auf die in der Begründung und in der Planzeichnung nunmehr gesondert hingewiesen wird, und die Festsetzung der schallschützenden Maßnahmen für die Gebäude entlang der Rote-Tor-Straße und Poststraße. Die Beseitigung der im Plangebiet befindliche, teilweise nicht überbaubare, Telekommunikationsanlagen wird derzeit mit der Deutschen Telekom abgestimmt. Die Gesamtgebäudehöhe zukünftiger Gebäude ist auf eine Höhe von max. 15m über Straßenniveau der Poststraße beschränkt worden, da durch größere Höhen der Betrieb der Mobilfunkanlage auf dem Nachbargrundstück 320/11 beeinträchtigt werden würde.

Teil B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften

B - 2. Begründung örtliche Bauvorschriften

2. Begründung örtliche Bauvorschriften

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst auf den Flurstücken 320/3, 320/4, 320/10 und 2309 (Poststraße) eine Fläche von ca. 5.200 m².

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

■ Dachform/Firstrichtung/Dachneigung/ Dachbegrünung

Um den baulichen Charakter des städtebaulich wichtigen Ensembles entlang der Rote-Tor-Straße/Poststraße zu bewahren, ist innerhalb der Eckbebauung nur das Satteldach als Dachform sowie eine Firstrichtung, die sich parallel zur Rote-Tor-Straße bzw. Poststraße befindet, zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind ebenfalls nur Satteldächer zulässig, um hier das "Sich-Einfügen" in die umgebenden Strukturen zu gewährleisten.

Für den Bereich des ehemaligen Forstgeländes, das bereits eine markante Dachform aufweist, wird keine Dachform oder Firstrichtung festgeschrieben, da hier ein städtebaulich markanter Baukörper bereits besteht. Aus gestalterischen Gründen werden jedoch die Dachformen Tonnendach (TD), Flachdach (FD) und Pultdach (PD) dauerhaft ausgeschlossen.

Die zulässige Dachneigung von 38° - 48° entlang der Rote-Tor-Straße orientiert sich am Bestand. Die Dachneigung von 30° - 40° im rückwärtigen Bereich des Postgeländes vermittelt zwischen der dahinterliegenden Bebauung und der Baustruktur entlang der Rote-Tor-Straße. Für das ehemalige Fortsamtsgebäude wird auf die Festsetzung einer Dachneigung mit Blick auf den Bestandsschutz verzichtet.

Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° müssen begrünt werden, um den Anteil der Grünbereiche im Plangebiet aufzuwerten.

2.3 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen wird aufgrund der städtebaulichen Wirkung auf eine Maximalhöhe in Bezug auf die angrenzende öffentliche oder private Verkehrsfläche bzw. Grundstücksfläche von 1,20m festgesetzt.

Teil B - 3 Umweltbericht

B - 3: Umweltbericht

Es wird darauf hingewiesen, dass nach §13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren auf die Erstellung des Umweltberichtes verzichtet werden kann.

Die getroffenen Regelungen in der Bebauungsplanänderung unterschreiten in Bezug auf die Versiegelung einerseits den Bestand und andererseits die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Es findet insofern kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt statt. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird mit einer Entsiegelung gerechnet. Damit wird dem Gebot zum schonenden Umgang mit Boden in zweierlei Hinsicht entsprochen. Die Entsiegelung reaktiviert stellenweise wieder die Bodenfunktion und durch angepasste Nachverdichtung wird die Expansion in die freie Natur vermieden.

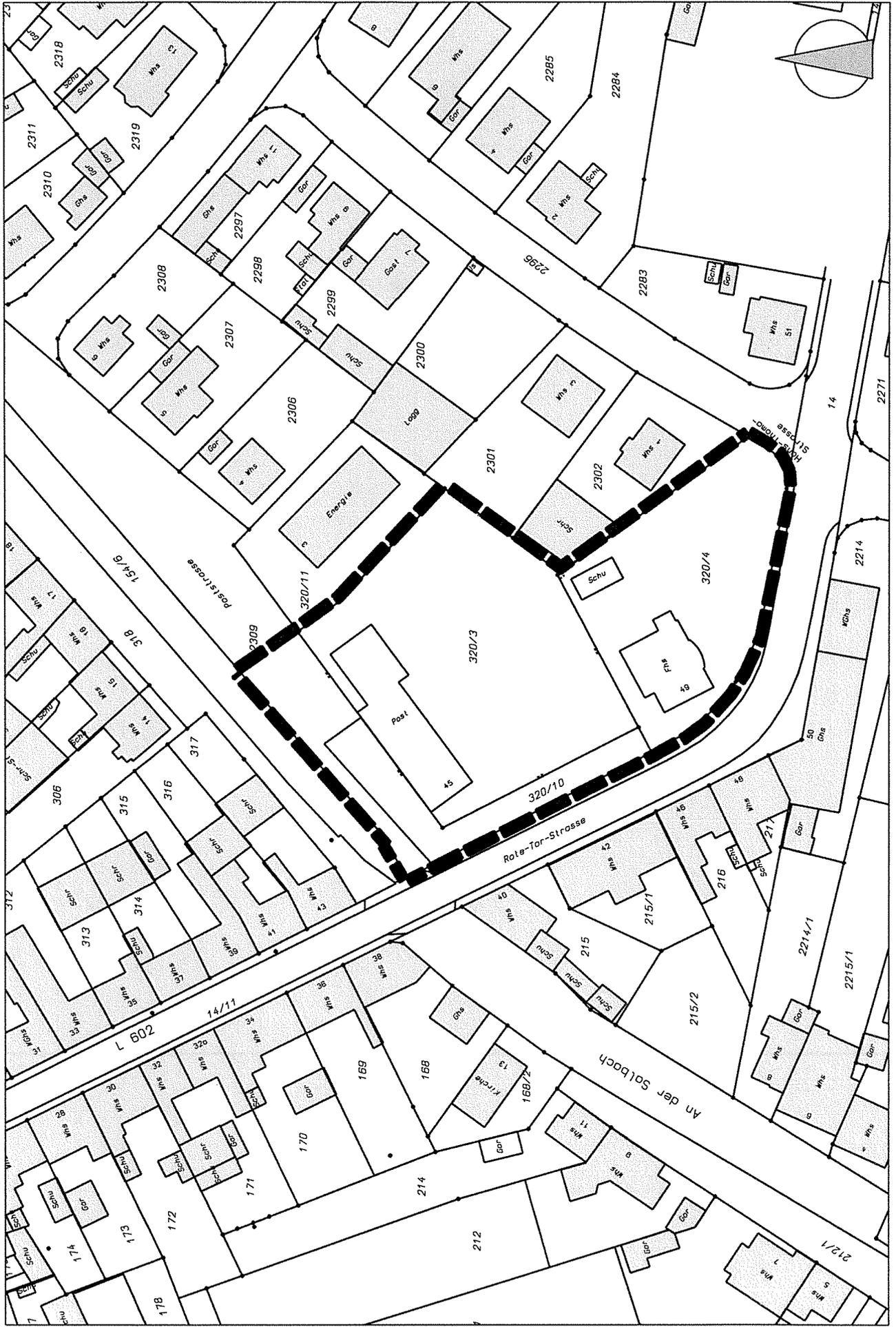
Durch die dauerhafte Sicherung des Gartenbereiches im südlichen Plangebiet und den Erhalt des stadtbildprägenden Baumbestandes wird zu dem ein Beitrag zum Schutz der vorhandenen Grünstruktur geleistet.

Teil C - 1 Kenndaten der Planung

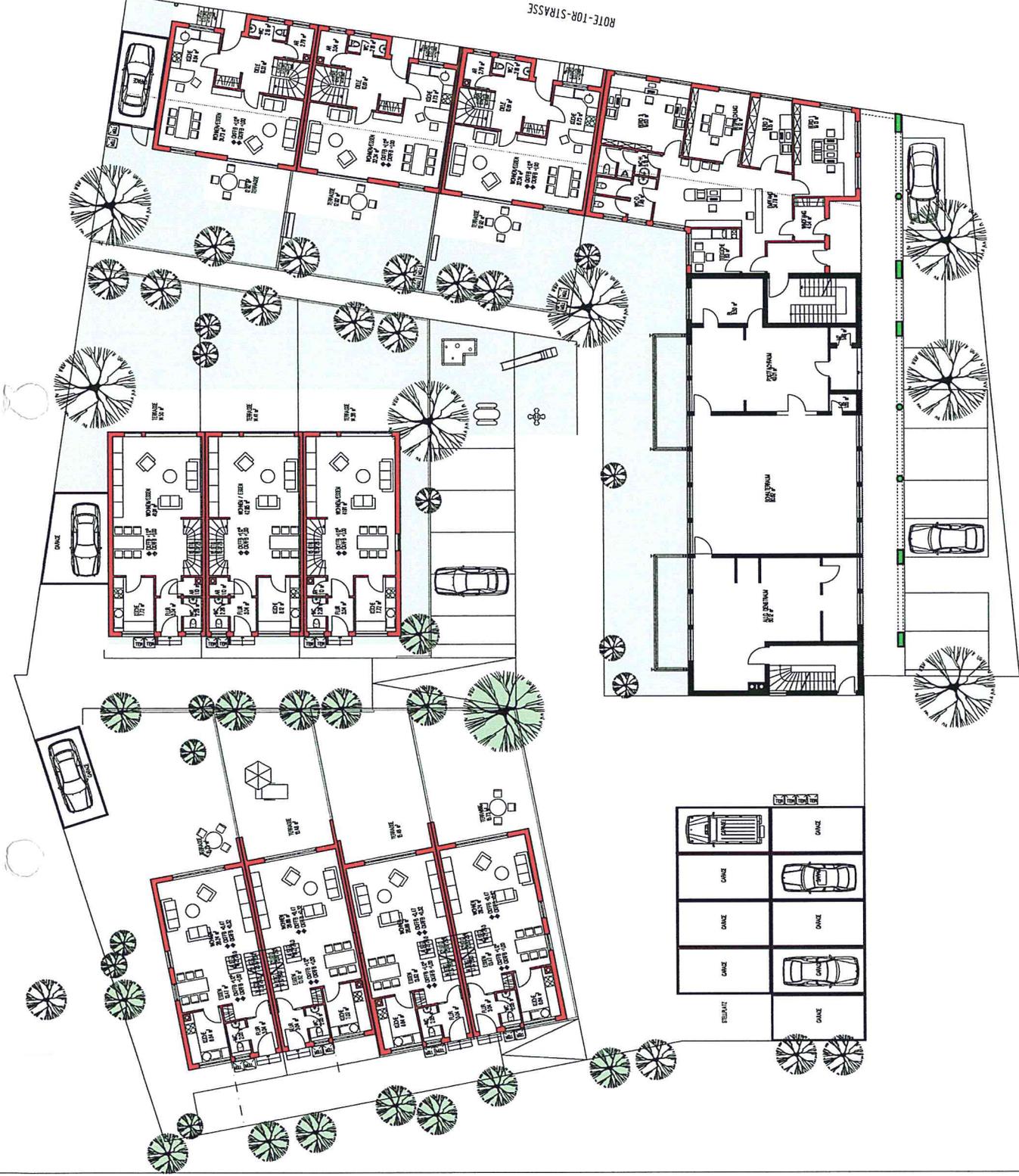
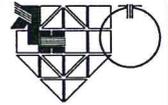
Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	qm
überbaubare Grundstücksfläche	1.810
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.990
öffentliche Verkehrsfläche	600
private Verkehrsfläche	800
Gesamt	5.200

Teil C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich



Teil C - 3 Gestaltungsplan eheml. Postgelände (Entwurf Büro Kullmann)



BEBAUUNG ALTES POSTGELÄNDE ERDGESCHOSS M 1:100
 PHILIPPSBURG POSTSTR. / ROTE - TOR - STR. 20.07.2006