Gemeinde Pfinztal
Ortsteil Berghausen

Bebauungsplan und Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

„Wohnen am Kaltenberg“
76327 Pfinztal OT Berghausen

08.10.2018

M.J.F. Ibele
Architekten I Stadtplaner
Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Telefon 0721 / 9463033
www.mjf-ibele.de

Rechtsgrundlagen

in der jeweils gültigen Fassung

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.Nov.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.Nov.2017 (BGBl. IS 3786)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. Nr. 7, S 358), i.d.F. der letzten Änderung.
- Plandarstellung nach Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, i.d.F. der letzten Änderung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BLBl. I S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010, i.d.F. der letzten Änderung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBI. I, S. 502), i.d.F. der letzten Änderung.
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft – NatSchG) vom 13.12.2005 (GBI. S. 745, ber. 2006 S. 319), in Kraft getreten am 01.01.2006, i.d.F. der letzten Änderung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), i.d.F. der letzten Änderung.
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 06. Dezember 1983 (GBI. S. 797), i.d.F. der letzten Änderung.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Begründung (§ 2a Abs. 1 BauGB)
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Rechtsplan mit Planzeichen

Begründung
zum Bebauungsplan
(§ 2a Abs. 1 BauGB)

1.0 Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allg. Lage und Grenze des Geltungsbereiches
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan
2.2 Bebauungsplan
2.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB
2.4 Altlasten

3.0 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes
3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan
3.4 Belange von Natur und Landschaft
3.5 Immissionsschutz
3.6 Verkehr
3.7 Ver- und Entsorgung
3.8 Bodenordnung
3.9 Kosten

4.0 Kennwerte

1.0 Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Lage und Grenze des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Ortsmitte von Berghausen. Das Ortszentrum von Berghausen ist ca. 500 m vom Plangebiet entfernt.
Im Norden befindet sich eine durchgehende Bebauung entlang der Bundesstraße B 294, die in einer Entfernung von ca. 45 bis 65 m etwa parallel zum Plangebiet verläuft. In den rückwärtigen Teilen dieser Grundstücke stehen Scheunen die teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut wurden, mit steil anstehenden Satteldächern.
Im Süden schließen Gartenflächen der benachbarten Wohnhäuser an, es handelt sich um klassische Einfamilienhäuser aus den 70er Jahren. Im Westen liegt eine Reihenhaussiedlung aus den 90er Jahren, im Osten des Plangebietes verläuft die Kaltenbergstraße von Nord nach Süd.
Das Plangebiet umfasst eine Grundstücksfläche von 2.132 qm. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Berghausen.
An der Kaltenbergstraße befindet sich auf dem Plangrundstück ein 2-geschossiges Wohnhaus, dahinter eine Scheune und verschiedene Nebengebäude. Der rückwärtige Teil des Grundstückes ist nicht bebaut. Es ist vorgesehen diese Bestandsgebäude, die die heutigen Erfordernisse an das Wohnen nicht mehr erfüllen, abzubrechen. Das Gelände fällt innerhalb

des Plangebietes von Südost nach Nordwest um ca. 3 m ab. Das Grundstück umfasst eine Rasenfläche mit überwiegend abgehendem Obstbaumbestand. An das Plangebiet schließen im Bereich der Kaltenbergstraße Wohnhäuser unterschiedlicher Größe und mit unterschiedlichen Bauformen an.

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfinztal stellt im Bereich des Plangebietes bestehende Wohnbauflächen dar. Die vorgegebenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes vereinbar.

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne. Im Westen schließt das mit Reihenhäusern bebaute Gebiet des Bebauungsplanes Leonhardshäusle an. Auf Flurstück Nr. 9271 Tannenstraße 9 ist von der Gemeinde ein Ballspielplatz geplant. Im Süden liegen die Bauflächen des Bebauungsplanes „Hinter dem Dorf“.

2.3 Anwendbarkeit des Paragraphen 13 a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen am Kaltenberg“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß Paragraph 13 a BauGB (Baugesetzbuch) im Rahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:
Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Berghausen. Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben.
Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung von dem Ortsteil Berghausen in der Gemeinde Pfinztal.
Die im Plangebiet zulässigen Grundflächen der Hauptgebäude, Garage, Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege beträgt 1.370 m² und liegt damit weit unter 20.000 m².
Die Anwendbarkeit des Paragraphen 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

2.4 Altlasten

Für das Vorhabengebiet liegen keine Hinweise auf eine Altlast / Altlastverdachtsfläche vor.

3.0 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Gemäß Paragraph 1a Baugesetzbuch gilt für die städtebauliche Entwicklung der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche und vorrangig durchzuführende Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Das Plangrundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus, einer Scheune und verschiedenen Nebengebäuden bebaut. Das Wohnhaus ist stark renovierungsbedürftig, es entspricht nicht heutigen Wohnerfordernissen. Das Grundstück wird durch eine Erbengemeinschaft so gut als möglich betreut. Diese Gemeinschaft sieht sich jedoch in näherer Zukunft nicht mehr in der Lage das Grundstück und die Gebäude weiterhin zu betreuen. Aus diesem Grund erfolgt der Verkauf der Immobilie an den Vorhabenträger.
In Pfinztal besteht ein großer Bedarf an Wohnraum für junge Familien mit Kindern. Die geplante Bebauung geht auf diese Bedürfnisse ein.
Das Plangrundstück wird als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Die Planung sieht die Erstellung von acht Reihenhäusern in zwei Gruppen für junge Familien vor. Als Eingangsbauwerk entsteht im Bereich der Kaltenbergstraße ein Stadthaus für eine Familie. Es ist für die beiden Reihenhausgruppen offene Bauweise vorgesehen, das an der Kaltenbergstraße geplante Stadthaus wird in abweichender Bauweise wegen der Grenzbebauung errichtet. Die Reihenhäuser werden talseitig über das Eingangsgeschoss erreicht, darüber das Gartengeschoss und ein Obergeschoss. Die Bedachung wird als flach geneigtes Satteldach ausgeführt. Das Stadthaus erhält in Anlehnung an die Nachbarschaft zwei Geschosse und ein Dachgeschoss mit Satteldach.

Der ruhende Verkehr für die insgesamt 9 Wohneinheiten wird in einer Gemeinschaftsgarage mit 12 Stellplätzen untergebracht, hier ist auch die Ladestation für ein Elektromobil vorgesehen. Im Bereich an der Kaltenbergstraße werden 5 Stellplätze angelegt.
Ein Parkplatz wird zum Abstellen eines Stadtmobiles angeboten. Fahrradabstellplätze sind vor und im Untergeschoss der Wohngebäude vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt von der Kaltenbergstaße aus über einen Fußweg von dem aus die einzelnen Gebäude zu erreichen sind. Die Zufahrt zur Gemeinschaftsgarage erfolgt parallel hierzu.
Rettungswege sind auf der talseitigen Zuwegung mit 1,50 Meter Breite und auf der Gartenseite in 1,00 Meter Breite geplant. Eine Aufstellfläche für ein Feuerwehrfahrzeug ist in vorgeschriebener Größe vorgesehen, ein Hydrant zur Löschwasserversorgung wird im Gebiet in der geforderten Dimension hergestellt.

In Bezug auf die Verschattung der Nachbargrundstücke bringt der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Nachteile. Die Abstandsflächen der Neubebauung liegen zur westlichen Grundstücksgrenze bei ca. 4,20 m. Die dort bestehende Häuserzeile der Nachbarschaft hat einen Abstand zur gemeinsamen Grenze von ca. 10 m. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze liegen die Abstandsflächen zwischen 3,40 und 5,30 m. Die Satteldächer der geplanten Reihenhäuser werden mit einer Dachneigung von 18°, das Satteldach des Stadthauses mit einer Dachneigung bis 39° errichtet. Daher ist auch unter Berücksichtigung der Topographie eine über das übliche Maß gehende Verschattung nicht gegeben.

Bezüglich der Bedenken zur Schallentwicklung verweisen wir auf das Gutachen vom September 2017, Nr. 17-323, von grigo + schimmel ingeneure UG hin.
Das Gutachten liegt bei.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.21 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Flächen und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bestimmt.
Dachaufbauten wie Oberlichter und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind darüber hinaus grundsätzlich zulässig. Dachgaupen sind bei den Reihenhäusern nicht zulässig.
Beim Stadthaus sind Gaupen straßenseitig zulässig.
Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3.22 Bauweise

Die Bebauung der beiden Reihenhausgruppen ist in offener Bauweise vorgesehen, das Stadthaus in abweichender Bauweise als Grenzbebauung da das Nachbargebäude auf der Grundstücksgrenze steht.
Die Satteldächer der geplanten Reihenhäuser werden mit einer Dachneigung von 18°, das Satteldach des Stadthauses mit einer Dachneigung bis 39° errichtet.

3.23 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Anlage dienen, zulässig.

3.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Pfinztal abgeschlossen. Bestandteil dieses Durchführungsvertrages ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Baugesetzbuch, welcher nähere Einzelheiten über die Bebauung des Grundstücks im Plangebiet regelt. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Vorhabenbeschreibung, der Lageplan, die Grundrisse, die Ansichten und die Schnitte der vorgesehenen baulichen Anlagen.

3.4 Belange von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet wurde bei einer Geländebegehung im Mai 2017 gesichtet. Artenschutzrechtliches Gutachten vom 24.05.2017 ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Aufgrund des Vegetationsbestandes im Planungsgebiet in Form einer extensiv genutzten Wiesenfläche mit älteren Obstgehölzen, welche zum größten Teil gerodet werden müssen, ist darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen.

Im Zuge der Begehung und Inaugenscheinnahme des Baumbestandes wurden allerdings keine Höhlungen oder Stammanrisse festgestellt, die als Fortpflanzungs- oder Winterquartiere für Fledermäuse Eignung aufweisen. Ebenso waren keine Nester von Großvögeln vorhanden.
Langfristig werden die Gehölzbestände durch Neupflanzungen ersetzt.

Für das weitere Umfeld wird aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffes und der damit verbundenen Geringfügigkeit der zu erwartenden Auswirkungen ebenfalls nicht von erheblichen Beeinträchtigungen durch das vorliegende Projekt ausgegangen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das geplante Bauvorhaben nicht ausgelöst werden.

Ein Freiflächenplan ist dem Bebauungsplan beigefügt.

3.5 Immissionen

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung sind keine unzuträglichen Schallbelastungen für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten. Die an der Kaltenbergstraße vorgesehenen Stellplätze sind wegen der in der Umgebung bereits vorhandenen Verkehrsimmissionen unproblematisch. Alle übrigen Stellplätze befinden sich in der erdüberdeckten Gemeinschaftsgarage.

Das Schalltechnische Gutachten von Herrn Dipl. Ing. (FH) Rico Schimmel, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständigter für Schallimmissionsschutz, sagt aus, dass auch mit der Neubebauung die Orientierungswerte für den Außenlärmpegel nach Beiblatt 1 DIN 18005 Teil1, weiterhin eingehalten werden.

Das Gutachten liegt bei.

3.6 Verkehr

Das Plangrundstück wird unmittelbar von der im östlichen Bereich des Grundstückes verlaufenden Kaltenbergstraße aus erschlossen. Die Mehrbelastung der Kaltenbergstraße bedingt durch zu- und abfahrende Fahrzeuge der 9 Wohneinheiten wird sich nicht deutlich erhöhen. Durch die Nähe des Bauvorhabens zur S-Bahnhaltestelle wird ein Großteil der Bauherren auf den ÖPNV ausweichen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Ver- und Entsorgung des Neubaugebietes. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen ausreichend dimensionierten Kanal in der Kaltenbergstraße. Das anfallende Oberflächenwasser wird, soweit es nicht auf dem Gelände zur Versickerung gebracht wird, ebenfalls an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Zur Löschwasserversorgung wird eine ausreichend dimensionierte Wasserzuleitung zu einem neu zu errichtenden Hydranten verlegt.

3.8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.9 Kosten

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Kaltenberg“ entstehen der Gemeinde Pfinztal keine Kosten.

4.0 Kennwerte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches		ca. 2.132 m²
	Grundflächen Gebäude	ca. 630 m²
	Grundfläche Gemeinschaftsgarage	ca. 220 m²
	Grundfläche Stellplätze, Zufahrt, Wege	ca. 400 m²
	Grundfläche gesamt geplant	ca. 1.250 m²

Stellplätze	Geplant	17 Stellplätze

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Hinweise

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Zulässig sind Wohngebäude als ausschließliche Nutzung.
Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Vgl. §12 Abs. 3a BauGB.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 ff BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Baugrenzen dargestellt.
Je Reihenhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

Erdgeschoss Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) wird im Plan in der Nutzungsschablone mit Höhe über NN festgesetzt, Abweichungen sind bis zu 30 cm möglich.

Die Traufhöhe (OK TH) wird bei Satteldach (SD) mit Oberkante Dachhaut Schnittpunkt Außenwand festgelegt. Die Höhen sind im Bebauungsplan in der Nutzungsschablone mit Höhe über NN festgesetzt. Abweichungen sind bis zu 30 cm möglich.

1.3 Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen sind zu beachten. Die nach LBO zulässigen untergeordneten Bauteile, z. B. Eingangstreppen, Erker, Dachüberstände, können die Baugrenze entsprechend § 5 Abs. 6 LBO mit dem Maß von bis zu 5m x 1,5m überragen.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird entsprechend §23(3) BauNVO zugelassen.

1.4 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Müllentsorgung und zum Unterstellen von Fahrrädern und Garten- und Spielgeräten dienen, zulässig. Diese sind in Material und Erscheinung der Gestaltung der Hauptgebäude anzugleichen.

1.5 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Es wird für die beiden Reihenhauszeilen die offene Bauweise festgelegt, für das Stadthaus eine abweichende Bauweise nach §22 (4) BauNVO mit einseitiger Grenzbebauung.

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stellplätze sind auf den überbaubaren Flächen und in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Eine Gemeinschaftsgarage ist im zeichnerischen Teil dargestellt, der nicht überbaute Teil wird erdüberdeckt und begrünt ausgeführt.
Die Tiefgaragenzufahrt entspricht in der Breite und Neigung der GaVo. Die Ausrundungsradien sind berücksichtigt und werden bei der weiteren Planung detailliert. Die Stellplatzbreiten entsprechen der GaVo.

1.7 Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes sind als Grünfläche naturnah anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist in einem gesonderten Freiflächenplan dargestellt.
Wege, Stellplätze und Zufahrten sind, soweit funktionell möglich, wasserdurchlässig herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen).
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzgebote festgesetzt:

Pflanzgebot 1: Baumstandorte (siehe Vorschlagliste)
Pflanzgebot 2: Flächenhafte Begrünung, vorzugsweise kräuterreiche Wiesen.
In den im Freiflächenplan festgelegten Flächen werden, pro Wohneinheit, jeweils pro Hausgarten 3 Sträucher und im Eingangsbereich 1 Strauch gepflanzt.
Im Bereich der Rampe bzw. dem fußläufigen Erschließungsweg werden 4 Sträucher gepflanzt (siehe Vorschlagliste).

Vorschlagsliste :
geforderte Pflanzqualität STU 14 / 16 cm (Stammumfang in 1 m Höhe)
Klein bis mittelkronige Laubbäume
Obstbäume, z. B. Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Rotdorn Crataegus laevigata
Apfeldorn Craetaegus x lavallei
Esche Fraxinus angustifolia
Mehlbeere Sorbus aria

Die Flachdachanteile der Gebäude werden extensiv begrünt.

1.8 Fledermäuse, Vögel

Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit.

Die vorhandene Nisthilfe wird in dem im Freiflächenplan gekennzeichneten Baum aufgehängt. Der Vorgang wird durch den Gutachter schriftlich bestätigt.

Vor Abbruch von Gebäuden werden diese nochmals gutachterlich auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln überprüft. Das Ergebnis wird vor Beginn der Abbrucharbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform

Die Dachformen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Satteldach (SD) dargestellt. Die Satteldächer der geplanten Reihenhäuser werden mit einer Dachneigung von 18°, das Satteldach des Stadthauses mit einer Dachneigung bis 39° festgesetzt.
Abweichungen sind bis zu 2 Grad zulässig.
Dachaufbauten wie Oberlichter und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Ein einheitliches Erscheinungsbild (Putz- und Holzfassade) der Gebäude und der Gesamtanlage ist zu gewährleisten.
Die Flachdachanteile der Gebäude werden extensiv begrünt.

2.1.a Dachgaupen

Diese sind bei den Reihenhäusern unzulässig.
Beim Stadthaus sind diese straßenseitig mit einem seitlichen Abstand von jeweils 1,25m zulässig.

2.2 Einfriedigungen und Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern außerhalb des nicht überbaubaren Bereiches sind, soweit sie zur Geländemodellierung notwendig sind und im Anschluss zu den Nachbargrundstücken liegen, bis zu einer Höhe von 1,25 m gemessen, ab dem tiefer liegenden Gelände zulässig.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 2 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen zum Zweck der Anlage des Außengeländes sind bis 1,50 m Höhe zulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Entwässerung und Drainagen

Soweit Böschungen und Stützmauern im Bereich zu den Nachbargrundstücken angelegt werden, sind diese Flächen so zu entwässern bzw. zu drainieren, dass kein anfallendes Oberflächenwasser auf die anschließenden Nachbargrundstücke läuft.
Gemäß § 45 b Abs. 3 Wassergesetz BW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
Soweit es die Situation zulässt, werden Teile der Dachentwässerung zur Versickerung im Bereich der Gartenflächen gebracht. Sämtliche Zufahrts- und Wegflächen werden mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind wegen der Topographie nicht möglich, da die tiefer liegenden Nachbargrundstücke sonst beeinträchtigt würden.

3.2 Bodenschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kultusfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern und weiterzuverwenden.

3.3 Stellplatzverpflichtung

Abweichungen von der Stellplatzverpflichtung nach LBO sind gemäß § 74 Abs. 2 LBO für das „Wohnen am Kaltenberg" insgesamt 17 Stellplätze errichtet. Begründet wird dies mit der angespannten Parkraum-Situation im Umfeld des Vorhabens.

3.4 Fledermäuse, Vögel

Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit.

Das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln wird nochmals gutachterlich überprüft und vor Beginn der Abbrucharbeiten der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich angezeigt.

Die vorhandene Nisthilfe wird in dem im Freiflächenplan gekennzeichneten Baum aufgehängt. Der Vorgang wird durch den Gutachter schriftlich bestätigt.

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) BauGB durchzuführen.	29.11.2016
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	02.02.2017
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange	10.02.2016 bis einschließlich 10.03.2017
3.	Beschluss der öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat gem. § 3 (2) BauGB.	30.01.2018
4.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 i.V.m. § 3 (2) BauGB.	15.02.2018
5.	Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit schriftlichem Teil, Begründung, Planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Rechtsplan mit Planzeichen in der Fassung vom 04.12.2017	26.02.2018 bis einschließlich 03.04.2018
	Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 05.03.2018 gem. § 13 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	26.02.2018 bis einschließlich 03.04.2018
6.	Beschluss über den Abschluss des Durchführungsvertrages	
7.	Satzungsbeschluss Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB	

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bebauungsvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Pfinztal, den

Nicola Bodner, Bürgermeisterin

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB