Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

10.09.2019

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 5
Tagesordnung (ö) 5
Vorlagendokumente 7
TOP Ö 2.1 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses und Abriss der bestehenden Scheune 7
Vorlage BV/388/2019 7
TOP Ö 2.2 Anbau an Wohnhaus, Flst.Nr. 5799/5, OT Berghhausen 9
Vorlage BV/390/2019 9
TOP Ö 2.3 Neubau einer Stallanlage 11
Vorlage BV/392/2019 11
TOP Ö 2.4 Erweiterung des Balkons im Erdgeschoss 13
Vorlage BV/394/2019 13
TOP Ö 3 Städtebauliche Erneuerung "Neue Ortsmitte Söllingen" 15
Vorlage BV/382/2019 15
Anlagen BV/382/2019 19
TOP Ö 4 Bebauungsplan "Ortskern nördlich der B 10 - 1. Änderung", OT Söllingen 43
Vorlage BV/398/2019 43
Bebauungsplan Ortskern nördlich der B10, zeichnerischer Teil BV/398/2019 45
Geltungsbereich Veränderungssperre, Stand 29.08.2019 BV/398/2019 47
Veränderungssperre Ortskern nördlich der B 10 - 1. Änderung, Satzungstext BV/398/2019 49
TOP Ö 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung", OT Berghausen 53
Vorlage BV/385/2019 53
BBP 2019 Begründung Stand 27.08.2019 neu BV/385/2019 57
BBP 2019 Textliche Festsetzungen Stand 27.08.2019 neu BV/385/2019 63
BBP-17.04.2019, zeichnerischer Teil Stand 23.08.2019 BV/385/2019 69
Bericht_Reptilienerhebung_Seltenbachstrasse_Pfinztal BV/385/2019 71
E0 - Unbeglaubigter Lageplan i.d.F. 2019.08.07 BV/385/2019 79
E1 - Erdgeschoss i.d.F. 2019.08.05 BV/385/2019 81
E2 - Obergeschoss i.d.F. 2019.04.09 BV/385/2019 83
E3 - Dachgeschoss i.d.F. 2019.04.09 BV/385/2019 85
E4 - Ansichten_Schnitte i.d.F. 2019.08.05 BV/385/2019 87
Geltungsbereich, 2019.04.04 BV/385/2019 89
Grünordnung-Seltenbach-C0819 i.d.F. 2019.08.26.pdf BV/385/2019 91
Stellplatznachweis BV/385/2019 93
Vorhabenbeschreibung 08.08.2019 neu BV/385/2019 95

Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: **Dienstag, 10.09.2019, 18:00 Uhr**

Ort, Raum: **Selmnitzsaal (Europaplatz),**
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1.	Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner	
2.	Bauanträge	
2.1.	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses und Abriss der bestehenden Scheune	BV/388/2019
2.2.	Anbau an Wohnhaus, Flst.Nr. 5799/5, OT Berghhausen	BV/390/2019
2.3.	Neubau einer Stallanlage	BV/392/2019
2.4.	Erweiterung des Balkons im Erdgeschoss	BV/394/2019
3.	Städtebauliche Erneuerung "Neue Ortsmitte Söllingen" - Festlegung einer städtebaulichen Variante als Grundlage für die Antragstellung (Aufnahme Förderprogramm)	BV/382/2019
4.	Bebauungsplan "Ortskern nördlich der B 10 - 1. Änderung", OT Söllingen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung	BV/398/2019
5.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung", OT Berghausen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	BV/385/2019
6.	Mitteilungen der Bürgermeisterin	
7.	Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium	

8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/388/2019

Tagesordnungspunkt			
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses und Abriss der bestehenden Scheune			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	15.08.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss	10.09.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.**

Sachverhalt:

Bereits in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 05.12.2017 wurde erstmals über einen Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Bühlstr. 7 im OT Söllingen im Gremium beraten und mit zwei zu zehn Stimmen abgelehnt. Als Ablehnungsgrund sah das Gremium die Anzahl der geplanten 5 Wohneinheiten sowie die Baumasse des Gebäudes. Der Beschluss der Gemeinderäte ging deshalb dahin, dass das Bauvorhaben um eine Wohneinheit zu reduzieren und in der überbauten Grundfläche zu verkleinern ist.

Die nun vorliegenden „neuen“ Planvorlagen zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Bühlstr. 7 zeigen eine Reduzierung der Baufläche auf 178 m², was einer GRZ von 0,42 entspricht. Noch 2017 lag die geplante Baufläche bei einer GRZ von 0,45. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurde nicht reduziert. Somit weißt der Neubau weiterhin 5 WE auf. Die Grundmaße liegen bei einer Breite von 9,51 m und einer Gebäudelänge von 16,96 m. Das Gebäude zeigt zwei Vollgeschosse über die gesamte Grundfläche im EG und OG. Das oberste Geschoss stellt ein eingerücktes Staffelgeschoss mit Flachdach dar. Mit einer Gesamthöhe von 9 m hat sich am Neubau - gegenüber den ersten Planvorlagen - nichts geändert.

Den 5 Wohneinheiten stehen 8 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Zwei der Stellplätze befinden sich auf dem Nachbargrundstück Lessingstr. 14 und sind über eine Baulast zu sichern. Hinzu kommen weitere erforderliche Baulastenübernahmen durch die Eigentümer der Nachbargrundstücke für das an die Grenze geplante Treppenhaus sowie die, durch die entstehende Gebäudehöhe überlappenden, Abstandsflächen. Das Baurechtsamt wird hierzu die notwendigen Baulastenerklärungen formulieren.

Zurückkommend auf den Beschluss des Gremiums aus 2017 hat sich mit der neuen Planung wenig geändert. Eine Reduzierung der Wohneinheiten um eine WE wurde nicht vorgenommen. Der Flächenüberbau von 2017 zu heute beträgt 11 m² weniger.

Das Gremium möge nun entscheiden, ob es dem „neuen“ Bauvorhaben zustimmen und somit das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilen möge oder weiterhin auf eine Reduzierung in der Anzahl der Wohneinheiten besteht.

Bauplanungsrechtlich fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB ein.

Innerhalb der Anhörungsfrist zur Nachbarbeteiligung nach § 55 LBO wurden keine Bedenken zum Bauvorhaben durch die Nachbarn vorgetragen. Nach Aussage der Antragstellerin sind die mit Baulasten betroffenen Grundstückseigentümer bereit, die erforderlichen Baulasten zu übernehmen.

Anlagen:

Bauantrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/390/2019

Tagesordnungspunkt			
Anbau an Wohnhaus, Flst.Nr. 5799/5, OT Berghhausen			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	19.08.2019
Bearbeiter:	Muhl	AZ:	
Beratungsfolge		**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss		10.09.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

Sachverhalt:
Die Bauherrschaft beantragt den eingeschossigen Anbau an das bestehende Wohnhaus. Das Vorhaben umfasst 2,24 m x 4,50 m, bei einer Wandhöhe von 2,88 m. Bisher wurde die Baufläche als Balkon genutzt und war überdacht.
Auf dem Grundstück steht ein Wohnhaus mit Schuppen, eine Werkstätte mit Büros (2 Geschosse) und zwei Stellplätze.

Für das Baugrundstück im OT Berghausen besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan und ist somit bauplanungsrechtlich daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach hat sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Dies ist aus Sicht der Verwaltung auch so gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/392/2019

Tagesordnungspunkt			
Neubau einer Stallanlage			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	20.08.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:	
Beratungsfolge		**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss		10.09.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

Sachverhalt:

Die Antragsteller halten nach eigenen Angaben 23 Schafe, 50 Ziegen und 23 Legehennen bei einer bewirtschafteten Fläche von 12,8 ha. Die Schafe und Ziegen sind ausschließlich zur Landschaftspflege eingesetzt. Durch den Verkauf von Eiern, dem Erlös aus der Landschaftspflege und aus der Forstwirtschaft wird ein geringes Nebenerwerbseinkommen erzielt.

Die Antragsteller sind keine Landwirte (Zierpflanzengärtner und Tierarzthelferin) Die Antragstellerin möchte mit beginn November 2019 eine Ausbildung zur staatlich geprüften Fachkraft für Landwirtschaft absolvieren. Das Ziel der Antragsteller ist es, den Betrieb in den nächsten 5 - 10 Jahren so aufzubauen, dass durch den Verkauf von Milch- und Käseprodukten sowie Freizeitangebote wie Ziegentrecking, eine betriebliche Wirtschaftlichkeit entsteht.

Die Tiere sind - nach Angaben der Antragsteller - derzeit lediglich in renovierungsbedürftigen Unterständen oder Geräteschuppen untergebracht. Mit dem Antrag auf Errichtung / Neubau eines 150 m² großen Ziegenstalls soll einer artgerechten Tierhaltung entsprochen werden. Der anfallende Ziegenmist wird über eine Biogasanlage in Binsheim entsorgt.

Das zu bebauende Grundstück Flst.Nr. 1598 im Gewann Loh im OT Wöschbach befindet sich im Außenbereich. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Pfinzgau“ und im Einzugsgebiet von Wassergewinnungsanlagen. Eine Bebauung dieses Grundstückes orientiert sich an den Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch. Demnach dürfen keine öffentlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen. Eine Anfrage bei der zuständigen Sachbearbeiterin im Landwirtschaftsamt Bruchsal (Landratsamt Karlsruhe) kam zum Ergebnis, dass die geplante Maßnahme zu befürworten ist. Das Konzept der Antragsteller ist stimmig und Sie werden als „Landwirte“ mit einem privilegierten Unternehmen eingestuft.

Abgesehen von weiteren Stellennahmen der Fachbehörden (Naturschutz, Wasserschutz u.a.) kann dem Gremium im Sinne des Bauplanungsrechtes von Seiten der Verwaltung bereits empfohlen werden, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Betriebsbeschreibung, Planvorlagen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/394/2019

Tagesordnungspunkt			
Erweiterung des Balkons im Erdgeschoss			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	21.08.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:	
Beratungsfolge		**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss		10.09.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Dem Bauvorhaben wird unter Befreiung nach § 31 BauGB, wegen einer Überschreitung der bestehenden Baufluchtenlinie mit der geplanten Balkonerweiterung, zugestimmt.**

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen den bestehenden Balkon der Erdgeschosswohnung auf eine Gesamtbreite von 3,00 m zu vergrößern und über einen Treppenabgang einen Zugang zum Garten herzustellen. Der Balkon tritt damit um 1,80 m vor die Außenwand des Gebäudes und hat eine Länge von 5,00 m. Für die Überwindung des Höhenunterschiedes von 1,05 m zwischen dem Balkon und der Gartenebene wird eine 2,0 m lange Treppe an den Balkon angebaut.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hinter dem Dorf“ vom 28.01.1967. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zeigen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) auch festgesetzte Baufluchten in unterschiedlichen Abständen zu den Straßengrenzen auf. Die eingetragenen Baufluchten werden als Baulinien betrachtet, was eine Überschreitung mit Gebäude oder Gebäudeteilen ausschließt.

Im vorliegenden Fall überschreitet bereits der bestehende Balkon die aus dem B-Plan vorgegebene Baufluchtenlinie. Mit der Erweiterung des Balkones wird diese nochmals um ca. 0,8 m vergrößert.

Eine Überprüfung vor Ort zeigte auf, dass die Einhaltung der Baufluchten – wie diese im Bebauungsplan dargestellt ist – in vielen Grundstücken im Geltungsbereich nicht eingehalten wurde. Schon in direkter Nachbarschaft zum Baugrundstück (Erlenstr. 26) wurde 1997 ein Carport vor der Baufluchtenlinie zwischen Straße und Wohnhaus genehmigt und erstellt. Auch Wohngebäude oder deren Anbauten finden sich im Plangebiet abweichend von den vorgegebenen Baufluchten.

Aus Sicht der Verwaltung ist die geplante Balkonerweiterung - schon aus Gründen der Gleichbehandlung - genehmigungsfähig. Zur Vollständigkeit des Genehmigungsverfahrens ist jedoch eine Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch von der bestehenden Baufluchtenlinie erforderlich.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung geht deshalb dahin, dem Bauvorhaben auf Erweiterung des bestehenden Balkons und Anbau einer Treppe, unter Befreiung von der vorhandenen Baufluchtenlinie zuzustimmen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/382/2019

Tagesordnungspunkt			
Städtebauliche Erneuerung "Neue Ortsmitte Söllingen" - Festlegung einer städtebaulichen Variante als Grundlage für die Antragstellung (Aufnahme Förderprogramm)			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	31.07.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss	10.09.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat):	**Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des Arbeitskreises „Innerörtliche Entwicklung“ / des Ortschaftsrates Söllingen und beschließt Variante D als Grundlage für das weitere Verfahren.**

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Bereits seit Jahren befassen sich Politik, Verwaltung sowie verschiedene externe Dritte – Prof. Uhlig, 2001 / Prof. Neppl, 2012 / Prof. Wappner, 2015/16 (alles Lehrstuhlinhaber Uni Karlsruhe / KIT – mit der Entwicklung des Areals „Hinter der Kelter / Kelterplatz“, das im Rahmen der erfolgten Ortskernsanierung Söllingen in den 80-er Jahren „ausgespart“ wurde. Im Rahmen einer intensiven Auseinandersetzung mit den eingeholten Arbeitsergebnissen und Ansätzen hat die Verwaltung in den letzten beiden Jahren nun konkrete Varianten für eine mögliche Neugestaltung des Quartiers „Kelterplatz“ erarbeitet. Von den ursprünglich zehn Varianten werden zwei (Variante B und Variante D) heute dem Gremium zur Vorberatung (Entscheidung erfolgt durch den Gemeinderat) vorgelegt. Die Reduzierung auf die Varianten B und D sowie der von der Verwaltung formulierte Beschlussvorschlag (Festlegung Variante D) sind Ausfluss der Beratungen des Arbeitskreises „Innerörtliche Entwicklung“ bzw. des Ortschaftsrates Söllingen vom Februar 2019 bzw. April 2019.

Die Entwicklung des Gesamtquartiers – auch: gegenüberliegender Bereich / Rathausplatz, gewissermaßen als Annex zum Schwerpunktbereich, (geplante Abgrenzung des späteren Sanierungsgebietes: siehe beigefügter Lageplan, Stand: Mai 2018) – soll im Rahmen der Aufnahme in ein Förderprogramm der Städtebaulichen Erneuerung erfolgen. Zentrale städtebauliche Ziele sind in diesem Zusammenhang die Steigerung der Aufenthaltsqualität des zentralen innerörtlichen Bereichs durch Neugestaltung, die Sicherung und Anpassung des öffentlichen, denkmalgeschützten Bestandsgebäudes „Bürgerhaus“ an geltende Standards (Stichwort: Barrierefreiheit / Brandschutz), eine Erweiterung dieses Bestandsgebäudes durch einen Neu-/Anbau mit verschiedenen (öffentlichen) Nutzungen sowie eine maß- und sinnvolle Nachverdichtung und / oder Neugestaltung und Weiterentwicklung des Bereichs südlich der B10 und des Rathausplatzes. Die Überplanung und Entwicklung des Areals, eine Profilierung der kommunalen Identität, soll maßgeblich dazu beitragen, die Söllinger Ortsmitte zu einem lebendigen Quartier zu entwickeln und so eine gute und auf Dauer angelegte Grundlage für ein soziales Miteinander sowie ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen.

Der Arbeitskreis „Innerörtliche Entwicklung“ hat sich im Zuge seiner Sitzung im Februar 2019 neben der Benennung der Variante D als favorisierte Konzeption weiterhin auf folgende Nutzungen geeinigt (Auszug aus dem Protokoll):

„Wer ist für den Bau von Wohnungen?“
Abstimmung: 1 Ja-Stimme, 7 Nein-Stimmen

„Wer spricht sich für die Schaffung von Räumen für ein Gesundheitszentrum aus?“
Abstimmung: Einstimmige Zustimmung

„Wer ist für die Planung eines Familienzentrums?“
Abstimmung: 7 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

„Wer ist für den Bau einer Tiefgarage?“
Abstimmung: Einstimmige Zustimmung

„Wer ist dafür, dass in den Neubaukomplex die Bücherei adäquat unterzubringen ist?“
Abstimmung: Einstimmige Zustimmung

„Wer ist dafür, einen Gastronomiebereich vorzusehen?“
Abstimmung: Einstimmige Zustimmung

Herr Keller als verantwortlicher Stadtplaner wird die Varianten B und D im Rahmen der **Sitzung am 10.09.2019** nochmals im Detail vorstellen und erläutern.

Im Juni 2019 fand ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen Verwaltung, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (im Folgenden KE) und den Vertreterinnen des zuständigen Referats im Regierungspräsidium Karlsruhe bezüglich der grundsätzlichen Förderfähigkeit der Maßnahme sowie der weiteren Vorgehensweise statt. Im Rahmen dieses Gesprächs wurde von Seiten des Regierungspräsidiums mitgeteilt, dass eine Förderung möglich ist und von Seiten des Regierungspräsidiums auch grundsätzlich unterstützt wird. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass eine Berücksichtigung der Gemeinde im Falle einer Antragstellung aufgrund der begrenzten Fördermittel selbstverständlich nicht garantiert werden kann. Eine Aufnahme in das Förderprogramm sollte von gemeindlicher Seite trotzdem angestrebt werden – auch wenn eine Berücksichtigung erst im zweiten oder dritten Anlauf gelingt –, ebenso sollte die Einleitung der erforderlichen Verfahren zur Vorbereitung der Sanierung (Vorbereitende Untersuchungen, förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, die städtebauliche Bebauungs- / Rahmenplanung etc.) ohne zeitlichen Verzug angegangen werden.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat hat im Rahmen seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2019 beschlossen, die KE mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes **(ISEK)** sowie mit der Antragstellung selbst zu beauftragen. Das ISEK ist – im Kontext zur heutigen Festlegung einer Planvariante – zwingende Voraussetzung für die Antragstellung auf Aufnahme in entsprechendes Sanierungsprogramm (Annahmeschluss Antrag: 31.10.2019). Im weiteren Verfahren ist außerdem die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nötig – der entsprechende Gemeinderatsbeschluss soll noch im Oktober gefasst und anschließend ortsüblich bekanntgemacht werden.

Stichwort „Klimaoffensive“:
Der Leitfaden des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand: 15. April 2019 führt u. a. die nachfolgenden Aspekte als Förderschwerpunkte der entsprechenden Programme auf:

- Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten.

- Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen.

Das Areal ist bereits heute nahezu vollständig bebaut / versiegelt. Im Zuge einer Überplanung und Entwicklung des Gebiets eröffnet sich die Chance, ein Maßnahmenpaket zu erarbeiten, das im Hinblick auf die „Klimaoffensive“ Modellcharakter entfalten kann.

Finanzielle Auswirkung:
- Planungskosten / Realisierungskosten
- Zu möglichen Zuschüssen wird im Rahmen der Sitzung mündlich Stellung genommen.

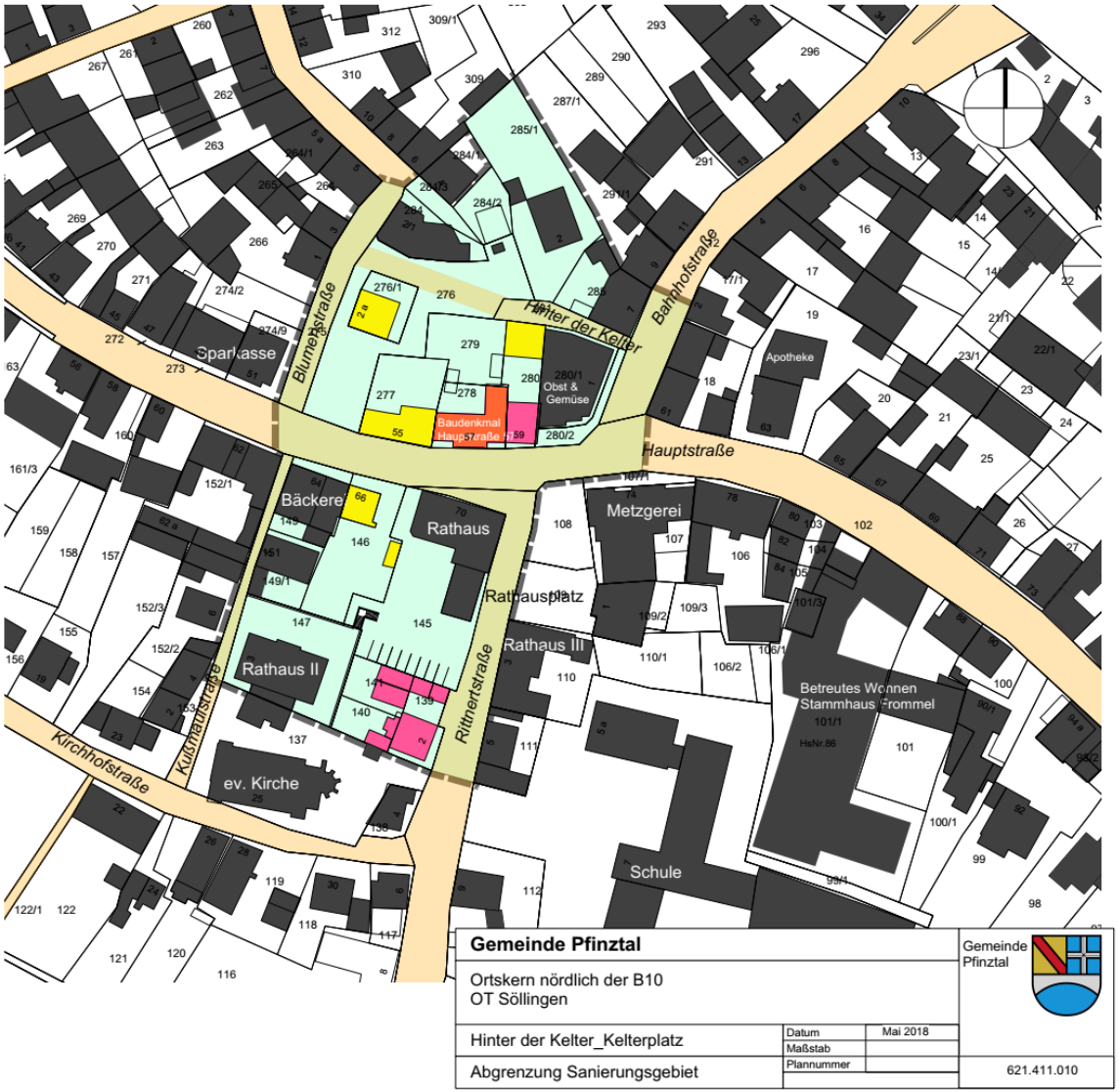
Anlagen:
- PowerPoint-Präsentation mit Planungsgrundlagen und Varianten

Ö 3

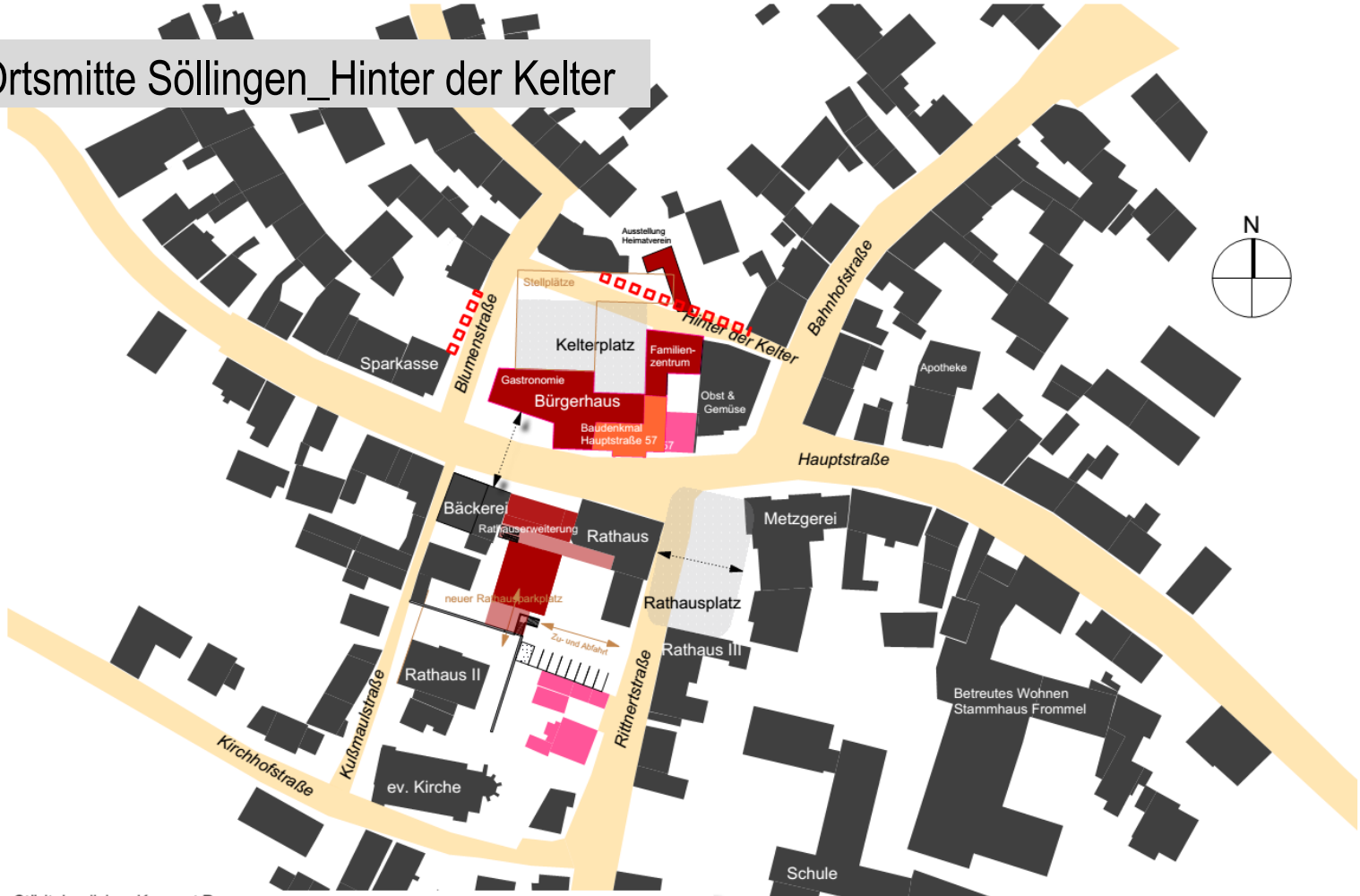
Ortsmitte Söllingen-Hinter der Kelter

Luftbild

Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter



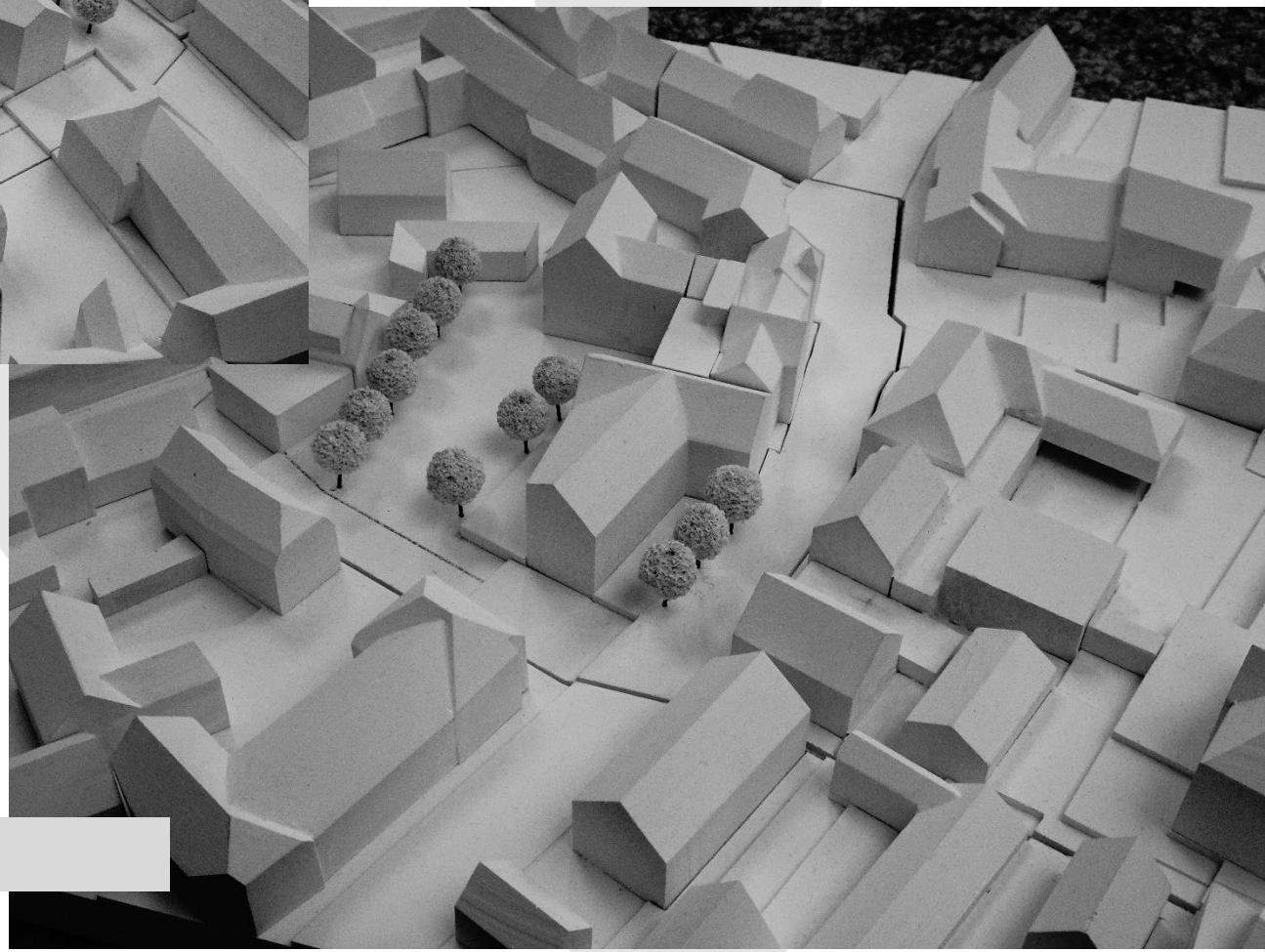
Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter



Städtebauliches Konzept **B**
Neubau des Bürgerhauses im Westen des Bestandsgebäudes Hauptstraße 57
Neue Ausrichtung der Straße "Hinter der Kelter"
Neue gemeinsame barrierefreie Erschließung von Neubauteil und Baudenkmal Hauptstraße 57
Baumasse des Bürgerhauses als Raumkante zur Hauptstraße
Neuer Kelterplatz hinter dem Bürgerhaus im Norden ohne Bezug zur Hauptstraße
Familienzentrum als eigenständiges Bauwerk
Stellplätze auf neuem Kelterplatz, weitere Stellplätze in TG auf Grundstück Hauptstraße 66, dem Standort einer möglichen Rathauserweiterung

Gemeinde Pfinztal		Gemeinde Pfinztal
Ortskern nördlich der B10 OT Söllingen		
Hinter der Kelter_Kelterplatz	Datum: Mai 2018 Maßstab:	
Erläuterung Konzept **B**	Plannummer:	621.411.010

Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter

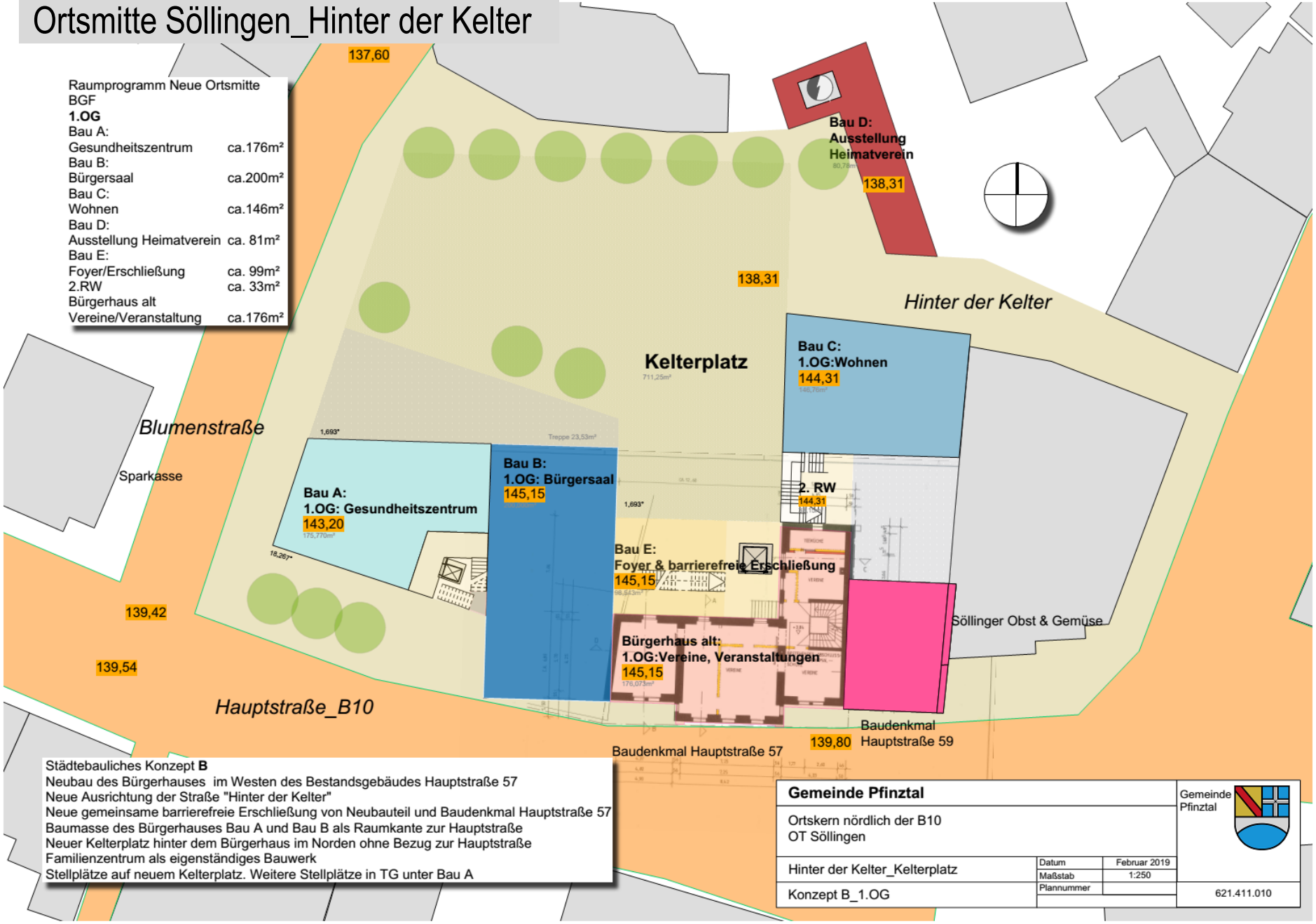


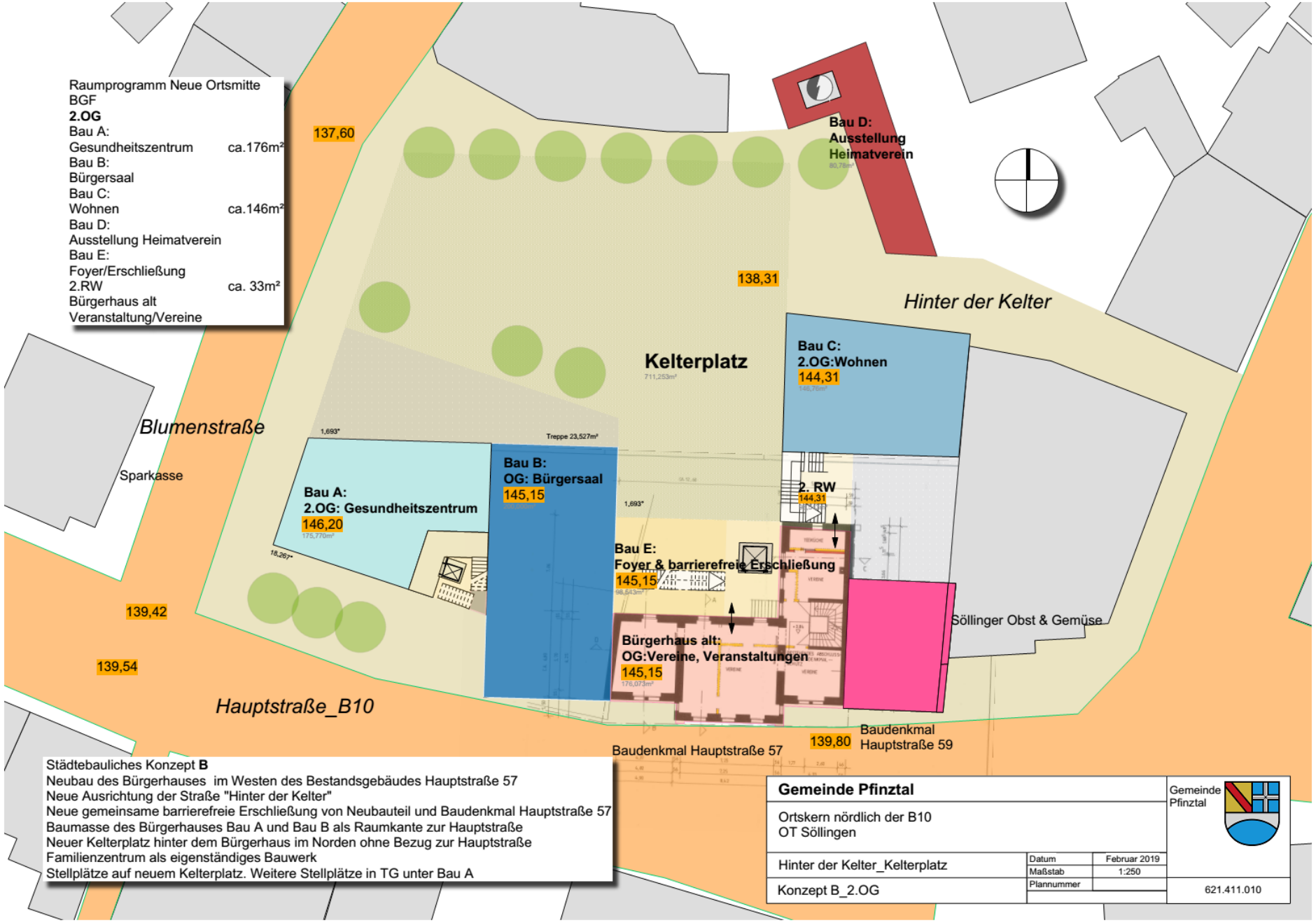
Konzept B

Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter

Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter

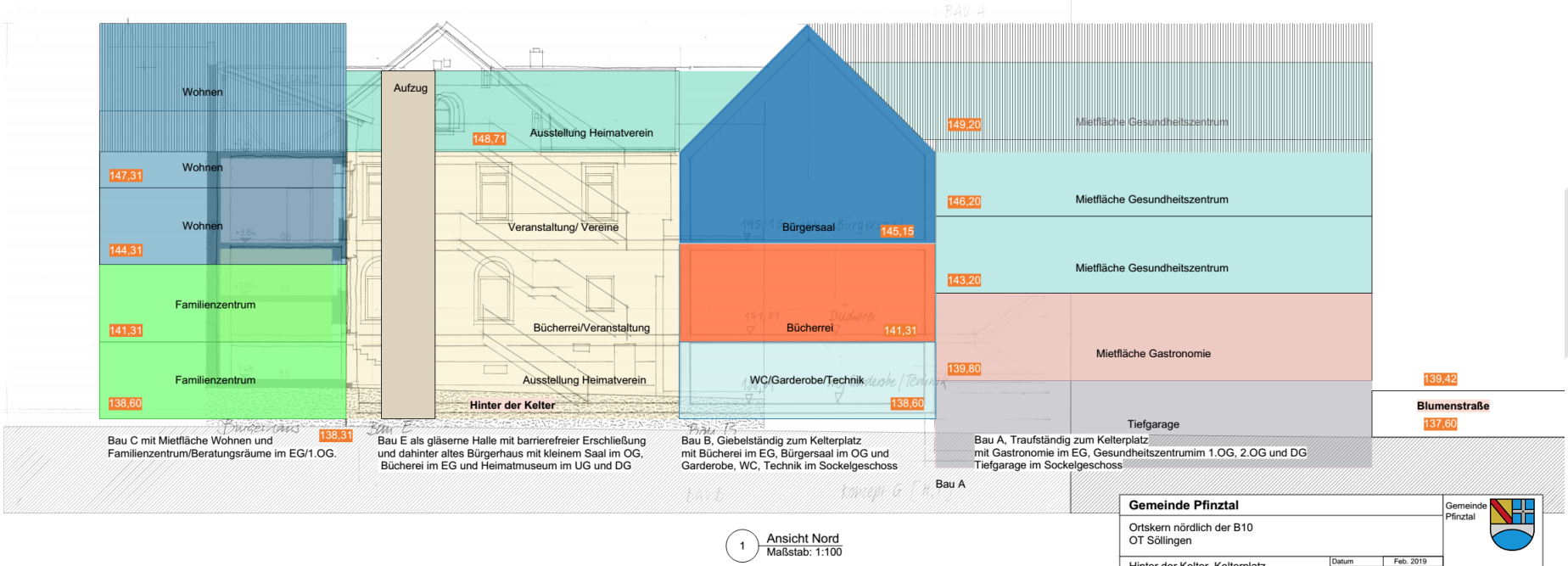
Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter




Raumprogramm Neue Ortsmitte
BGF
2.OG
Bau A:
Gesundheitszentrum ca.176m²
Bau B:
Bürgersaal
Bau C:
Wohnen ca.146m²
Bau D:
Ausstellung Heimatverein
Bau E:
Foyer/Erschließung
2.RW ca. 33m²
Bürgerhaus alt
Veranstaltung/Vereine
137,60
Bau D:
Ausstellung
Heimatverein
138,31
Hinter der Kelter
Kelterplatz
Bau C:
2.OG:Wohnen
144,31
Blumenstraße
Sparkasse
Bau A:
2.OG: Gesundheitszentrum
146,20
Bau B:
OG: Bürgersaal
145,15
Treppe 23,527m²
2. RW
144,31
Bau E:
Foyer & barrierefreie Erschließung
145,15
Söllinger Obst & Gemüse
139,42
Bürgerhaus alt:
OG:Vereine, Veranstaltungen
145,15
139,54
Hauptstraße_B10
Baudenkmal Hauptstraße 57
139,80
Baudenkmal
Hauptstraße 59
Städtebauliches Konzept B
Neubau des Bürgerhauses im Westen des Bestandsgebäudes Hauptstraße 57
Neue Ausrichtung der Straße "Hinter der Kelter"
Neue gemeinsame barrierefreie Erschließung von Neubauteil und Baudenkmal Hauptstraße 57
Baumasse des Bürgerhauses Bau A und Bau B als Raumkante zur Hauptstraße
Neuer Kelterplatz hinter dem Bürgerhaus im Norden ohne Bezug zur Hauptstraße
Familienzentrum als eigenständiges Bauwerk
Stellplätze auf neuem Kelterplatz. Weitere Stellplätze in TG unter Bau A
Gemeinde Pfinztal
Ortskern nördlich der B10
OT Söllingen
Hinter der Kelter_Kelterplatz
Konzept B_2.OG
Datum Februar 2019
Maßstab 1:250
Plannummer
Gemeinde Pfinztal
621.411.010

Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter

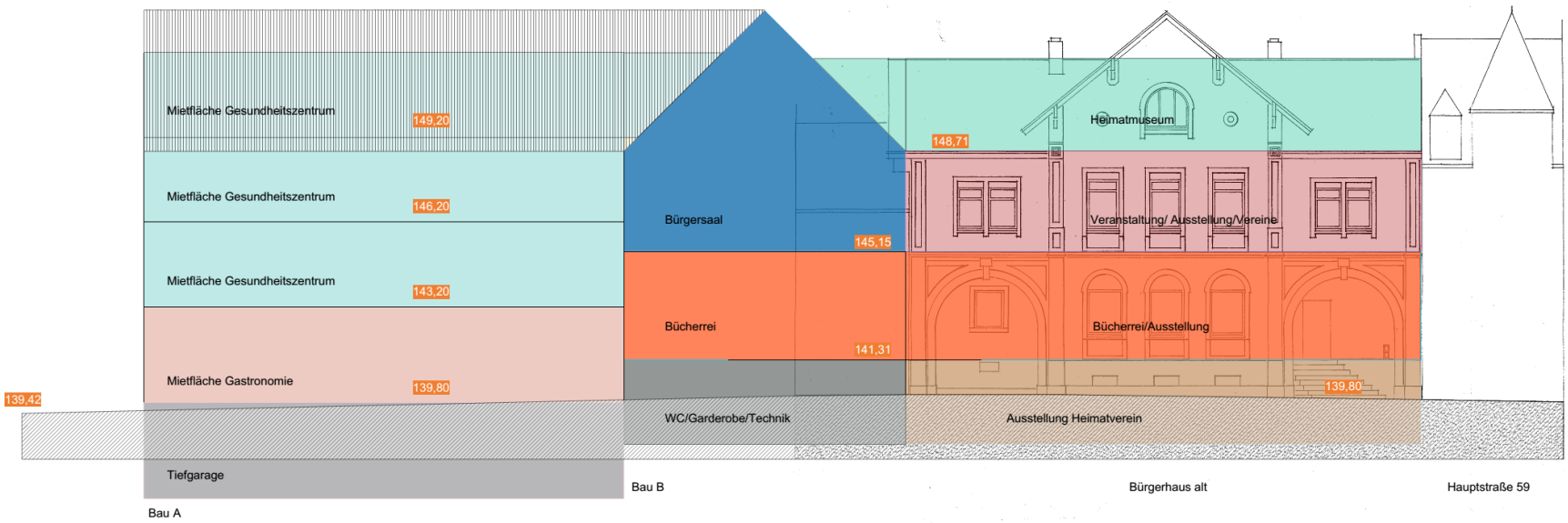
Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter



1 Ansicht Nord
Maßstab: 1:100

Gemeinde Pfinztal		Gemeinde Pfinztal
Ortskern nördlich der B10 OT Söllingen		
Hinter der Kelter_Kelterplatz	Datum: Feb. 2019 Maßstab: 1:100	
Darstellung der Nutzungsebenen	Plannummer:	621.411.010

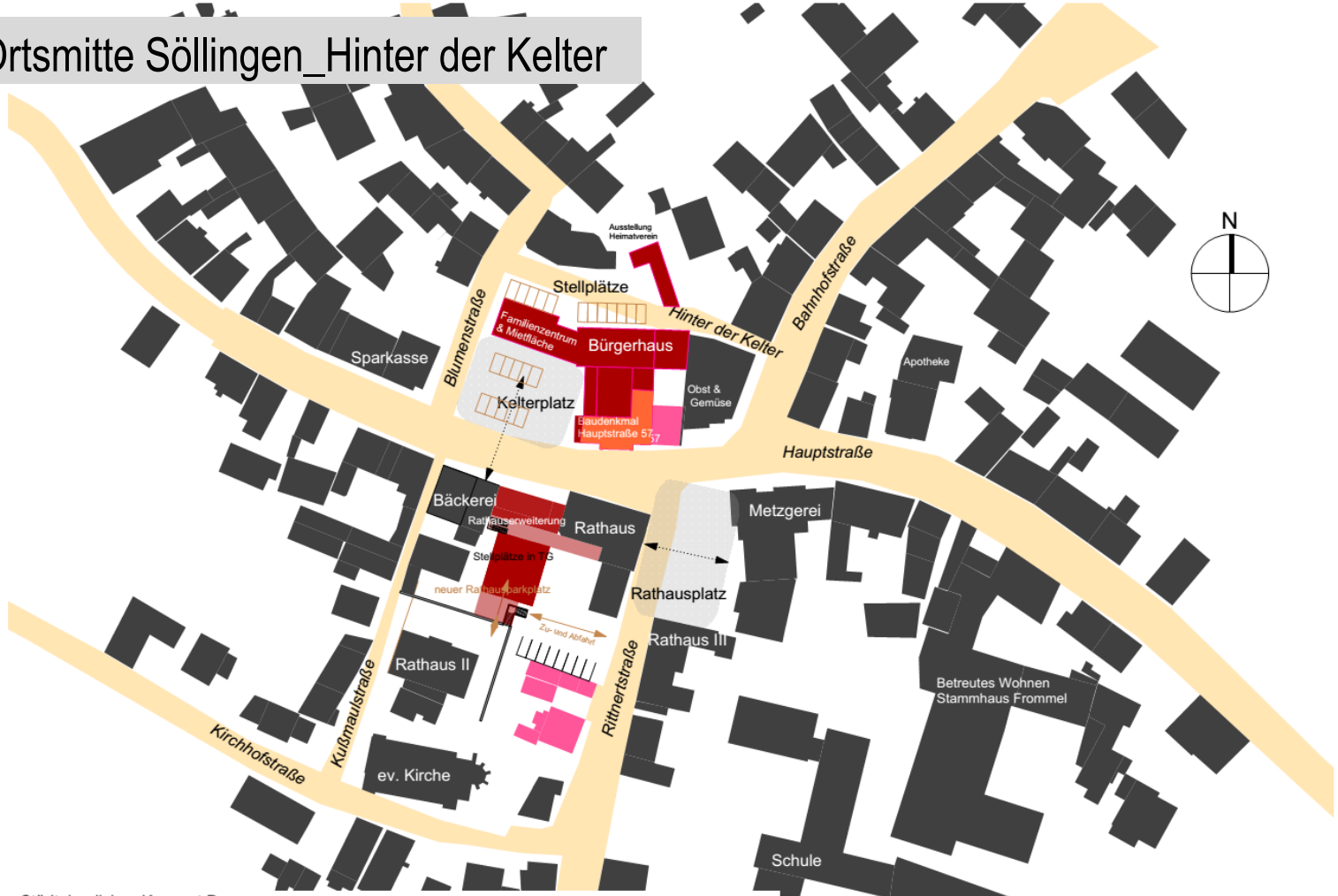
Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter



1 Ansicht Süd
Maßstab: 1:100

Gemeinde Pfinzal		Gemeinde Pfinztal
Ortskern nördlich der B10 OT Söllingen		
Hinter der Kelter_Kelterplatz	Datum: Feb. 2019 Maßstab: 1:100	
Darstellung der Nutzungsebenen	Plannummer:	621.411.010

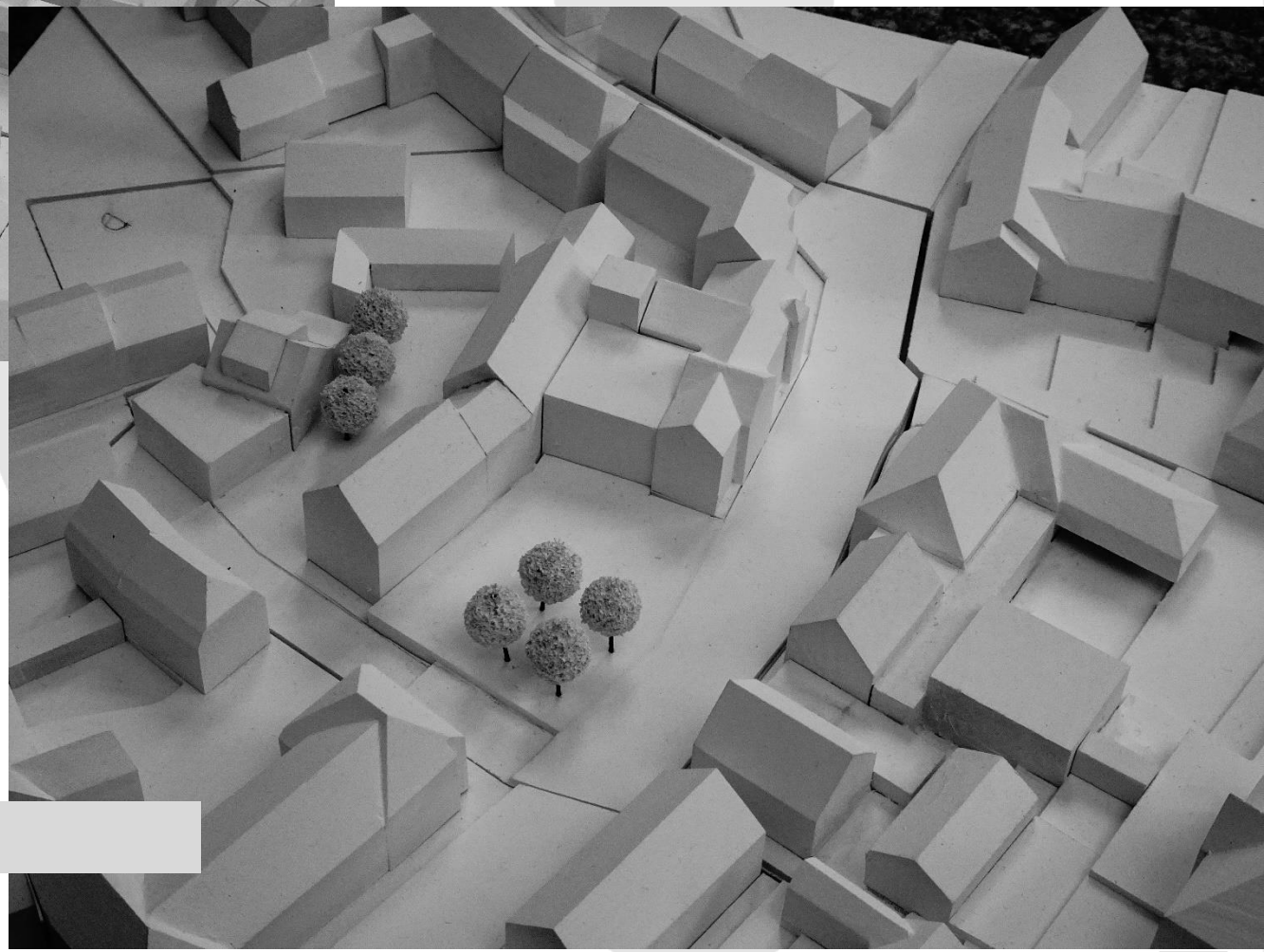
Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter



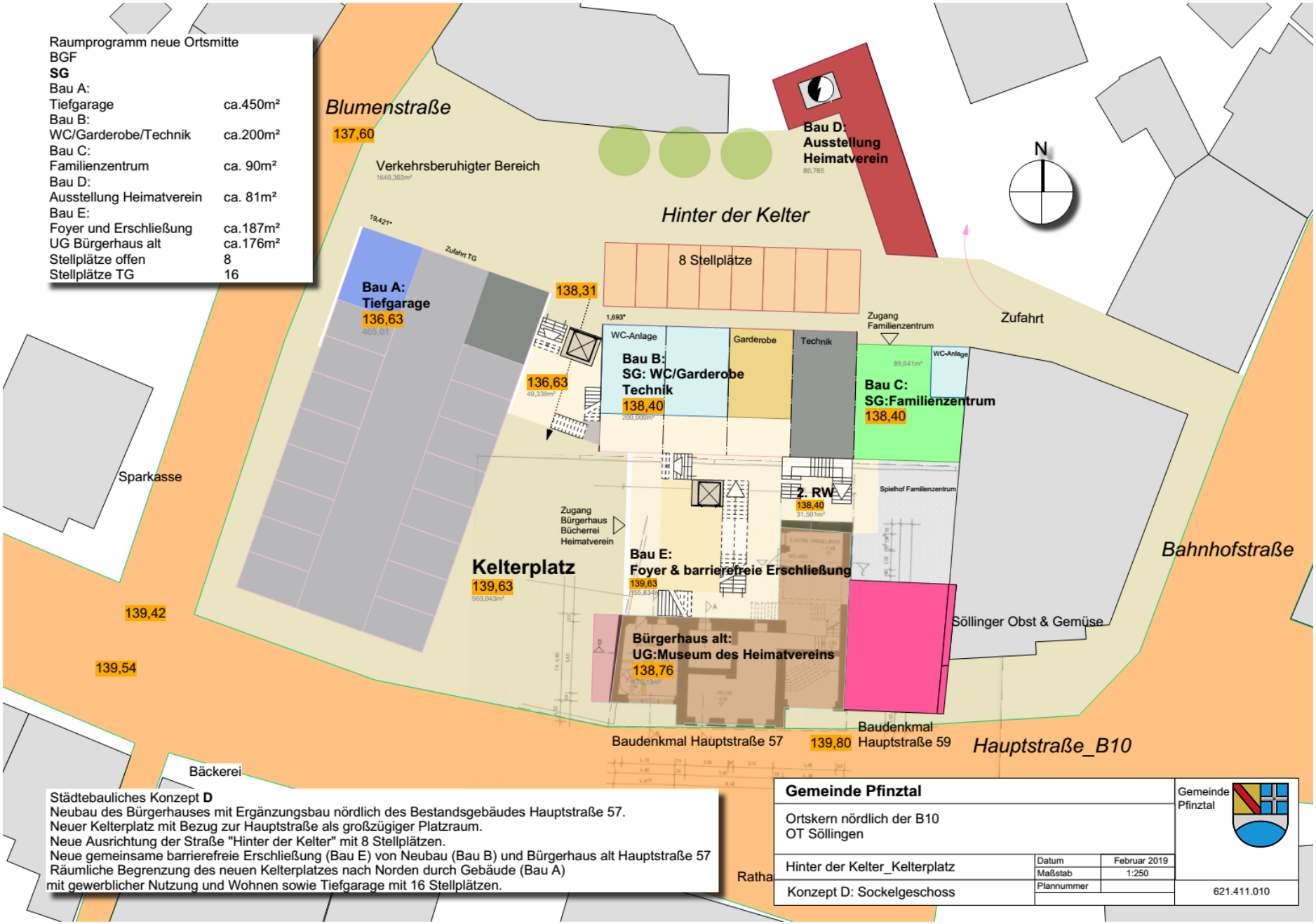
Städtebauliches Konzept **D**
Neubau des Bürgerhauses im Norden des Bestandsgebäudes Hauptstraße 57
Neue Ausrichtung der Straße "Hinter der Kelter" mit Stellplätzen
Neue gemeinsame barrierefreie Erschließung von Neubauteil und Baudenkmal Hauptstraße 57
Baumasse des Bürgerhauses an bestehendes Gebäude Bahnhofstraße 1 angegliedert
Neuer Kelterplatz mit niveaugleichem räumlichem Bezug zur Hauptstraße
Räumliche Begrenzung des neuen Kelterplatzes nach Norden durch Gebäuderiegel mit Familienzentrum und Mietflächen (Gastronomie). Weitere Stellplätze in TG auf Grundstück Hauptstraße 66,
Standort mögliche Rathauserweiterung

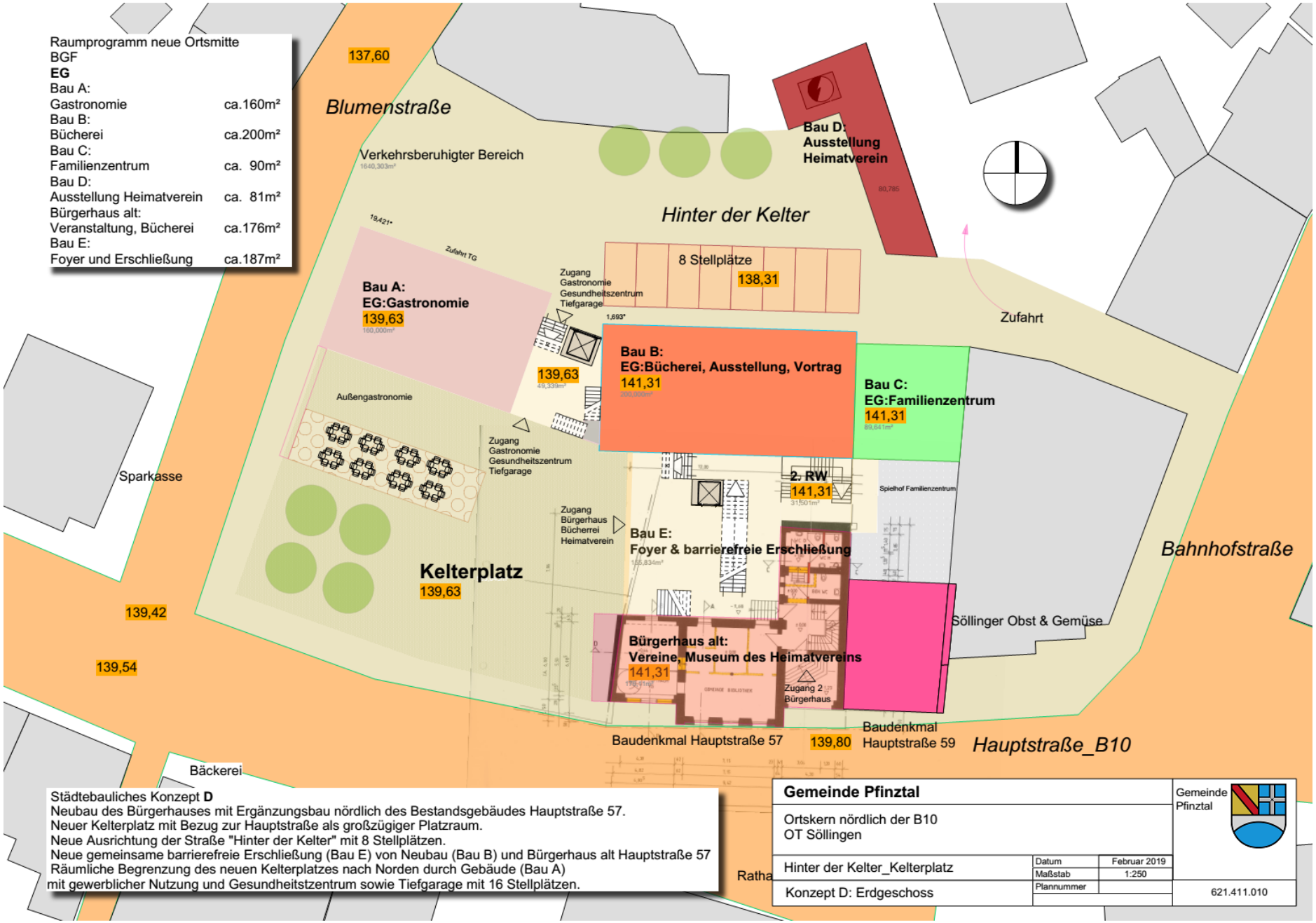
Gemeinde Pfinztal		Gemeinde Pfinztal
Ortskern nördlich der B10 OT Söllingen		
Hinter der Kelter_Kelterplatz	Datum: Mai 2018 Maßstab: 1:1000	
Erläuterung Konzept **D**	Plannummer:	621.411.010

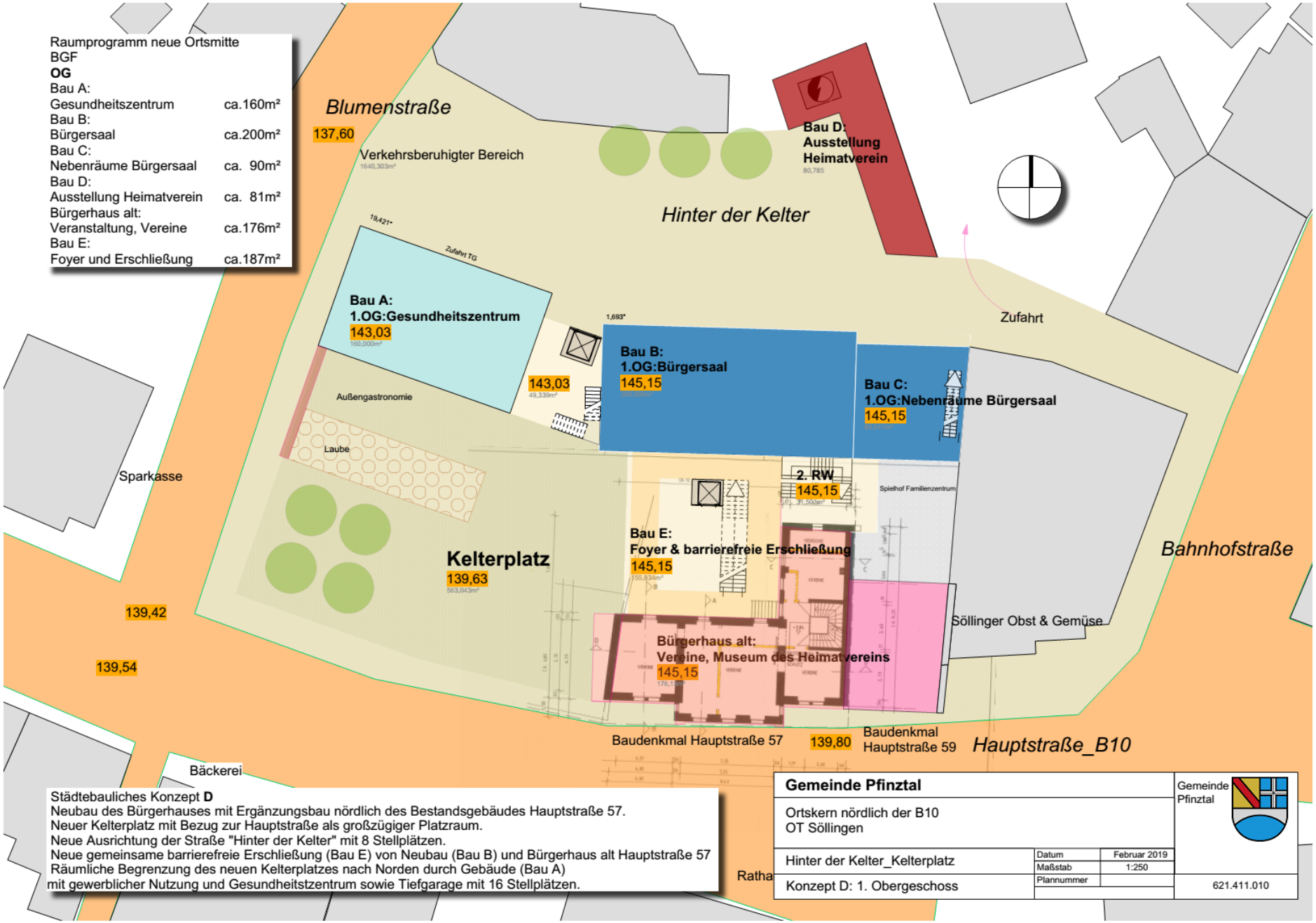
Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter

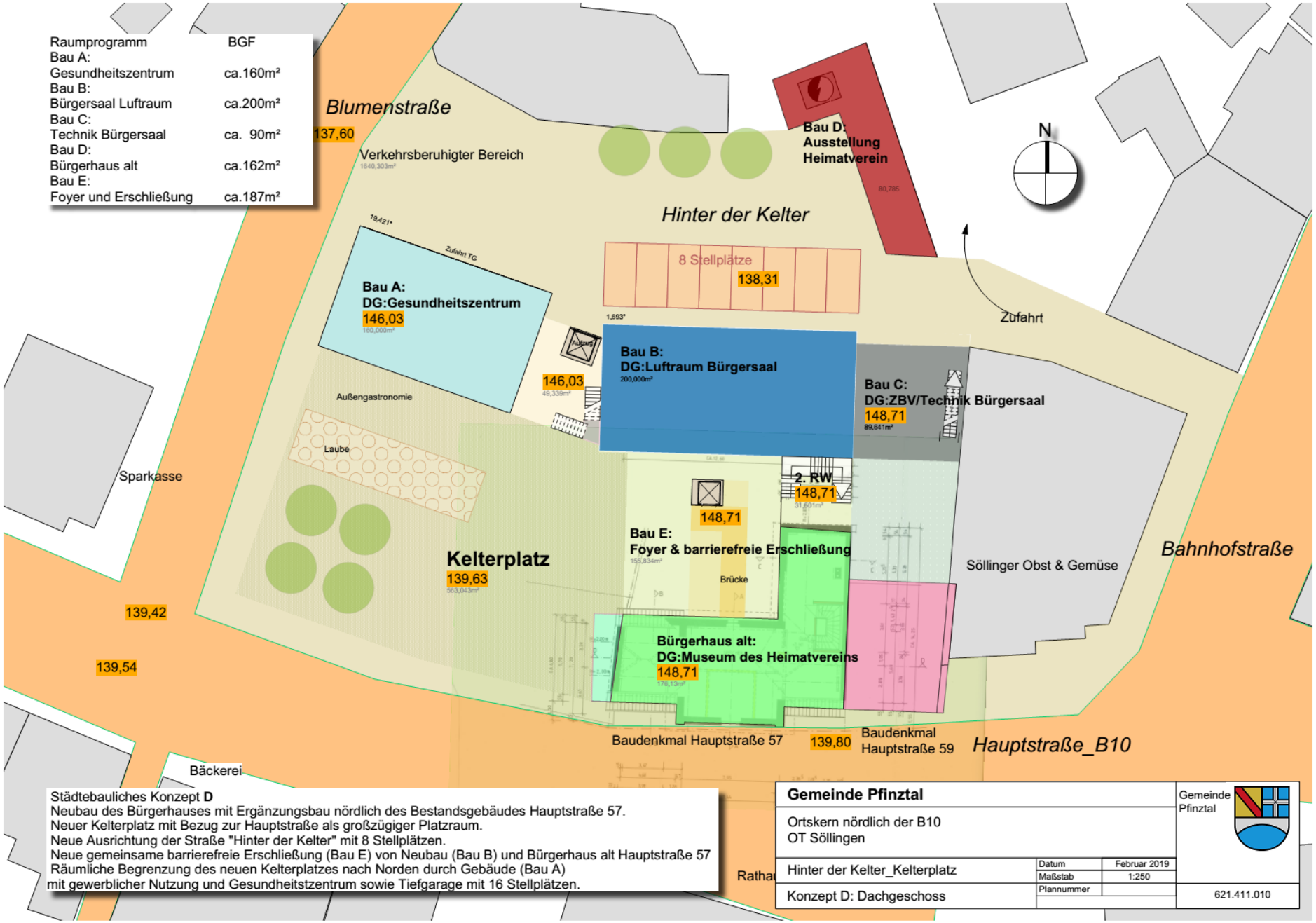


Konzept D

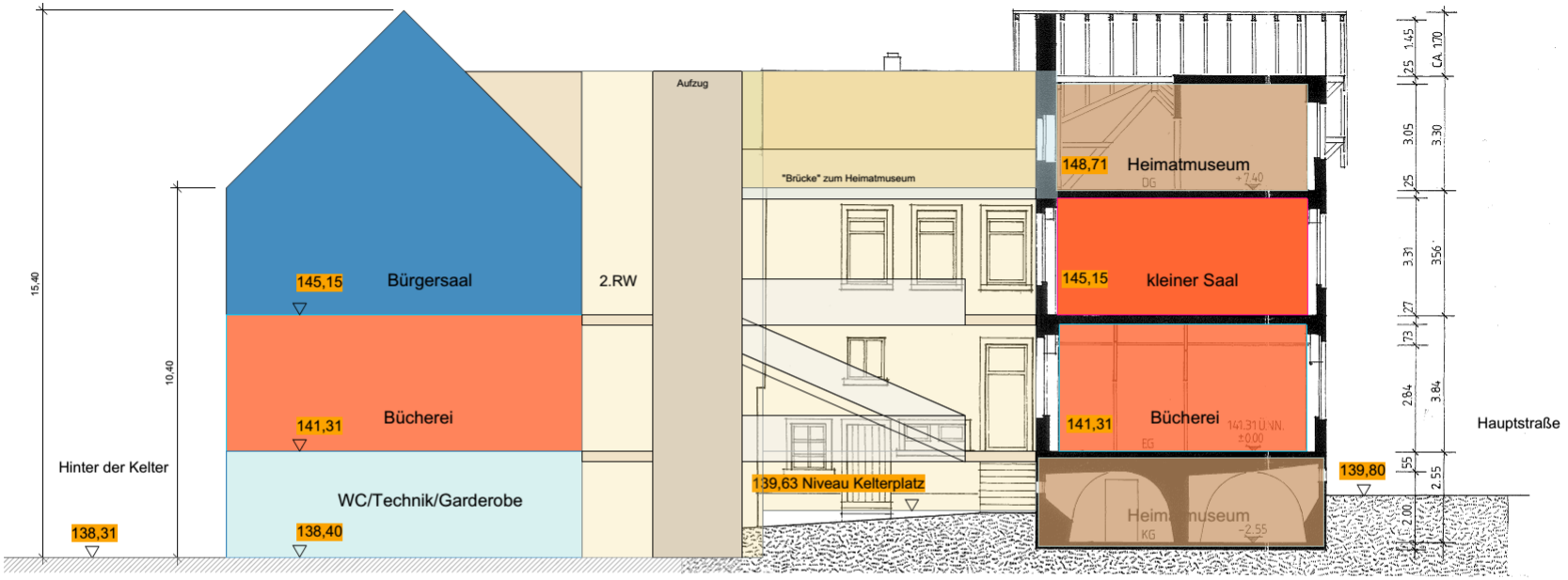

Raumprogramm neue Ortsmitte
BGF
SG
Bau A:
Tiefgarage ca.450m²
Bau B:
WC/Garderobe/Technik ca.200m²
Bau C:
Familienzentrum ca. 90m²
Bau D:
Ausstellung Heimatverein ca. 81m²
Bau E:
Foyer und Erschließung ca.187m²
UG Bürgerhaus alt ca.176m²
Stellplätze offen 8
Stellplätze TG 16
Blumenstraße
137,60
Verkehrsberuhigter Bereich
Hinter der Kelter
Bau D:
Ausstellung
Heimatverein
N
8 Stellplätze
Zufahrt TG
Bau A:
Tiefgarage
136,63
138,31
136,63
WC-Anlage
Garderobe
Technik
Bau B:
SG: WC/Garderobe
Technik
138,40
Zugang
Familienzentrum
Zufahrt
Bau C:
SG:Familienzentrum
138,40
WC-Anlage
Sparkasse
2. RW
138,40
Spielhof Familienzentrum
Zugang
Bürgerhaus
Bücherrei
Heimatverein
Kelterplatz
139,63
Bau E:
Foyer & barrierefreie Erschließung
139,63
Bahnhofstraße
139,42
Söllinger Obst & Gemüse
139,54
Bürgerhaus alt:
UG:Museum des Heimatvereins
138,76
Baudenkmal Hauptstraße 57
139,80
Baudenkmal
Hauptstraße 59
Hauptstraße_B10
Bäckerei
Städtebauliches Konzept D
Neubau des Bürgerhauses mit Ergänzungsbau nördlich des Bestandsgebäudes Hauptstraße 57.
Neuer Kelterplatz mit Bezug zur Hauptstraße als großzügiger Platzraum.
Neue Ausrichtung der Straße "Hinter der Kelter" mit 8 Stellplätzen.
Neue gemeinsame barrierefreie Erschließung (Bau E) von Neubau (Bau B) und Bürgerhaus alt Hauptstraße 57
Räumliche Begrenzung des neuen Kelterplatzes nach Norden durch Gebäude (Bau A)
mit gewerblicher Nutzung und Wohnen sowie Tiefgarage mit 16 Stellplätzen.
Gemeinde Pfinztal
Ortskern nördlich der B10
OT Söllingen
Hinter der Kelter_Kelterplatz
Konzept D: Sockelgeschoss
Datum Februar 2019
Maßstab 1:250
Plannummer
621.411.010
Gemeinde Pfinztal


Raumprogramm neue Ortsmitte
BGF
EG
Bau A:
Gastronomie ca.160m²
Bau B:
Bücherei ca.200m²
Bau C:
Familienzentrum ca. 90m²
Bau D:
Ausstellung Heimatverein ca. 81m²
Bürgerhaus alt:
Veranstaltung, Bücherei ca.176m²
Bau E:
Foyer und Erschließung ca.187m²
137,60
Blumenstraße
Verkehrsberuhigter Bereich
Hinter der Kelter
Bau D:
Ausstellung
Heimatverein
8 Stellplätze
138,31
Zufahrt TG
Zugang
Gastronomie
Gesundheitszentrum
Tiefgarage
Zufahrt
Bau A:
EG:Gastronomie
139,63
Bau B:
EG:Bücherei, Ausstellung, Vortrag
141,31
Bau C:
EG:Familienzentrum
141,31
139,63
Außengastronomie
Zugang
Gastronomie
Gesundheitszentrum
Tiefgarage
Sparkasse
2. RW
141,31
Spielhof Familienzentrum
Zugang
Bürgerhaus
Bücherrei
Heimatverein
Bau E:
Foyer & barrierefreie Erschließung
Bahnhofstraße
Kelterplatz
139,63
139,42
Söllinger Obst & Gemüse
Bürgerhaus alt:
Vereine, Museum des Heimatvereins
141,31
Zugang 2
Bürgerhaus
139,54
Baudenkmal Hauptstraße 57
139,80
Baudenkmal
Hauptstraße 59
Hauptstraße_B10
Bäckerei
Städtebauliches Konzept D
Neubau des Bürgerhauses mit Ergänzungsbau nördlich des Bestandsgebäudes Hauptstraße 57.
Neuer Kelterplatz mit Bezug zur Hauptstraße als großzügiger Platzraum.
Neue Ausrichtung der Straße "Hinter der Kelter" mit 8 Stellplätzen.
Neue gemeinsame barrierefreie Erschließung (Bau E) von Neubau (Bau B) und Bürgerhaus alt Hauptstraße 57
Räumliche Begrenzung des neuen Kelterplatzes nach Norden durch Gebäude (Bau A)
mit gewerblicher Nutzung und Gesundheitszentrum sowie Tiefgarage mit 16 Stellplätzen.
Gemeinde Pfinztal
Ortskern nördlich der B10
OT Söllingen
Hinter der Kelter_Kelterplatz
Konzept D: Erdgeschoss
Datum Februar 2019
Maßstab 1:250
Plannummer
621.411.010
Gemeinde Pfinztal


Raumprogramm neue Ortsmitte
BGF
OG
Bau A:
Gesundheitszentrum ca.160m²
Bau B:
Bürgersaal ca.200m²
Bau C:
Nebenräume Bürgersaal ca. 90m²
Bau D:
Ausstellung Heimatverein ca. 81m²
Bürgerhaus alt:
Veranstaltung, Vereine ca.176m²
Bau E:
Foyer und Erschließung ca.187m²
Blumenstraße
137,60
Verkehrsberuhigter Bereich
Bau D:
Ausstellung
Heimatverein
Hinter der Kelter
Zufahrt TG
Bau A:
1.OG:Gesundheitszentrum
143,03
Zufahrt
Bau B:
1.OG:Bürgersaal
145,15
143,03
Bau C:
1.OG:Nebenräume Bürgersaal
145,15
Außengastronomie
Laube
Sparkasse
2. RW
145,15
Spielhof Familienzentrum
Bau E:
Foyer & barrierefreie Erschließung
145,15
Kelterplatz
139,63
Bahnhofstraße
139,42
Söllinger Obst & Gemüse
Bürgerhaus alt:
Vereine, Museum des Heimatvereins
145,15
139,54
Baudenkmal Hauptstraße 57
139,80
Baudenkmal
Hauptstraße 59
Hauptstraße_B10
Bäckerei
Städtebauliches Konzept D
Neubau des Bürgerhauses mit Ergänzungsbau nördlich des Bestandsgebäudes Hauptstraße 57.
Neuer Kelterplatz mit Bezug zur Hauptstraße als großzügiger Platzraum.
Neue Ausrichtung der Straße "Hinter der Kelter" mit 8 Stellplätzen.
Neue gemeinsame barrierefreie Erschließung (Bau E) von Neubau (Bau B) und Bürgerhaus alt Hauptstraße 57
Räumliche Begrenzung des neuen Kelterplatzes nach Norden durch Gebäude (Bau A)
mit gewerblicher Nutzung und Gesundheitszentrum sowie Tiefgarage mit 16 Stellplätzen.
Gemeinde Pfinztal
Ortskern nördlich der B10
OT Söllingen
Hinter der Kelter_Kelterplatz
Datum Februar 2019
Maßstab 1:250
Konzept D: 1. Obergeschoss
Plannummer
621.411.010
Gemeinde Pfinztal


Raumprogramm BGF
Bau A:
Gesundheitszentrum ca.160m²
Bau B:
Bürgersaal Luftraum ca.200m²
Bau C:
Technik Bürgersaal ca. 90m²
Bau D:
Bürgerhaus alt ca.162m²
Bau E:
Foyer und Erschließung ca.187m²
Blumenstraße
137,60
Verkehrsberuhigter Bereich
Hinter der Kelter
Bau D:
Ausstellung
Heimatverein
N
8 Stellplätze
138,31
Zufahrt
Zufahrt TG
Bau A:
DG:Gesundheitszentrum
146,03
Bau B:
DG:Luftraum Bürgersaal
Bau C:
DG:ZBV/Technik Bürgersaal
148,71
146,03
Außengastronomie
Laube
Sparkasse
2. RW
148,71
148,71
Bau E:
Foyer & barrierefreie Erschließung
Brücke
Kelterplatz
139,63
Söllinger Obst & Gemüse
Bahnhofstraße
139,42
139,54
Bürgerhaus alt:
DG:Museum des Heimatvereins
148,71
Baudenkmal Hauptstraße 57
139,80
Baudenkmal
Hauptstraße 59
Hauptstraße_B10
Bäckerei
Städtebauliches Konzept D
Neubau des Bürgerhauses mit Ergänzungsbau nördlich des Bestandsgebäudes Hauptstraße 57.
Neuer Kelterplatz mit Bezug zur Hauptstraße als großzügiger Platzraum.
Neue Ausrichtung der Straße "Hinter der Kelter" mit 8 Stellplätzen.
Neue gemeinsame barrierefreie Erschließung (Bau E) von Neubau (Bau B) und Bürgerhaus alt Hauptstraße 57
Räumliche Begrenzung des neuen Kelterplatzes nach Norden durch Gebäude (Bau A)
mit gewerblicher Nutzung und Gesundheitszentrum sowie Tiefgarage mit 16 Stellplätzen.
Gemeinde Pfinztal
Ortskern nördlich der B10
OT Söllingen
Hinter der Kelter_Kelterplatz
Konzept D: Dachgeschoss
Datum Februar 2019
Maßstab 1:250
Plannummer
621.411.010
Gemeinde Pfinztal

Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter



Bau B: der "Neubau"
mit dem Veranstaltungsraum
"Bürgersaal" , Gemeindebücherei,
WC Anlage, Garderobe
Technik.

Aufzug für die
barrierefreie
Erschließung aller
Ebenen

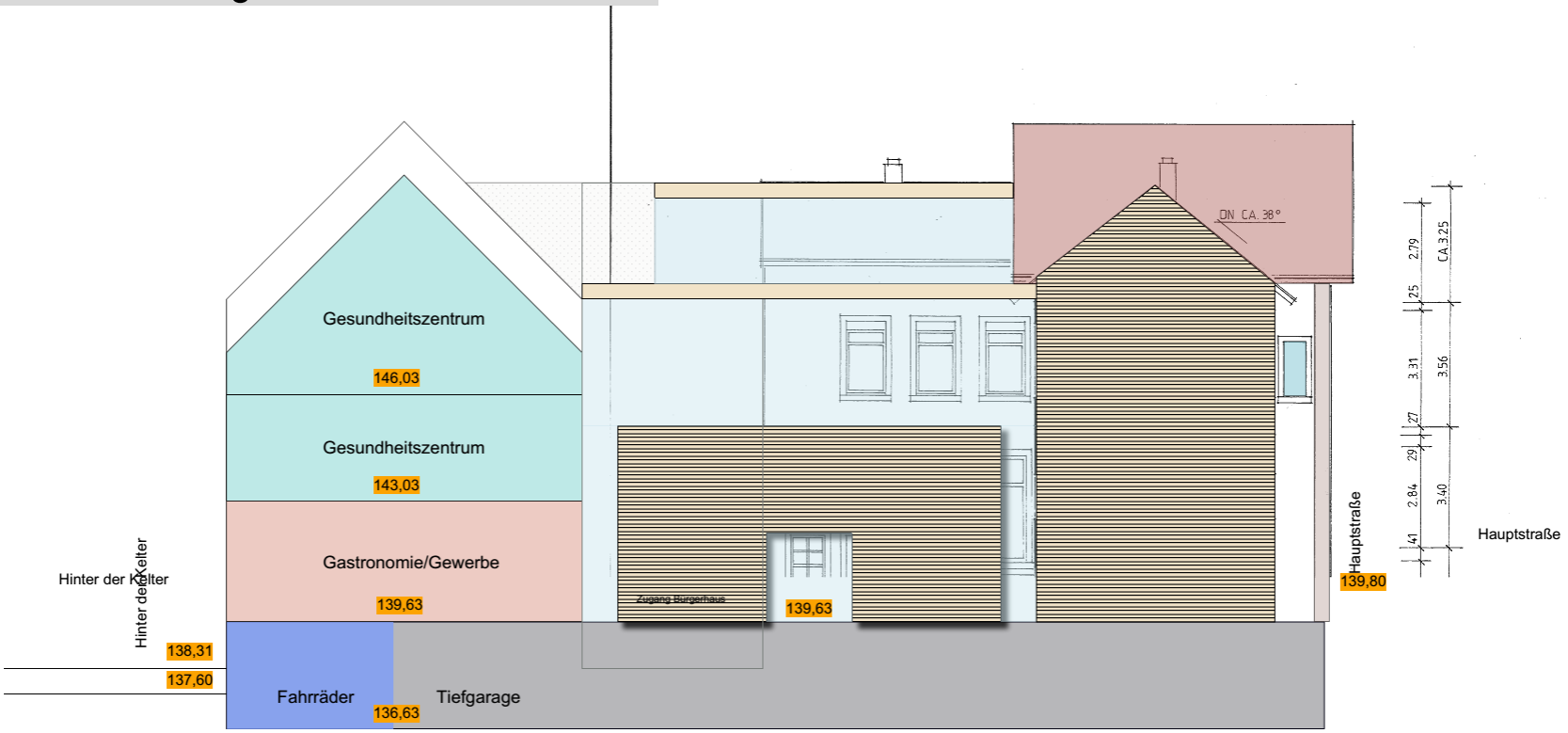
Bau E als gläsernes Foyer,
das nach außen wirkt

Bürgerhaus alt
Beibehaltung der bisherigen Nutzung

1 Konzept D Schnitt
Maßstab: 1:100

Gemeinde Pfinztal		Gemeinde Pfinztal
Ortskern nördlich der B10 OT Söllingen		
Hinter der Kelter_Kelterplatz	Datum: Feb 2019 Maßstab: 1:100	
Darstellung der Nutzungsebenen	Plannummer:	621.411.010

Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter



Bau A: der "Neubau"
mit Gastronomie, Gesundheitszentrum und Tiefgarage
für notwendige Stellplätze nach VwV Stellplätze

Bau E als gläsernes Foyer,
das nach außen wirkt

Bürgerhaus alt
Beibehaltung der bisherigen Nutzung

1 Konzept D Bau A
Maßstab: 1:100

Gemeinde Pfinztal		Gemeinde Pfinztal
Ortskern nördlich der B10 OT Söllingen		
Hinter der Kelter_Kelterplatz	Datum: Feb 2019 Maßstab: 1:100	
Darstellung der Nutzungsebenen	Plannummer:	621.411.010

Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter

Ortsmitte Söllingen_Hinter der Kelter

Konzept B	BRI m³	Kostenschätzung Faktor €/m³	Summe €
Bauteil A	2118	400	847 212
Bauteil B	2570	510	1 310 700
Bauteil C	2045	310	633 950
Bauteil D	404	150	60 600
Bauteil E	1054	400	421 600
Tiefgarage	979	225	220 275
Treppen	19	200	3 800
			3 498 137

Konzept B	BGF m²			Kostenschätzung Faktor €/m²	Summe €
	Ges	Öff.	W/G		
Bauteil A	659	176	483	1200	790 800
Bauteil B	600	600		2230	1 338 000
Bauteil C	678	180	498	1250	847 500
Bauteil D	162	162		540	87 480
Bauteil E	300	300		1200	360 000
Tiefgarage	288			670	192 960
Treppen	24				
		1418	981		3 616 740

Konzept D	BRI m³	Kostenschätzung Faktor €/m³	Summe €
Bauteil A	1904	400	761 600
Bauteil B	3060	510	1 560 600
Bauteil C	1076	310	333 560
Bauteil D	404	150	60 600
Bauteil E	1966	400	786 400
Tiefgarage	979	225	220 275
Verbindungsbau	717	400	286 800
			4 009 835

Konzept D	BGF m²			Kostenschätzung Faktor €/m²	Summe €
	Ges	Öff	G/W		
Bauteil A	**640**	160	**320**	1200	768 000
Bauteil B	600	600		2230	1 338 000
Bauteil C	360	360		1250	450 000
Bauteil D	162	162		540	87 480
Bauteil E	561	561		1200	673 200
Tiefgarage	288			670	192 960
Verbindungsbau	247	247		1200	296 400
		2090	320		3 806 040

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/398/2019

Tagesordnungspunkt			
Bebauungsplan "Ortskern nördlich der B 10 - 1. Änderung", OT Söllingen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	29.08.2019
Bearbeiter:	Vladislav	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss	10.09.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat):	**1. Der Bebauungsplan „Ortskern nördlich der B 10“ wird geändert. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des 13a BauGB. Die Änderung trägt die Bezeichnung „Ortskern nördlich der B 10 – 1. Änderung“, OT Söllingen.** **2. Zur Sicherung der Planung wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Die Veränderungssperre tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.**

Sachverhalt:

Bezugnehmend auf die Beschlussvorlage Nr. BV/382/2019 **Städtebauliche Erneuerung „Neue Ortsmitte Söllingen“** soll der bestehende Bebauungsplan „Ortskern nördlich der B 10“ aus dem Jahr 1978 an die geplante Umsetzung der städtebaulichen Konzeption für eine „Neue Ortsmitte Söllingen“ angepasst werden:

Inhalt und Ziele des Änderungsverfahrens:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von MI –Mischgebiet zu MU Urbanes Gebiet und zu Flächen für Gemeinbedarf.
- Entfall der Fläche für eine Postfiliale.
- Definierung des Maßes der baulichen Nutzung künftig über die Grundfläche (GR) und (zwingende) Wandhöhen und Gebäudehöhen. Dadurch erübrigt sich die bisherige Regelung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl (GFZ).
- Lage der öffentlichen Stellplätze künftig in einer geplanten Tiefgarage und im Straßenraum „Hinter der Kelter“.
- Ausschluss von Wohnungen (in den bisher gewerblich genutzten Flächen) in den Erdgeschosszonen.
- Anpassung der Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien an das städtebauliche Konzept von 2018/2019 für die „Neue Ortsmitte Söllingen“.
- Anpassung des Straßenraums an die aktuell bestehenden Verkehrsräume im Kreuzungsbereich.
- Vorgaben zur Grünordnung als Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Anforderun-

gen an das Kleinklima mit Vorgaben für Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und Bäumen.
- Vorgaben zum Erhalt der Baudenkmale Hauptstraße 57 und 59.
- Änderung der Straßenführung „Hinter der Kelter“
- Neue zusätzliche **Örtliche Bauvorschriften** für die Themen: Dachformen und Dacheindeckungen / Fassadengestaltung unter Berücksichtigung der Baudenkmale / Stellplätze und Freiräume

Der Änderungsentwurf wird hinsichtlich der überbaubaren Flächen ausgearbeitet, sobald die Beschlussfassung über die im Verfahren weiter zu verfolgende Variante (BV/382/2019) getroffen wurde.

Zur Sicherung der Planungsziele ist eine Veränderungssperre für den künftigen Planbereich zu erlassen.

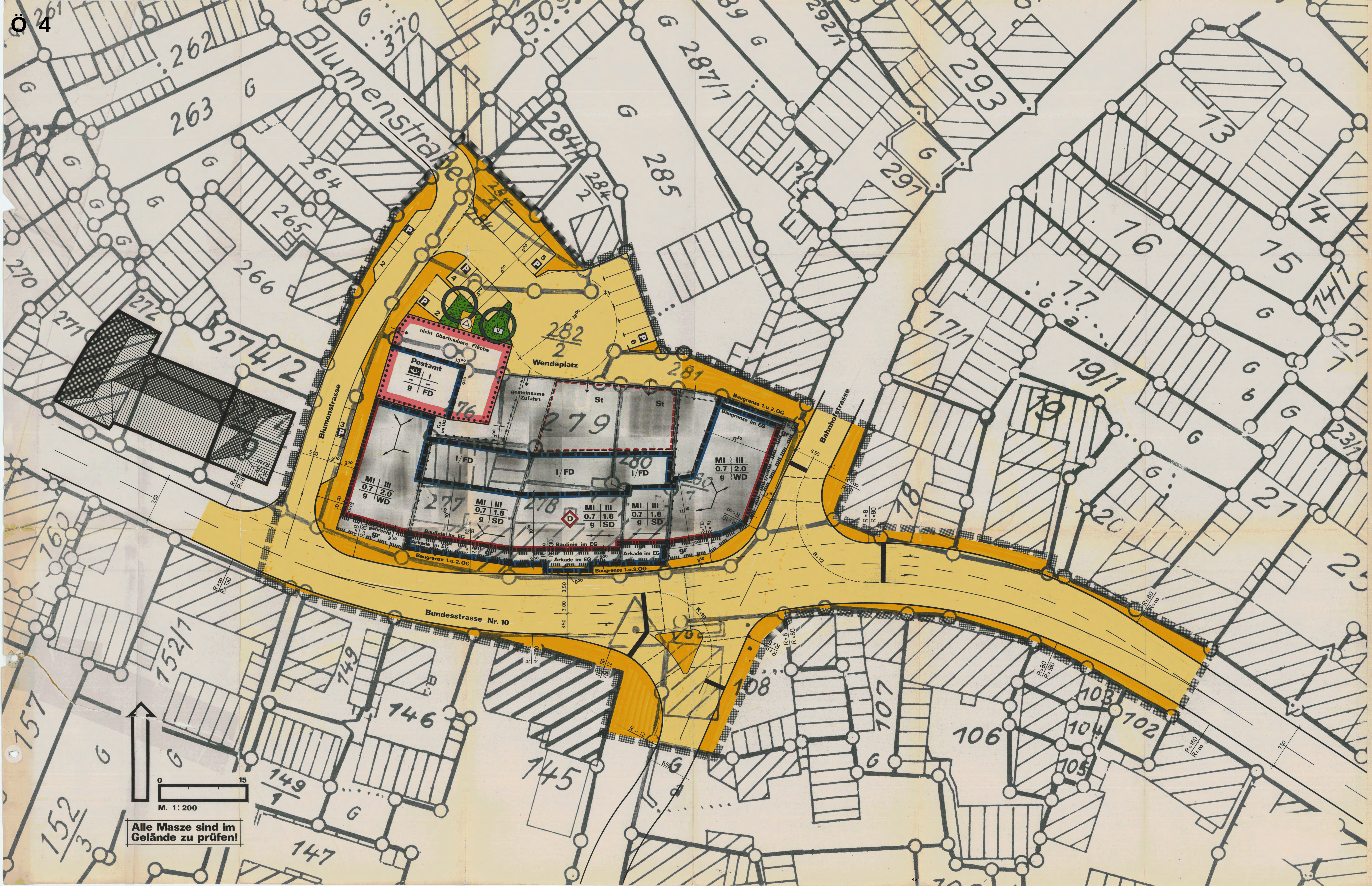
Verfahrensart
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor; es ist somit von der Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Grünordnungsplan abzusehen.

Finanzielle Auswirkung:
Planungskosten.

Stichwort „Klimaoffensive“
Für das Areal besteht bereits Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans, der eine fast vollständige Versiegelung vorsieht. Durch die Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Fläche verringert. Gleichzeitig soll die Grünraumplanung im öffentlichen Raum mehr Gewicht erhalten.

Anlagen:
- Bebauungsplan Ortskern nördlich der B 10, zeichnerischer Teil
- Veränderungssperre Ortskern nördlich der B 10 - 1. Änderung, Satzungstext
- Geltungsbereich Veränderungssperre, Stand 29.08.2019

Ö 4



PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
MK	KERNGEBIET (§ 7 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Zahl der Vollgeschosse (Z):
II ALS HÖCHSTGRENZE

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

o OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g GESCHLOSSENE BAUWEISE § 22 Abs. 3 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bestehende Grundstücksgrenze
Geplante Grundstücksgrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN GEMEINBEDARF

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE
VERBOT DER EIN- UND AUSFAHRT
VERKEHRSGRÜN

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)

BAUGRUNDSTÜCK FÜR VERSORGUNGSFLÄCHEN
UMFORMERSTATION

7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN U.-LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

ELEKTRIZITÄTSLEITUNG
SCHUTZSTREIFEN

8. ÖFFENTL. UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
SPIELPLATZ
PARKANLAGE
PFLANZGEBOT FÜR: EINZELBÄUME
FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNG
ZU ERHALTENDE BÄUME

9. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BBauG)

BAUGRENZE

St	STELLPLÄTZE
GSt	GEMEINSCHAFTS STELLPLÄTZE
Ga	GARAGEN
GGa	GEMEINSCHAFTSGARAGEN

10. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

gr	GEHRECHT
fr	FAHRRECHT
lr	LEITUNGSRECHT

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BBauG)
BÖSCHUNG
STÜTZMAUER
GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

BAUGESTALTUNG (§ 111 LBO)
FIRSTRICHTUNG

FD	FLACHDACH
SD	SATTELDACH
WD	WALMDACH

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

KULTURDENKMAL (§§ 2 und 8 DSchG)

GEMEINDE PFINZTAL
ORTSTEIL SÖLLINGEN
BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN NÖRDLICH DER B 10"

Genehmigt (§ 11 BBauG., § 111 LBO.)
Karlsruhe, den 15. 01. 81
Landratsamt Karlsruhe - Abt.
Im Auftrag

PLAN 1.1

GEMEINDE PFINZTAL 1978
DER BÜRGERMEISTER

PLANUNG SEPT. 1978
ERGÄNZT 7.3.1979
BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
PROF. E. HANGARTER 7502 MALSCH

GEMEINDE PFINZTAL

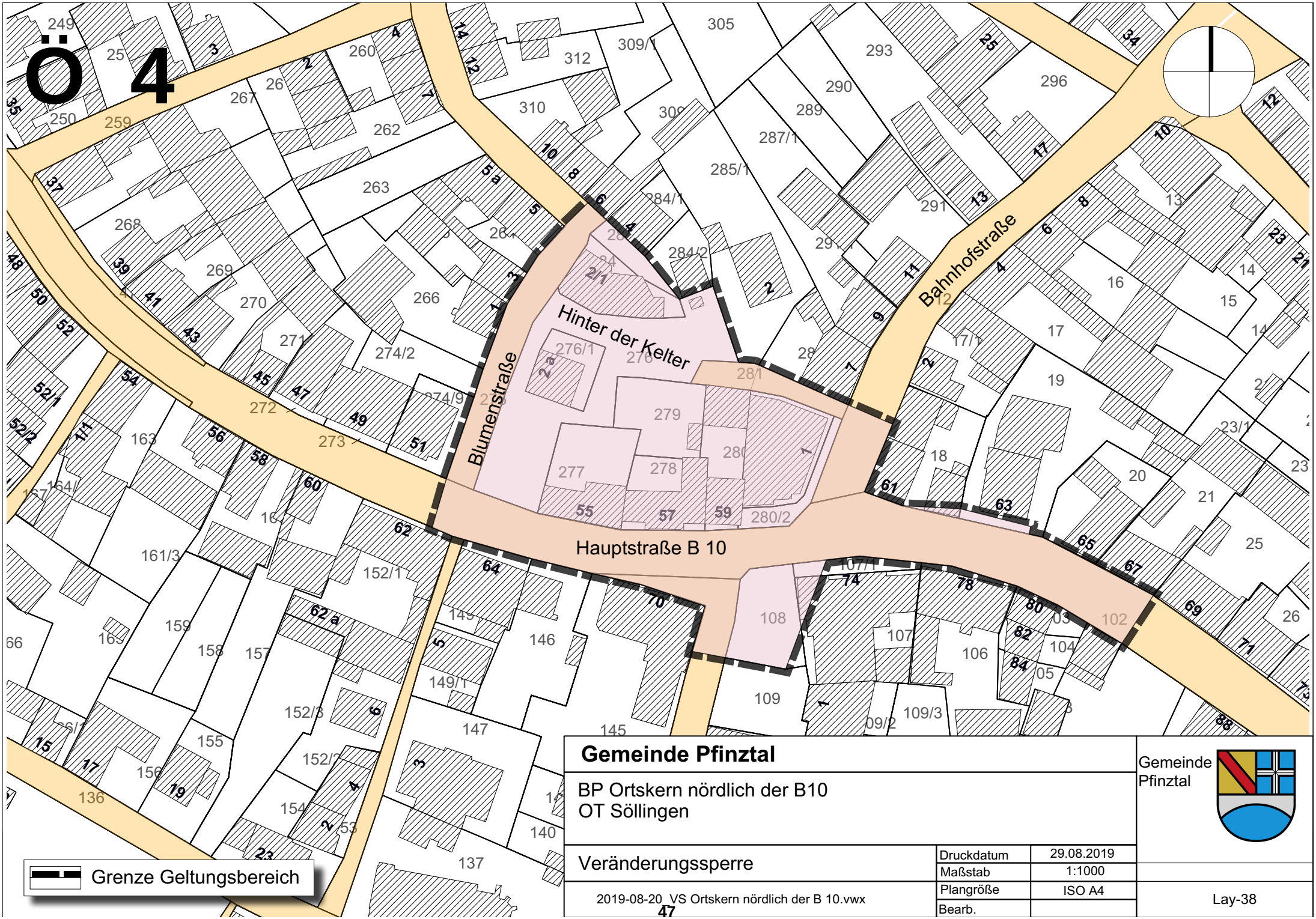
ORTSTEIL SÖLLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN NÖRDLICH DER B 10"

PLAN 1.2 **Gestaltungsplan**

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)
Landratsamt Karlsruhe-Ost
Im Auftrag

GEMEINDE PFINZTAL DER BÜRGERMEISTER	1978
PLANUNG	SEPT. 1978 ERGÄNZT 7.3.1979
BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG PROF. E. HANGARTER	7502 MALSCH



Gemeinde Pfinztal

BP Ortskern nördlich der B10
OT Söllingen

Veränderungssperre

Druckdatum	29.08.2019
Maßstab	1:1000
Plangröße	ISO A4
Bearb.	

2019-08-20_VS Ortskern nördlich der B 10.vwx

Gemeinde Pfinztal

Lay-38

Ö 4

Gemeinde Pfinztal
Landkreis Karlsruhe

Satzung
über die Veränderungssperre für das Plangebiet Bebauungsplan „Ortskern nördlich der B 10 – 1. Änderung“, OT Söllingen

Aufgrund von §§ 14, 16, 17 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 21.05.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal am _____ in öffentlicher Sitzung folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Anordnung der Veränderungssperre

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern nördlich der B 10“ zu ändern. Die Änderung trägt die Bezeichnung „Ortskern nördlich der B 10 – 1. Änderung“. Zur Sicherung der Planung wird für das Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte „Geltungsbereich Veränderungssperre“ (Stand: 29.08.2019), die als Anlage zur Veränderungssperre Teil der Satzung ist.

§ 3
Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1)
Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB (Veränderungssperre) dürfen im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;

2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2)
Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4
Ausnahmen

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5
In-Kraft-Treten

(1)
Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 GemO BW).

(2)
Diese Satzung tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich ist.

Pfinztal, den_____

_____
Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Anlage:
Karte „Geltungsbereich Veränderungssperre“, Stand 29.08.2019

Bekanntmachungshinweise:

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Abwägungsmängeln:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen dieser Satzung,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründende Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Nach § 4 Abs. 4 GemO und § 4 Abs. 5 GemO gelten Satzungen – sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund von Ermächtigungen in der Gemeindeordnung zustande gekommen sind – ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,

2. der Bürgermeister den Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn die Rechtsaufsichtsbehörde innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Hinweise:
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 S. 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung und Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung hingewiesen.

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/385/2019

Tagesordnungspunkt			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung", OT Berghausen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	09.08.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss	10.09.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)	**1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan inkl. der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden geändert. Die Änderung trägt die Bezeichnung „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung“, OT Berghausen.** **2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Zeitpunkt wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.** **3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Durchführungsvertrag – angelehnt an den bereits im Ursprungsverfahren geschlossenen Durchführungsvertrag – zu erarbeiten. Eine Unterzeichnung durch den Vorhabenträger hat noch vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.**

Sachverhalt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, OT Berghausen mit Vorhaben- und Erschließungsplan trat am 11.05.2017 in Kraft, wurde jedoch nicht umgesetzt – die Gründe hierfür lagen beim damaligen Vorhabenträger. Gegenstand des Bebauungsplans war die Schaffung von zwei Hausgruppen mit je drei Wohneinheiten sowie die erforderliche Anzahl von Stellplätzen / Carports. Aufgrund eines Eigentümerwechsels, fand im Februar 2019 ein Gespräch mit dem „neuen“ Vorhabenträger (Werner Wohnbau GmbH) statt. Im Zuge dieses Gesprächs stellte der Vorhabenträger die – im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan – leicht veränderte Plankonzeption vor (veränderte Anordnung von Stellplätzen / Carports; Entfall der ursprünglich geplanten Gauben; Verkleinerung der Gebäudegruppen im Hinblick auf die Kubatur). Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung wurde zwischen Verwaltung und Vorhabenträger zunächst vereinbart, mit dem Landratsamt Kontakt aufzunehmen, in der Hoffnung, eine (rechtlich durchaus mögliche) Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans zu erhalten und dadurch ein zeitintensives Änderungsverfahren zu vermeiden.

Nach Aussage des Landratsamts sah dieses durch die genannten Änderungen jedoch die

Grundzüge der Planung berührt, weshalb einer Befreiung nicht zugestimmt wurde. Um die geänderte Planung realisieren zu können, bedarf es deshalb der Änderung des Bebauungsplans.

Verfahren
Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB erfolgt in Absprache mit dem Landratsamt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor; es ist somit von der Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Grünordnungsplan abzusehen. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist u. a. die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise, weshalb – neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst und dem Vorhaben- und Erschließungsplan – auch ein Durchführungsvertrag zwingender Bestandteil des Verfahrens ist.

Durchführungsvertrag
Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde bereits ein Durchführungsvertrag mit dem „alten“ Vorhabenträger geschlossen. Im Rahmen des Änderungsverfahren ist dieser Durchführungsvertrag nun „neu aufzulegen“ und den aktuellen Planungen anzupassen. Der Durchführungsvertrag wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit (vor Satzungsbeschluss) zur Beschlussfassung / Genehmigung vorgelegt werden. Zentrale Inhalte des Durchführungsvertrages werden die Kostentragung im Hinblick auf die Erschließung sowie die detaillierte Regelung der Erschließung selbst sein (Verbreiterung der Erschließungsstraße und Herstellung eines Gehwegs / einer Entwässerungsrinne).

Natur- und Artenschutz
Aufgrund der – nach gutachterlicher Aussage – geeigneten vorhandenen Habitatstrukturen (Reptilien) im Areal wurde von Seiten der Verwaltung eine artenschutzrechtliche Untersuchung gefordert. Das Ergebnis ist dieser Vorlage beigefügt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) sind demnach nicht erforderlich.

Freiflächenkonzept / Grünordnung
Das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sieht von der Erstellung eines Umweltberichts und somit auch von der Erstellung eines Grünordnungsplans ab. Von Seiten der Verwaltung wurde im Hinblick auf eine bessere grünordnerische Integration des Vorhabens (auch: Nähe zur Pfinz) eine Freiflächenkonzept gefordert. Die Umsetzung der Konzeption wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich festgeschrieben; ebenso die Vorgaben des Büros Haller zu Herstellung und Pflege.

Finanzielle Auswirkung:
Die Planungs- und Erschließungskosten (Planungskosten teilweise) trägt der Vorhabenträger.

Stichwort „Klimaoffensive“
Für das (kleinräumige) Areal besteht bereits Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die Vorgaben im Hinblick auf eine grünordnerische Integration / Aspekte des Gemeindeklimas nochmals durch ein Fachbüro konkretisiert und optimiert.

Anlagen:
- BBP 2019 Begründung Stand 27.08.2019 neu
- BBP 2019 Textliche Festsetzungen Stand 27.08.2019 neu
- BBP-17.04.2019, zeichnerischer Teil Stand 23.08.2019
- Bericht_Reptilienerhebung-Seltenbachstraße_Pfinztal
- E0 - Unbeglaubigter Lageplan i.d.F. 2019.08.07

- E1 - Erdgeschoss i.d.F. 2019.08.05
- E2 - Obergeschoss i.d.F. 2019.04.09
- E3 - Dachgeschoss i.d.F. 2019.04.09
- E4 - Ansichten_Schnitte i.d.F. 2019.08.05
- Geltungsbereich, 2019.04.04
- Grünordnung_Seltenbach_C0819 i.d.F. 2019.08.26
- Stellplatznachweis
- Vorhabenbeschreibung 08.08.2019 neu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung“, Ortsteil Berghausen

– Begründung –

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Berghausen. Es wird im Norden und im Westen von der Seltenbachstraße begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücke Nr. 28/3, 28/1 und 29. Die Grenze im Süden wird begrenzt durch die Flurstücke Nr. 30 und 30/1. Es umfasst eine Fläche von 1.632 m².

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 36 und 36/7. Das Flurstück Nr. 36 ist gartenbaulich genutzt, Flurstück 36/7 soll als Gehweg bzw. zur Verbreiterung der bestehenden Straße genutzt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, bekanntgemacht am 11.05.2017.

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Die städtebauliche Zielsetzung bleibt unverändert:

Die Gemeinde Pfinztal allgemein und im Besonderen der Ortsteil Berghausen leiden schon seit Jahren – nicht zuletzt bedingt durch die räumliche Nähe zu Karlsruhe – unter einem enormen Wohnungsmangel. Neubaugebiete gibt es keine, so dass eine Umnutzung innerörtlich brach liegender Flächen vorrangig Ziel der Siedlungsentwicklung ist. Hierfür bietet sich die jetzt umzuwandelnde Fläche (besonders) an.

Im Plangebiet soll eine Reihenhausbebauung mit zwei Gebäuden zu je 3 Einheiten (Reihenhäuser) entstehen. Insgesamt sollen durch das Bauvorhaben somit sechs Wohneinheiten errichtet werden.

Mit der Neubebauung der ausgewiesenen Grundstücke wird zentrumsnaher und qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen. Durch die Innerortslage wird ressourcenschonend gebaut. Die Gebäudestellungen entlang der Straßenführung nimmt die bestehende Bebauung auf und trägt dadurch zu einem städtebaulich harmonischen Gesamtbild bei. Die Kubatur der geplanten Gebäude orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung. Den Wohneinheiten sind jeweils adäquate private Freiräume zugeordnet.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Seltenbachstraße. Um die Straße für die durch das Bauvorhaben zu erwartende Mehrbelastung ausreichend zu dimensionieren, erfolgen eine Verbreiterung der Fahrbahn sowie die Neuerstellung eines Gehweges. Durch die Verbreiterung der Fahrbahn kann ein reibungsloser Begegnungsverkehr stattfinden, durch den neuen 1,5 m breiten Gehweg und die daneben liegende 30 cm breite Entwässerungsmulde ist auch für Fußgänger ausreichend gesorgt, so dass die Erschließung gesichert ist.

Der ruhende Verkehr wird auf privaten Stellplätzen im Plangebiet untergebracht. Es soll eine Ausweisung von insgesamt 6 Carports und sechs Stellplätzen erfolgen.

Die bisherige Planung sah große Häuser mit 162 m² Wohnfläche vor. Da diese baulich zu teuer waren, hat sich das Konzept nicht realisieren lassen. Die Planänderung ermöglicht es nun, kleinere auch für junge Familien mit Kindern bezahlbare Häuser zu bauen. Positive Nebeneffekte sind eine geringere Flächenversiegelung und größere Gartenflächen. Es handelt sich um einen Haustyp mit 136 m² Wohnfläche in Massivbauweise, durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung.

Der Planungsgedanke mit sechs Reihenhäusern bleibt unverändert, auch die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und Satteldach mit 35° Dachneigung bleibt gleich.

Jedes Haus erhält einen Carport und einen zusätzlichen Stellplatz. Somit stehen pro Wohneinheit zwei oberirdische Parkflächen zur Verfügung. Angrenzend an den Carport 10 ist eine Gemeinschaftsfläche für Fahrräder vorgesehen. Angrenzend an Haus 4 wird eine Technikzentrale errichtet, die optisch einer Garage ähnelt und als Blockheizkraftwerk fungiert. Von hier aus wird die Wohnanlage mit Energie versorgt. Die Planung sieht großzügige Gartenflächen vor, die den Reihenhäusern entsprechen zugeteilt werden.

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll Baurecht für das nunmehr geplante Vorhaben geschaffen werden.

1.3 Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert (Allgemeines Wohngebiet).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ansprechend den aktualisierten Planungen angepasst. Dabei wurden die überbaubare Grundstückfläche und die Lage der Stellplätze und der Carports verändert. Weiter wurde ein Platz für die Technik-/Heizzentrale sowie Fahrräder festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Stellplätze wird um einen auf 6 reduziert. Ansonsten bleiben die Festsetzungen unverändert.

Die nicht für baulichen Anlagen sowie Zugänge benötigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Die Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und auch der Erhalt erfolgt nach dem Grünordnungsplan vom 26.08.2019.

Ziele der Grünordnung sind dabei:

- Stärkung und Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion und Minimierung der Wirkung potenziell stark wirkenden Aufheizungsflächen und der davon ausgehenden Belastungen für die Bewohner, insbesondere in den Sommermonaten;

- Vermeidung von Gefährdungen oder Beeinträchtigungen der im Plangebiet lebenden heimischen Tiere;

- Erhaltung und Schaffung von Lebensraum für heimische Tiere, insbesondere Vögel;

- Einbindung des Gebietes mit seinen Gebäuden in den Siedlungsraum;

- Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das Ortsbild / Verbesserung des Landschaftsbildes;

- Schaffung eines hochwertigen und ansprechenden Wohnumfeldes.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt geändert:

- Ergänzung von Ziffer II.1.1 um Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern mit Vorschlagsliste der zu verwendenden Kräuter und Gräser.
- Streichung von Ziffer II.1.2, vormals Dachaufbauten betreffend, deren Zulässigkeit nun im Zuge der 1. Änderung entfällt.
- Ergänzung von Ziffer II.2 (Gestaltung unbebauter Flächen) hinsichtlich der Unzulässigkeit von Auftaumitteln, der Gestaltung der Einfriedungen sowie der Abfallbehälterstandplätze

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind vorliegend erfüllt. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit auch die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a Nr. 2 BauGB sind nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich hierfür ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB kann abgesehen werden, im Falle eines Absehens von § 3 (1) BauGB ist dann jedoch eine vereinfachte Variante (fehlende Pflicht der Erörterung) vorzunehmen. Dies wird vorliegend erfüllt.

Bei der Wahl der vereinfachten Variante ist ortsüblich bekannt zu machen, dass bzw. wo die Öffentlichkeit die Möglichkeit hat, sich über die Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentliche Auswirkungen zu informieren und sich innerhalb einer bestimmten Frist zu äußern. Diese Bekanntmachung kann mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB verknüpft werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgt parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

An diesen Verfahrensschritt schließt sich die öffentliche Auslegung an.

Verfahrensablauf => *Fortschreibung erforderlich*!

01.10.2013	Vorberatung über den Aufstellungsbeschluss Bau- und Wirtschaftsausschuss
22.10.2013	Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat
31.10.2013	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauG
05.11.2013 – 19.11.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger / Behörden öffentlicher Belange
18.03.2014	Vorberatung über die Beschlussfassung über den Entwurfs- und Offenlagebeschluss (förmliche Beteiligung) im Bau- und Wirtschaftsausschuss
25.03.2014	Beratung des Ergebnisses aus der BA-Sitzung am 18.03.14 im Gemeinderat

	Danach Änderung des Planentwurfs durch den Vorhabenträger und Vorlage einer „ausgeweiteten“ Konzeption mit 8 Reihenhäusern in zwei Zeilen a 4 Einheiten am 16.02.2016 im Bauausschuss mit Ablehnung und Begrenzung auf 6 Einheiten durch das Gremium.
07.06.2016	Erneute Vorlage mit einer Konzeption für 6 Wohneinheiten in 2 Reihenhauszeilen im BA als Vorberatung
25.07.2016 – 02.09.2016	Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
25.04.2017	Satzungsbeschluss
Fortschreibung erforderlich!	

1.5 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan
Die Gemeinde Pfinztal befindet sich in der Randzone des Verdichtungsraumes Karlsruhe in der Kreuzung der Achsen des Landesentwicklungsplanes Karlsruhe-Pforzheim/Stuttgart bzw. Karlsruhe-Bretten.

Regionalplan
In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung nach § 13a BauGB ist nicht nötig.

1.6 Bestehende Verhältnisse

a) Vorprägung und Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und wurde bislang als Gartenfläche, teilweise mit Ökonomiegebäude genutzt. Ringsum grenzt bestehende, überwiegend gewachsene Wohnbebauung unterschiedlicher Jahrgänge an.

b) Lärmsituation im Gebiet

Schienenverkehrslärm
Nördlich des Plangebietes verlaufen in ca. 200 m Luftlinie die Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG bzw. des Karlsruher Verkehrsverbundes. Eine Beeinträchtigung durch den Schienenverkehrslärm erscheint aufgrund der Entfernung bzw. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, die eine abschirmende Wirkung entfaltet, jedoch als unkritisch.

Sonstiger Verkehrslärm
Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung sind im Hinblick auf eine bestehende verkehrliche Vorbelastung als unkritisch einzustufen. Der Lärm der B 10 wird durch die vorhandene Bebauung weitestgehend abgehalten. Die Ausrichtung der neuen Baukörper trägt zudem den Verkehrs- Lärmemmissionen Rechnung.

Lärmentwicklung bestehender Gewerbegebiete
Die obenstehenden Ausführungen (Schienenverkehrslärm) gelten auch entsprechend im Hinblick auf das bestehende Gewerbegebiet an der Gewerbestraße (Bebauungsplan „Steinwiesen Ost“ bzw. „Steinwiesen West“ / Entfernung > 250 m Luftlinie).

1.7 Erschließung

Fahrerschließung
Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Seltenbachstraße aus südlicher bzw. aus östlicher Richtung – mit jeweiliger Anbindung an die B 10. Die bestehende Straße ist derzeit nicht ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Aus diesem Grund wird der Straßenraum im Bereich der Vorhabensfläche verbreitert, so dass dort ein Begegnungsverkehr stattfinden kann und die Erschließung ausreichend gesichert ist. Entlang des Plangebietes wird zudem ein 1,5 m breiter Gehweg neu erstellt. Die Fläche für die Verbreiterung der Straße sowie für den Gehweg entsteht auf Flurstück 36/7 und wird als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet (Widmungsfiktion).

Ruhender Verkehr
Der ruhende Verkehr wird auf privaten Flächen im Plangebiet untergebracht. Es soll eine Ausweisung von sechs Stellplätzen und 6 Carports erfolgen.

Öffentlicher Personennahverkehr
In ca. 500 m Entfernung befindet sich in die eine Richtung die Stadtbahnhaltestelle „Berghausen Pfinzbrücke“ und in die andere Richtung „Berghausen Bahnhof“ der Linie S5, die Söllingen an Karlsruhe bzw. Pforzheim anbindet.

Technische Erschließung
Das Gebiet ist an die Wasserversorgung sowie an die Kanalisation angeschlossen. Das Vorhaben ist diesbezüglich als unkritisch einzustufen; eine Überlastung besteht in Bezug auf die vorhandene Kanalisation nicht. Die Grundstücksanschlüsse sind noch zu errichten. Die Versorgungssituation mit Medienleitungen ist direkt zwischen Vorhabenträger und den entsprechenden Betreibern zu klären. Die Wohnanlage wird mit einer Technikzentrale versorgt, die als Blockheizkraftwerk fungiert und die Häuser mit Energie versorgt.

1.8 Geprüfte Alternativen

Pfinztal hat aufgrund seiner räumlichen Nähe zu Karlsruhe, der guten bestehenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und seiner reizvollen Landschaft eine starke Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Ziel der Planung ist es deshalb, Wohnraum zu schaffen, ohne hierfür Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Bestand und seiner Zuordnung zum Innenbereich hierfür prädestiniert.

Eine Alternativeprüfung ist entbehrlich, da es innerorts und auch in den freien Lagen keine weiteren verfügbaren - marktzugänglichen - Flächen gibt.

1.9 Auswirkungen der Planung

a) <u>Umweltauswirkungen</u>

Das Plangebiet liegt inmitten eines Bestandsgebietes. Es ist teilweise überbaut, die freie Fläche wurde überwiegend als Hausgarten genutzt. Hinweise auf mögliche Reptilienvorkommen wurden vom Büro MODUS CONSULT gutachterliche untersucht und ausgeschlossen.

Daneben sind Eingriffe in Natur und Landschaft in diesem innerörtlichen Bereich im Rahmen der § 13a-Regelung schon jetzt zulässig.

Durch die Überplanung des Gebietes werden 6 Wohneinheiten geschaffen. Es ist zu beachten, dass das Plangebiet einen sehr geringen Umgriff aufweist. Dementsprechend wird auch nur begrenzt neuer Anwohner- und Lieferverkehr hinzukommen. Dieser hinzukommende Verkehr trägt nicht zu einer wesentlichen und damit nicht mehr zumutbaren Veränderung bzw. Erhöhung der Lärm- und Schadstoffimmissionen bei.

b) Kosten

Durch die Planung fallen keine Erschließungskosten für die Gemeinde an (Kostentragungsregelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt).

Ö 5

Gemeinde Pfinztal
Landkreis Karlsruhe

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung“ Gemeinde Pfinztal, Gemarkung Berghausen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

I.1 Vorhabenbezogene Festsetzung: § 12 (3a) BauGB mit Hinweis auf Durchführungsvertrag

I.1.2. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I.1.2.1 Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zwei Hausgruppen mit jeweils 3 Reihenhäusern, 6 Carports, 6 PKW Stellplätzen und einer Technik-/Heizzentrale. Insgesamt sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

I.1.2.2 Maß der baulichen Nutzung:

Grundfläche:
Die maximale Grundfläche wird definiert über die Baufenster im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Grundfläche eines Reihenhauses (Hauptanlage ohne Carports, Stellplätze und Technik-/Heizzentrale) wird auf maximal 78m² festgesetzt. Innerhalb des Baufensters ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit Balkonen, Terrassen und Wintergärten bis 20m² zulässig.

Vollgeschosse:
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Gebäudehöhe:
Die maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe in m ü NN ist jeweils im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

I.2. Flächen für Stellplätze , Carports und Fahrradstellplätze
Sechs Carports und sechs Stellplätze sowie Fläche für Fahrradstellplätze entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

I.3. Nebenanlagen
Nebenanlagen für die Tierhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 19 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.
Je WE bzw. Reihenhaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,5 m und einer Grundfläche von insgesamt (brutto) 5 qm (es zählt der senkrecht aufsteigende äußere Gebäudeteil) zulässig.

I.4 Grünflächen / Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Carports, Stellplätze und Zugänge benötigt werden, zu begrünen und als Vegetationsflächen dauerhaft zu unterhalten. Vegetationsflächen sind vollständig mit Pflanzen bewachsene Flächen.

I.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

I.5.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

I.5.2 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterbodengetrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen.

I.5.3 Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial verwendet werden.

I.5.4 Das Anlegen von Schotterflächen statt Grünflächen oder deren Nutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist grundsätzlich unzulässig.

I.5.5 Freimachen der Bauflächen – zeitliche Begrenzung –

Die zulässigen Zeiträume für Maßnahmen und Arbeiten zur Freimachung der Baustelle von Bäumen und Gehölzen sind zwingend auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken (Winterruhe potenziell betroffener Tiere).

I.5.6 Vorgabe für die Außenbeleuchtung zum Schutz von Arten

Die Beleuchtung der Straßen und Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung sind streulichtarm und müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite und hierbei gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichtete Straßenausleuchtung auszuwählen. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten (mit Farbtemperatur < 3000°K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (SOX) zu verwenden.

Unzulässig sind beleuchtete Werbeanlagen und beleuchtete Fassaden sowie Leuchtkörper mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

I.5.7 Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten

Zum Ausgleich der potenziellen Beeinträchtigungen durch Wegfall von Nistmöglichkeiten für Vögel wird inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes empfohlen, geeignete Nisthilfen für Vögel aufzuhängen. Dabei sollen Nisthilfen aus Holzbeton verschiedener Bauart (z.B. Firma Schwegler, oder gleichwertig), 3 Stk. für Meisenvögel (Höhlenbrüter) und 3 Stk. für Nischenbrüter besonders geeignete Modelle (sog. Halbhöhlen), an Bäumen angebracht werden. Die Standorte für die Anbringung sind von einem Vogelspezialisten vor Ort zu bestimmen und die funktionsgerechte Anbringung von diesem zu bestätigen und zu dokumentieren.
Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft durch regelmäßige Kontrollgänge und Unterhaltungsmaßnahmen, jährlich durch Reinigung der Nisthilfen im Herbst, sicher zu stellen.

I.6 Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich aus dem Grünordnungsplan / Freiflächenplanung vom 26.08.2019 (Plan-Nr.: G.PBSe-9.b-04), welcher zusammen mit den nachfolgenden textlichen Festsetzungen verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen / Pflanzgebot:
An den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, bei trockener Witterung zu wässern und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Überschneidungen mit Leitungsrechten oder bei sonstigen nicht vermeidbaren Hinderungsgründen dürfen die Baumstandorte um bis zu 4 m verschoben werden. Die dargestellte Anzahl der Pflanzgebote ist dennoch umzusetzen.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer Frist von einem Jahr zu ersetzen!

Es sind Hochstammbäume gemäß Vorschlagsliste Bäume zu pflanzen (siehe unten!).

Vorschlagsliste Bäume (nur Hochstammbäume):
Geforderte Pflanzqualität: Pflanzen mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, STU 16/18 cm (Stammumfang in 1 m Höhe), Stammhöhe bis zum Kronenansatz: ca. 1,8 - 2,0 m
Klein- und mittelgroßkronige Hochstammbäume

Feldahorn	*(Acer campestre)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus) z.B. Sorte ‚Frans Fontaine'*
Mehlbeere	*(Sorbus aria) z.B. Sorte ‚Magnifica'*
Schmalblättrige Esche	*(Fraxinus angustifolia) z.B. Sorte 'Raywood'*
Rotdorn /Weißdorn	*(Crataegus laevigata) z.B. Sorte ‚Paul's Scarlet'*
Zierkirsche	*(Prunus, Sorten z.B. ‚Accolade'; sargentii; avium ‚Plena')*
Zierapfel	*(Malus, in Sorten z.B. ‚Hilleri'; ‚Evereste'; toringo; 'Liset')*
Quitte	*(Cydonia) in Sorten*

Bei den Obstbäumen wird die Verwendung von bewährten, alten Lokalsorten empfohlen:
Apfelsorten: Schöner aus Boskop, Gravensteiner, Jakob Fischer, Landsberger Renette
Birnensorten: Boscs Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne
Kirschensorten: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Kassius Frühe,
Zwetschensorten: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Magna Glauca, Mirabelle v. Nancy

Auf die Verwendung gesicherter Pflanzenherkunft ist zu achten. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist nicht gestattet

Maßnahmen zur Anpflanzung von Sträuchern oder Hecken / Pflanzgebot:
An den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Standorten mit Pflanzgebot zur Anpflanzung von Sträuchern oder Hecken sind frei wachsende oder geschnittene Hecken aus Laubsträuchern anzupflanzen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zugelassen.

Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer Frist von einem Jahr zu ersetzen!

Vorschlagliste Sträucher / Hecken:
Dichte Hecken (geschnitten):

- Hainbuche	Carpinus betulus
- Buche	Fagus sylvatica
- Feldahorn	Acer campestre
- Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare

Hecken (ungeschnitten):

- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Haselnuss	Corylus avellana
- Holunder	Sambucus nigra
- Traubenholunder	Sambucus racemosa
- Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare
- Wildrosen	z.B. Rosa rubiginosa
- Felsenbirne	Amelanchier laevis
- Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
- Heckenkirsche, tatarische	Lonicera tatarica
- Hartriegel, Kornellkirsche	Cornus mas
- Spierstrauch	Spiraea x arguta

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO § 74:

II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

II.1.1 Fassaden und Dächer:

Die Außenwandflächen der Gebäude sind mit hellem Putzmaterial zu gestalten. Das Anbringen eines Wärme-Dämm-Verbund-Systems ist zulässig.

Die Dachneigung wird auf 35° festgelegt. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist mit Dachsteinen, Dachpfannen, Dachziegeln in grauen Farbtönen vorzunehmen.

Dächer von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer auszuführen. Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in und auf der Dachfläche zulässig.

Flachdächer mit einer Fläche von über 16 qm sind extensiv und vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist mindestens extensiv mit einer gemischten Pflanzung oder Ansaat aus standortstypischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten mit einem Substrat-Systemaufbau von mindestens 8 cm Stärke auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen sind für untergeordnete Dachflächen mit weniger als 15 m2 zulässig. Entlang der Dachränder ist ein Kiesstreifen von 30 bis 40 cm Breite anzulegen.

Zur Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung sind die einschlägigen Regeln der Bautechnik, insbesondere zur Abdichtung, zum Substrataufbau und zur Unterhaltung zu beachten.

Für die Begrünung und Bepflanzung der Dachbegrünungen sind Pflanzen aus folgender Vorschlagsliste zu verwenden:

Sedum/Kräuter	**Deutscher Name**
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargerite
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	Polsterseifenkraut
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer

Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare ‘Weiße Tatra’	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Teppichsedum
Sempervivum montanum	Bergdachwurz
Thymus montanus	Bergthymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Veronica teucrium	Büschelveronica

Gräser	**Deutscher Name**
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Carex humilis	Erdsegge
Carex montana	Bergsegge
Festuca amethystina	Amethystschwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Poa compressa	Platthalmrispe

II.2 Gestaltung unbebauter Flächen:

Zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen und Wegen sind die Flächen bis auf Straßen- / Gehwegniveau auszubilden. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m und nur als lebende Laubgehölzhecke mit und ohne Drahtzaun zulässig. Gehwege sind als wasserdurchlässige Flächen aus Platten oder Pflasterbelag herzustellen.

Befestigte Flächen dürfen aus Drain-Steinen und/oder Rasengittersteinen hergestellt werden.

Auf den wasserdurchlässig befestigten Flächen ist der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig.

Grundstückseinfriedungen der rückwärtigen Gartenflächen zu den Nachbarn sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und nur als lebende Laubgehölzhecke mit oder ohne Draht- oder Holzzaun zulässig. Zäune müssen einen Bodenabstand von ca. 5 cm für die Durchlässigkeit von heimischen Kleintieren (z.B. Igel) aufweisen.

Abfallbehälterstandplätze sind in baulichen Anlagen zu integrieren oder, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz, z.B. aus Holz, der Sicht zu entziehen. Eine Begrünung der Einhausungen mit rankenden Gehölzen oder Laubgehölzhecken wird empfohlen.

II.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 Absatz 2 Nr. 2 LBO):

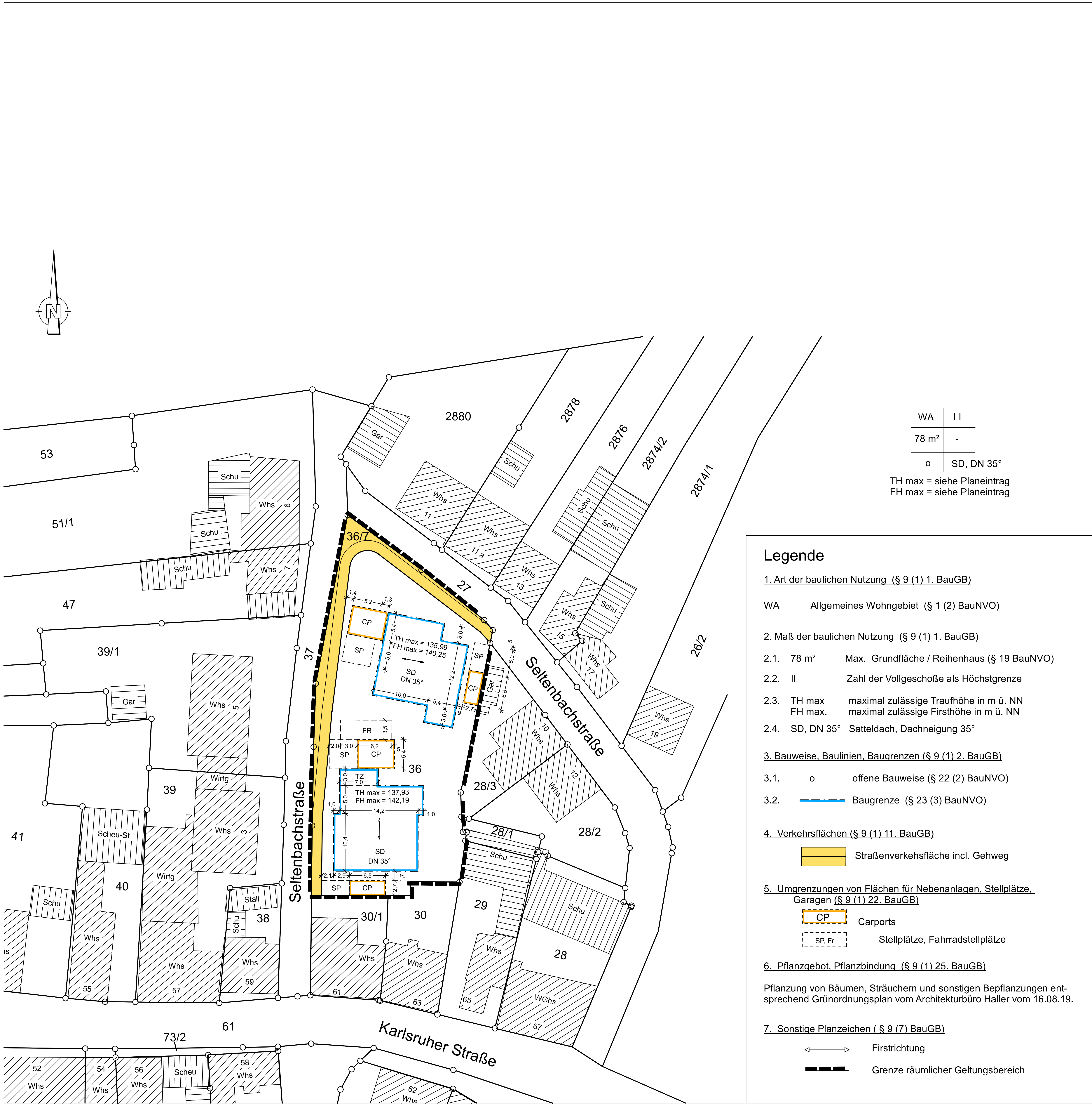
Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des Textteils mit dem Gemeinderatsbeschluss vom …… (Satzungsbeschluss) wird bestätigt.

Pfinztal, den …….

Nicola Bodner, Bürgermeisterin



WA	I I
78 m²	-
o	SD, DN 35°

TH max = siehe Planeintrag
FH max = siehe Planeintrag

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 1 (2) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. 78 m² Max. Grundfläche / Reihenhaus (§ 19 BauNVO)

2.2. II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

2.3. TH max maximal zulässige Traufhöhe in m ü. NN
FH max. maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NN

2.4. SD, DN 35° Satteldach, Dachneigung 35°

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

3.2. Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

Straßenverkehrsfläche incl. Gehweg

5. Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) 22. BauGB)

CP Carports

SP, Fr Stellplätze, Fahrradstellplätze

6. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)

Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend Grünordnungsplan vom Architekturbüro Haller vom 16.08.19.

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 (7) BauGB)

Firstrichtung

Grenze räumlicher Geltungsbereich

Gemeinde Pfinztal

Gemarkung Berghausen

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

" Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung"

Rechtsgrundlagen:

A. Bundesbaugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung.

B. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der letzten Änderung.

C. Landesbauordnung (LBO) vom 05. März 2010 in der Fassung der letzten Änderung.

D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der letzten Änderung.

Verfahren:

I. Der Gemeinderat hat gemäß §2 (1) BauGB am .... die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen und am .... den Entwurf gebilligt.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, sowie die öffentliche Auslegung erfolgte am ....

II. Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der von der Planung betroffenen Fachbehörden gemäß §4 (2) BauGB.

III. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt und schriftliche Feststetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahren vom Gemeindrat gemäß § 10 BauGB am .... als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemenderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Pfinztal, den ....

....
Nicola Bodner, Bürgermeisterin

IV. Durch ortsübliche Bekanntmachung am .... ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Landkreis:	Karlsruhe
Gemeinde:	Pfinztal
Gemarkung :	Berghausen
Flurstück:	36 und 36/7
Lage:	Seltenbachstraße

Auftraggeber:

Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
Beroldingerstraße 17
78078 Niedereschach

	Name	Datum
gez.:	Vietzen	17.04.2019
bearb.:	Vietzen	16.05.2019
bearb.:	Vietzen	23.08.2019

Projekt-Nr.: 197201-4/AV

Planfertiger :

Dipl-Ing. Andreas Vietzen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dunantstraße 4 76131 Karlsruhe
Telefon (0721) 617746 Fax (0721) 621934
www.vietzen.com info@vietzen.com

Planinhalt :

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - zeichnerischer Teil

Maßstab :	Dateiname :	
1 : 500	167208-0/BBP-23082019	Gefertigt: 17.04.2019 Stand vom 23.08.2019

Ö 5

Bauvorhaben Pfinztal, Seltenbachstraße

Gutachterliche Erhebung zum Reptilienvorkommen

Auftragnehmer:

MODUS CONSULT Speyer GmbH
Landauer Straße 56
67346 Speyer
06232/67 79 90

im Auftrag von:

EVOLUTION Development GmbH
Untere Bachstraße 31
68753 Waghäusel

Speyer, den 12.04.2019

MODUS CONSULT Speyer GmbH

Einleitung

Im Bereich des Grundstücks an der Seltenbachstraße soll im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB eine Änderung des Bebauungsplans stattfinden. Zudem soll eine Baugenehmigung beantragt werden. Durch die Gemeinde Pfinztal wurde bereits ein eigener Gutachter beauftragt, durch den eine Ortsbesichtigung bezüglich des Artenschutzpotentials stattfand. Dieser kam zum Ergebnis, dass ein mindestens mittleres Potenzial für Vorkommen von Eidechsen auf der Fläche vorhanden ist.

In diesem Zusammenhang wurde, durch Evolution Development GmbH, eine Prüfung zum Vorkommen von Reptilien beauftragt.

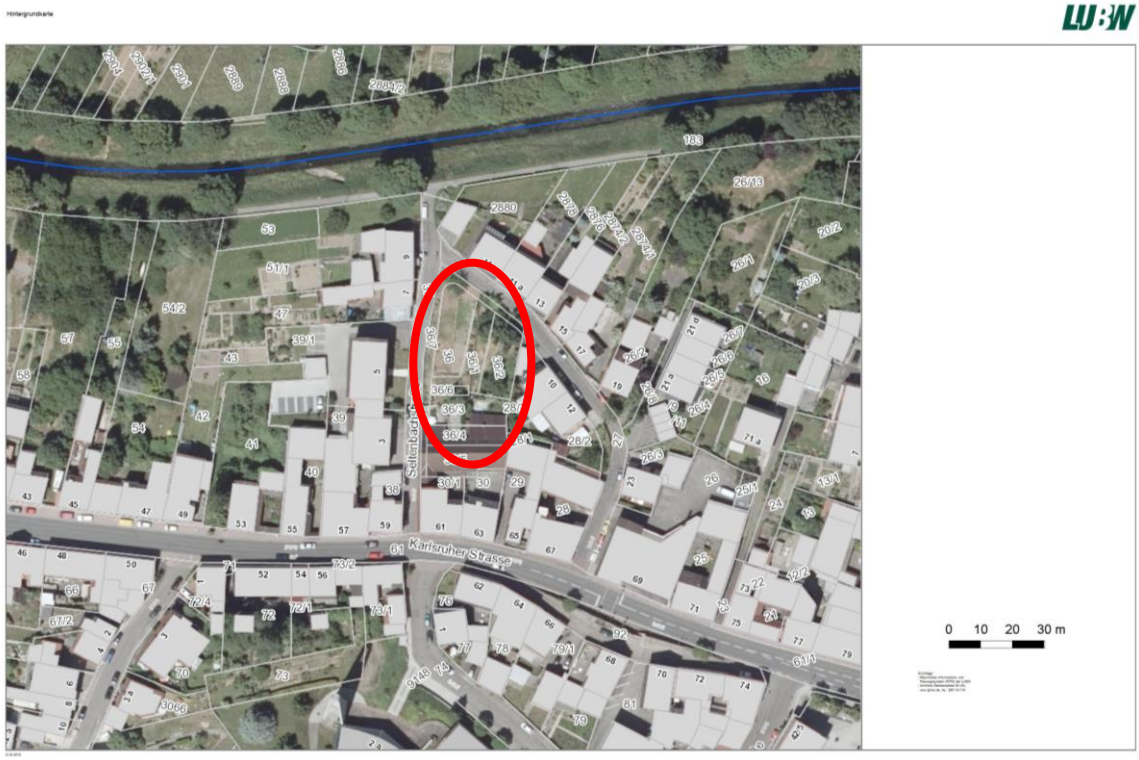


Abb.1: Lage des Untersuchungsraums in Pfinztal

Methodik

Zur Prüfung der Bestandserfassung sind mindestens vier Begehungen bei geeigneter Witterung erforderlich (LUBW 2014). Aus organisatorischen Gründen waren ausschließlich Termine im Frühling nach Ende der Winterruhe möglich. Die Erhebungen wurden am 22.03.19 (18,5°C, sonnig), 01.04.19 (16,5°C, sonnig) 02.04.19 (22,5°C, sonnig bis leicht diesig) und 11.04.19 (14,5°C, sonnig) jeweils zur Mittagszeit (zwischen 11:30 - 16:15 Uhr) durchgeführt.

Orientiert an der „Bewertung des Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Deutschland Bewertungsbögen der Amphibien und Reptilien als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring“ (BFN & BLAK 2015) wurde die Fläche jeweils ca. eine halbe Stunde langsam abgegangen (250m/h) und alle reptiliengeeigneten Strukturen genauer betrachtet.

Ergebnis

Die vier Erhebungstermine erbrachten keine Hinweise auf ein Vorkommen von Reptilien. Strukturell sind zahlreiche geeignete Habitatstrukturen (Abb. 3) und Nahrungsangebot in Form von unzähligen Arthropoden auf der Fläche vorhanden. Allerdings ist die Sonnenexposition durch das leicht nach Norden abfallende Gelände nicht optimal. Zudem wurden bei den Begehungen Hauskatzen (Abb. 2) gesichtet die bekanntermaßen, vor allem in Siedlungsgebieten, die Bestandsdichte von Reptilien kontrollieren und dezimieren (DGHT 2011).

Abb. 2: Bei zwei der 4 Termine angetroffene Hauskatze auf dem Gelände

Abb. 3: Grobe Steinschüttungen, nordexponiert mit Hinterfüllung (links), oder freiliegend (rechts)

Fazit

Durch das vorliegende Gutachten wird festgehalten, dass ein Vorkommen von Reptilien auf dem Grundstück an der Seltenbachstraße im Rahmen der Erhebung ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich sind attraktive Strukturen auf der Fläche vorhanden. Für etwaig unvorhersehbare Änderungen der Situation vor Ort bis zum Baubeginn empfehlen wir eine Umweltbaubegleitung, welche auf z.B. einwandernde Tiere mit entsprechenden Maßnahmen reagieren kann.

Ausgewertete Unterlagen

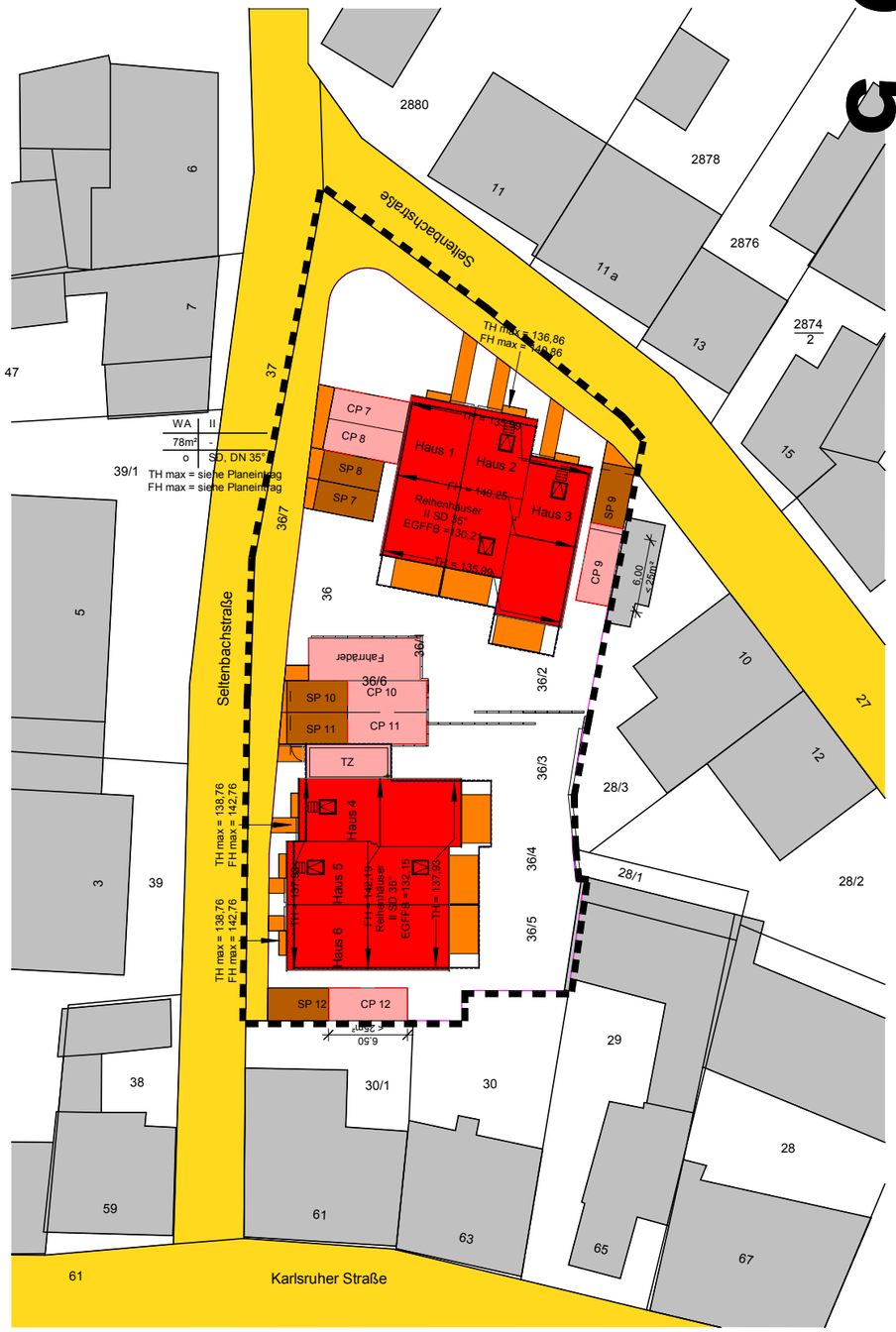
BfN & BLAK (2015) Bewertung des Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Deutschland Bewertungsbögen der Amphibien und Reptilien als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz (BfN) und Bund-Länder-Arbeitskreis (BLAK) FFH-Monitoring und Berichtspflicht 2. Überarbeitung, Stand: 08.06.2015

DGHT (2011) Die Mauereidechse – Reptil des Jahres 2011. DEutsche Gesellschaft für Herpetologie und terrarienkunde e.V.

LUBW (2014) Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel Zaun- & Mauereidechse. Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Karlsruhe.

Foto-Dokumentation

Abstandsflächenplan



unbeglaubigter Lageplan

Neubau von sechs Reichenhäusern, sechs Carpots, sechs offene Stellplätzen sowie einer Technikzentrale

Planname: unbeglaubigter Lageplan

Plan Nr. E0 Datum: 07.08.2019 Maßstab: 1 : 500

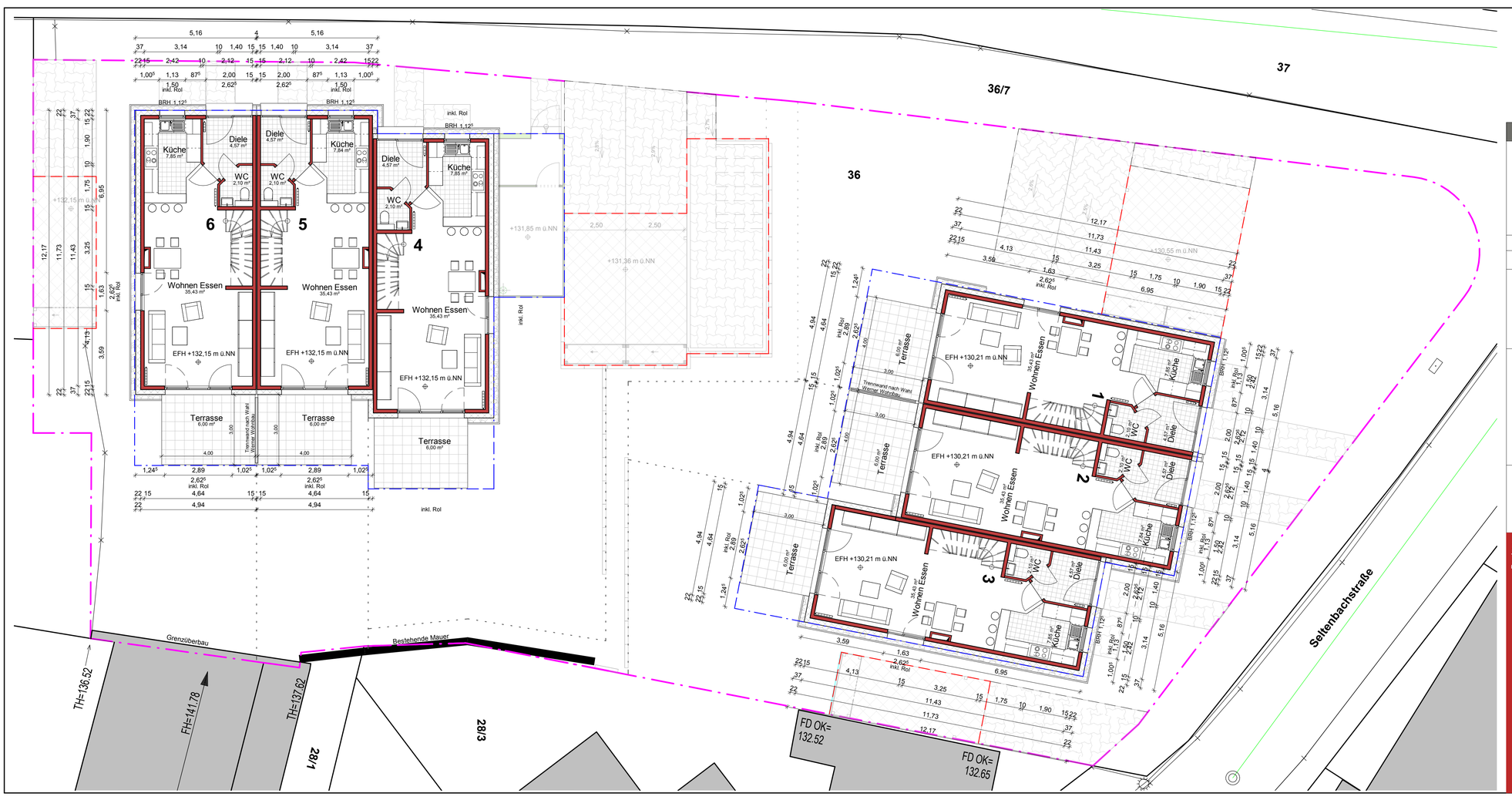
Entwurfsverfasser:
Matthias Bruch; Werner Wohnbau GmbH & Co.KG
Johann- Liesenberger- Straße 11/1; 78078
Niedereschach Tel.: +49 7728 / 6442-0

Bauherr:
Werner Wohnbau GmbH & Co.KG
Johann- Liesenberger- Straße 11/1
78078 Niedereschach
Tel.: +49 7728 / 6442-0

WERNER WOHNBAU

08.08.2019 11:14:23

S:\Projekte_Projektentwicklung\P\Pfinztal-Berghausen, Seltenbachstraße\5. Planung\Revit Zeichnung\Original\Pfinztal-Berghausen, Seltenbachstraße nach L4.rvt



Ö 5

Legende / Hinweise

Geltungslinien

- Grenze des Bauvorhabens
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzug der Flächen für GA/SP/üSP
- vorhandenes Gelände
- neues Gelände

Gültig nur in Grundrisse

Natur und Landschaft

Anpflanzen	Erhaltung	Rodung
Baum	Baum	Baum
Sträucher	Sträucher	Sträucher
Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen

Abkürzungen / Symbole

SP	Stellplatz
GSP	Gemeinschaftsstellplätze
GA	Garage
GGA	Gemeinschaftsgaragen
CP	Carport
üSP	überdachter Stellplatz
FSP	Fahrradstellplatz
WBS	Wertstoffbehälter Standort

Außenanlagen

- Betonsteinpflaster offenen Fuge. Wasserdurchlässiger Belag.
- Rasengittersteine
- Grünflächen ggf. Begrünung
- Böschung (OK / UK)

Hinweise

Sämtliche Maße und Höhen sind vor Ort zu prüfen! - und gegebenfalls anzupassen. Die Zeichnungen gelten nur im Zusammenhang mit der Statik und den Positionsplänen! Bei Abweichungen gelten die Positionspläne. Die Maße der Fensterbrüstungen und Türöffnungen beziehen sich auf OK RFB. Eine Weitergabe dieser Planung an Dritte ohne schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau GmbH & Co. KG ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen.
Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.

Bauherr
WERNER WOHNBAU
Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
Johann- Liesenberger- Straße 11/1
78078 Niedereschach
Tel.: + 49 7728 / 6442-0
Fax: + 49 7728 / 6442-0

Bauvorlageberechtigt — Unterschrift / Datum
Ing. Bruch, Matthias.
Werner Wohnbau GmbH & KG,
Johann-Liesenberger-Straße 11/1,
78078 Niedereschach

Projekt: Neubau von sechs Reichenhäusern, sechs Carpots, sechs offene Stellplätzen sowie einer Technikzentrale

Bauort: Seltenbacherstraße, 76327 Pfinztal-Berghausen

Flur/Flurstück(e): 36

Haustypen: Haustyp 136 SD 35

Haus Nr.: 1-6

Grundstücksfläche: 1390m²

Plangröße: 350 x 850 mm

Plan: Erdgeschoss

Leistungsphase: EINGABEPLANUNG

Planverfasser
Werner Wohnbau GmbH&Co.KG
Johann-Liesenberger-Straße 11/1
78078 Niedereschach
Tel. 07728 6442 2116

Datum: 05.08.2019
Zeichner: J. B.
Maßstab: 1 : 100

Plannummer: E1

08.08.2019 08:56:04

S:\Projekte_Projektentwicklung\P\Pfinztal-Berghausen, Seltenbachstraße\5. Planung\Revit Zeichnung\Original\Pfinztal-Berghausen, Seltenbachstraße nach L4.rvt

81

Legende / Hinweise

Geltungslinien

- Grenze des Bauvorhabens
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung der Flächen für GA/SP/üSP
- vorhandenes Gelände
- neues Gelände

N

Gültig nur in Grundrisse

Natur und Landschaft

Anpflanzen	Erhaltung	Rodung
Baum	Baum	Baum
Sträucher	Sträucher	Sträucher
Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen

Abkürzungen / Symbole

SP	Stellplatz
GSP	Gemeinschaftsstellplätze
GA	Garage
GGA	Gemeinschaftsgaragen
CP	Carport
üSP	überdachter Stellplatz
FSP	Fahrradstellplatz
WBS	Wertstoffbehälter Standort

Außenanlagen

- Betonsteinpflaster offenen Fuge. Wasserdurchlässiger Belag.
- Rasengittersteine
- Grünflächen ggf. Begrünung
- Böschung (OK / UK)

Hinweise

Sämtliche Maße und Höhen sind vor Ort zu prüfen! - und gegebenfalls anzupassen. Die Zeichnungen gelten nur im Zusammenhang mit der Statik und den Positionsplänen! Bei Abweichungen gelten die Positionspläne. Die Maße der Fensterbrüstungen und Türöffnungen beziehen sich auf OK RFB. Eine Weitergabe dieser Planung an Dritte ohne schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau GmbH & Co. KG ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen. Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.

Bauherr

WERNER WOHNBAU

Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
Johann- Liesenberger- Straße 11/1
78078 Niedereschach
Tel.: + 49 7728 / 6442-0
Fax: + 49 7728 / 6442-0

Bauvorlageberechtigt — Unterschrift / Datum

Ing. Bruch, Matthias,
Werner Wohnbau GmbH & KG,
Johann-Liesenberger-Straße 11/1,
78078 Niedereschach

Projekt: Neubau von sechs Reichenhäusern, sechs Carports, sechs offene Stellplätzen sowie einer Technikzentrale

Bauort: Seltenbacherstraße, 76327 Pfinztal-Berghausen

Flur/Flurstück(e): 36

Haustypen: Haustyp 136 SD 35

Haus Nr.: 1-6

Grundstücksfläche: 1390m²

Plangröße: 350 x 850 mm

Plan: Obergeschoss

Leistungsphase: EINGABEPLANUNG

Planverfasser

Werner Wohnbau GmbH&Co.KG
Johann-Liesenberger-Straße 11/1
78078 Niedereschach

Tel. 07728 6442 2116

Datum: 09.04.2019
Zeichner: M. Oliva Gimenez
Maßstab: 1 : 100

Plannummer: E2

G:\Projekte_Projektentwicklung\PP\Pfinztal-Berghausen, Seltenbachstraße\5. Planung\Revit Zeichnung\Original\Pfinztal-Berghausen, Seltenbachstraße nach L4.rvt

08.08.2019 08:57:13

83

Legende / Hinweise

Geltungslinien

- Grenze des Bauvorhabens
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzug der Flächen für GA/SP/üSP
- vorhandenes Gelände
- neues Gelände

N

Gültig nur in Grundrisse

Natur und Landschaft

Anpflanzen	Erhaltung	Rodung
Baum	Baum	Baum
Sträucher	Sträucher	Sträucher
Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen

Abkürzungen / Symbole

SP	Stellplatz
GSP	Gemeinschaftsstellplätze
GA	Garage
GGA	Gemeinschaftsgaragen
CP	Carport
üSP	überdachter Stellplatz
FSP	Fahrradstellplatz
WBS	Wertstoffbehälter Standort

Außenanlagen

- Betonsteinpflaster offenen Fuge. Wasserdurchlässiger Belag.
- Rasengittersteine
- Grünflächen ggf. Begrünung
- Böschung (OK / UK)

Hinweise

Sämtliche Maße und Höhen sind vor Ort zu prüfen! - und gegebenfalls anzupassen. Die Zeichnungen gelten nur im Zusammenhang mit der Statik und den Positionsplänen! Bei Abweichungen gelten die Positionspläne. Die Maße der Fensterbrüstungen und Türöffnungen beziehen sich auf OK RFB. Eine Weitergabe dieser Planung an Dritte ohne schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau GmbH & Co. KG ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen. Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.

Bauherr

WERNER WOHNBAU

Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
Johann- Liesenberger- Straße 11/1
78078 Niedereschach
Tel.: + 49 7728 / 6442-0
Fax: + 49 7728 / 6442-0

Bauvorlageberechtigt — Unterschrift / Datum
Ing. Bruch, Matthias,
Werner Wohnbau GmbH & KG,
Johann-Liesenberger-Straße 11/1,
78078 Niedereschach

Projekt: Neubau von sechs Reichenhäusern, sechs Carports, sechs offene Stellplätzen sowie einer Technikzentrale

Bauort: Seltenbacherstraße, 76327 Pfinztal-Berghausen

Flur/Flurstück(e): 36

Haustypen: Haustyp 136 SD 35

Haus Nr.: 1-6

Grundstücksfläche: 1390m²

Plangröße: 350 x 850 mm

Plan: Dachgeschoss

Leistungsphase: EINGABEPLANUNG

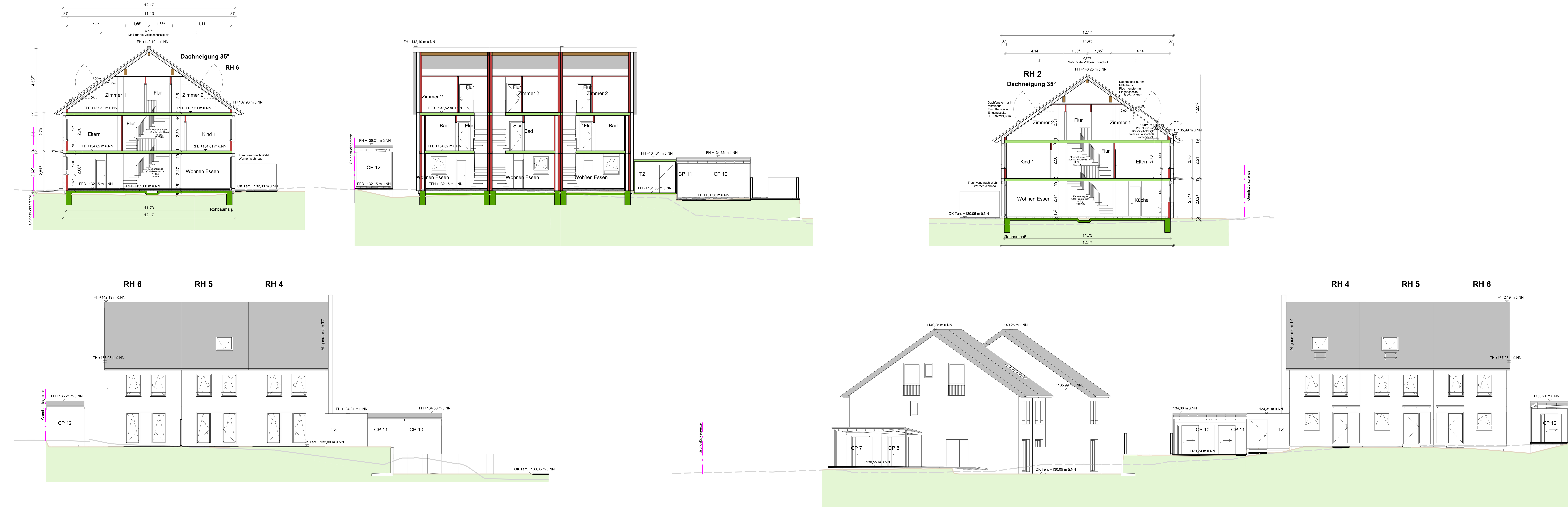
Planverfasser:
Werner Wohnbau GmbH&Co.KG
Johann-Liesenberger-Straße 11/1
78078 Niedereschach
Tel. 07728 6442 2116

Datum: 09.04.2019
Zeichner: M. Oliva Gimenez
Maßstab: 1 : 100

Plannummer: E3

S:\Projekte_Projektentwicklung\PFinztal-Berghausen, Seltenbachstraße\5. Planung\Rev1.Zeichnung\Original\Pfinztal-Berghausen, Seltenbachstraße nach L4.vt1

08.08.2019 08:58:15



Legende / Hinweise

Geltungslinien

- Grenze des Bauvorhabens
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzug der Flächen für GA/SP/üSP
- vorhandenes Gelände
- neues Gelände

Gültig nur in Grundrisse

Natur und Landschaft

Anpflanzen	Erhaltung	Rodung
Baum	Baum	Baum
Sträucher	Sträucher	Sträucher
Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen

Abkürzungen / Symbole

SP	Stellplatz
GSP	Gemeinschaftsstellplätze
GA	Garage
GGA	Gemeinschaftsgaragen
CP	Carport
üSP	überdachter Stellplatz
FSP	Fahrradstellplatz
WBS	Wertstoffbehälter Standort

Außenanlagen

- Betonsteinpflaster offenen Fuge. Wasserdurchlässiger Belag.
- Rasengittersteine
- Grünflächen ggf. Begrünung
- OK / UK Böschung

Hinweise

Sämtliche Maße und Höhen sind vor Ort zu prüfen! - und gegebenfalls anzupassen. Die Zeichnungen gelten nur im Zusammenhang mit der Statik und den Positionsplänen! Bei Abweichungen gelten die Positionspläne. Die Maße der Fensterbrüstungen und Türöffnungen beziehen sich auf OK RFB. Eine Weitergabe dieser Planung an Dritte ohne schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau GmbH & Co. KG ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen.
Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.

Bauherr	WERNER WOHNBAU – Werner Wohnbau GmbH & Co. KG, Johann- Liesenberger- Straße 11/1, 78078 Niedereschach, Tel.: + 49 7728 / 6442-0, Fax: + 49 7728 / 6442-0	Bauvorlageberechtigt: Ing. Bruch, Matthias. Werner Wohnbau GmbH & KG, Johann-Liesenberger-Straße 11/1, 78078 Niedereschach — Unterschrift / Datum
Projekt	Neubau von sechs Reichenhäusern, sechs Carpots, sechs offene Stellplätzen sowie einer Technikzentrale	
Bauort	Seltenbacherstraße, 76327 Pfinztal-Berghausen	Flur/Flurstück(e): 36
Haustypen	Haustyp 136 SD 35 — Haus Nr. 1-6	Grundstücksfläche: 1390m²
		Plangröße: 830 x 1240 mm
Plan	Ansichten-Schnitte	Leistungsphase: EINGABEPLANUNG
Planverfasser	Werner Wohnbau GmbH&Co.KG, Johann-Liesenberger-Straße 11/1, 78078 Niedereschach, Tel. 07728 6442 2116 — Datum 05.08.2019, Zeichner J.B., Maßstab 1 : 100	Plannummer: E4

S:\Projekte_Projektentwicklung\P\Pfinztal-Berghausen, Seltenbachstraße\5. Planung\Revit Zeichnung\Original\Pfinztal-Berghausen, Seltenbachstraße nach L4.rvt

05.08.2019 10:21:23

88

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr: 5

"Modernes Wohnen in
der Seltenbachstraße"
1. Änderung

Maßstab 1 . 500

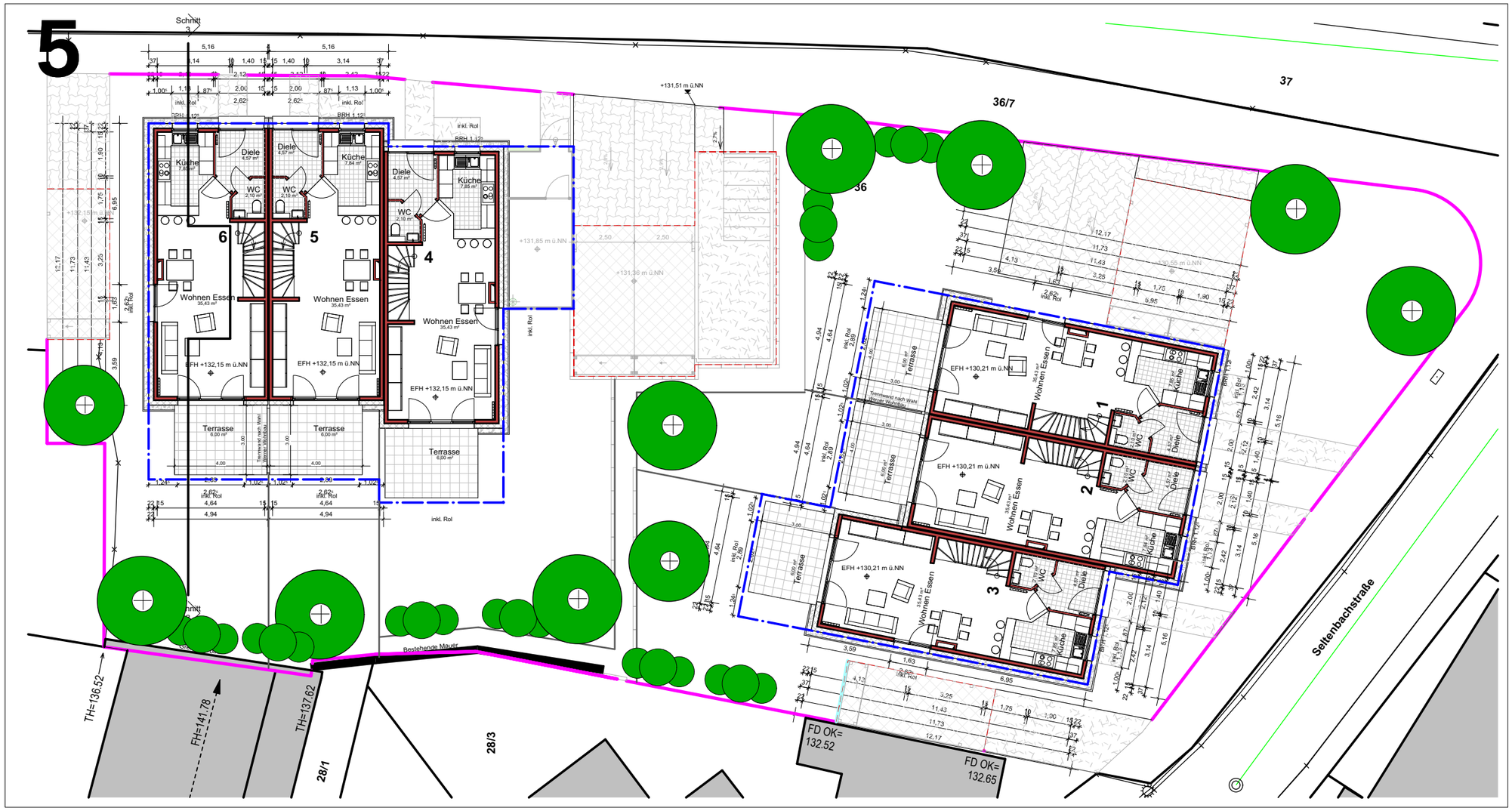
Landkreis:	Karlsruhe
Gemeinde:	Pfinztal
Gemarkung:	Berghausen
Flurstück:	36 Seltenbachstraße

Grenze räumlicher Geltungsbereich

gefertigt: E. Cinoglu
Berghausen, den 04.04.2019

Vermessungsbüro Andreas Vietzen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dunantstraße 4 - 76131 Karlsruhe
Telefon (0721) 617746 *Fax (0721) 621934*
info@vietzen.com *www.vietzen.com*

Ö 5



Legende / Hinweise

Geltungslinien

- Grenze des Bauvorhabens
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung der Flächen für GA/SP/üSP
- vorhandenes Gelände
- neues Gelände

N

Gültig nur in Grundrisse

Natur und Landschaft

Anpflanzen	Erhaltung	Rodung
Baum	Baum	Baum
Sträucher	Sträucher	Sträucher
Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen

Abkürzungen / Symbole

SP	Stellplatz
GSP	Gemeinschaftsstellplätze
GA	Garage
GGA	Gemeinschaftsgaragen
CP	Carport
üSP	überdachter Stellplatz
FSP	Fahrradstellplatz
WBS	Wertstoffbehälter Standort

Außenanlagen

- Betonsteinpflaster offenen Fuge, Wasserdurchlässiger Belag.
- Rasengittersteine
- Grünflächen ggf. Begrünung
- Böschung (OK / UK)

Hinweise

Sämtliche Maße und Höhen sind vor Ort zu prüfen! - und gegebenfalls anzupassen. Die Zeichnungen gelten nur im Zusammenhang mit der Statik und den Positionsplänen! Bei Abweichungen gelten die Positionspläne. Die Maße der Fensterbrüstungen und Türöffnungen beziehen sich auf OK RFB. Eine Weitergabe dieser Planung an Dritte ohne schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau GmbH & Co. KG ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen. Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.

Planunterlage:	M 1: 100 vom 05.08.2019
Architekten:	Ing. Bruch, Matthias. Werner Wohnbau GmbH & KG,
Stadtplaner:	Johann-Liesenberger-Straße 11/1, 78078 Niedereschach

Lageplan	Grünordnungsplan Freiflächenplanung		
Plan-Nr. G.PBSe-9.b-04	Index	Maßstab 1: 200 / A 3	Proj.-Nr. 9-P-Se-G.10
Datum 26.08.2019	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße 1. Änderung" Pfinztal - Berghausen		
gepr.			
Gezeichnet	Planverfasser HALLER • Landschaftsarchitektur Lyonel-Feininger-Weg 5 - 76227 Karlsruhe - Tel. 0721-84995		
Geprüft HH	Auftraggeber Werner Wohnbau GmbH & Co. KG Beroldingerstraße 17 - 78078 Niedereschach - Tel. 07728/6442-0		

Ö 5

Bauherr: Werner Wohnbau GmbH & Co.KG
Beroldinger Straße 17
78078 Niedereschach

Planung: Werner Wohnbau GmbH & Co.KG
Beroldinger Straße 17
78078 Niedereschach

Bauvorhaben: Neubau von 6 Reihenhäuser
(Typ 136SD35)
mit 6 Carports, 6 offenen Stellplätzen und einer Technikzentrale
Bauort: 78327 Pfitztal- Berghausen
Flur Stück Nr.: 36

Stellplatznachweis

Nutzungsart	Stellplatz je Bemessungseinheit		Anzahl der Bemessungs-einheit	Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze	
	PKW	Fahrräder		PKW	Fahrräder
Wohnhäuser	2	2	6	12	12
Gesamt				12	12

Es sind 6 Carports und 6 offene Stellplätze geplant und 6 Fahrradstellplätze in den jeweiligen Carports und 6 Fahrradstellplätze in den Fahrradabstellraum geplant.

Ö 5

Werner Wohnbau GmbH & Co.KG
Beroldinger Straße 17
78078 Niedereschach

Neubau von 6 Reihenhäuser (Typ 136SD35)
mit 6 Carports, 6 offenen Stellplätzen und einer Technikzentrale
Bauort: 76327 Pfinztal- Berghausen, Flurstück Nr.: 36

Vorhabenbeschreibung:

Im Ortsteil Berghausen soll in der Seltenbachstraße der bestehende Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“ geändert werden. Geplant ist wie bisher, eine Bebauung mit sechs Reihenhäusern in zwei Dreiergruppen. Der Geltungsbereich umfasst nach wie vor die Flurstücke 36-36/7, wobei das Flurstück 36/7 zur Erweiterung der Straße in das Eigentum der Stadt übergeht.

Zielgruppe des Projektes sind junge Familien mit Kindern, denen bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll. Die bisherige Planung hatte zu große Häuser mit 162 m² Wohnfläche vorgesehen. Da diese baulich zu teuer waren, hat sich das Konzept nicht realisieren lassen. Die Planänderung ermöglicht es nun, kleinere Häuser zu bauen, weniger Fläche zu versiegeln und größere Gartenflächen zu schaffen. Es handelt sich um einen Haustyp mit 136 m² Wohnfläche in Massivbauweise, durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Der Planungsgedanke mit sechs Reihenhäusern bleibt unverändert, auch die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und Satteldach mit 35° Dachneigung bleibt ebenfalls gleich.

Jedes Haus erhält einen Carport und einen zusätzlichen Stellplatz. Somit stehen pro Wohneinheit zwei oberirdische Parkflächen zur Verfügung. Angrenzend an den Carport 10 ist eine Gemeinschaftsfläche für Fahrräder vorgesehen. Angrenzend an Haus 4 wird eine Technikzentrale errichtet, die optisch einer Garage ähnelt und als Blockheizkraftwerk fungiert. Von hier aus wird und die Wohnanlage mit Energie versorgt. Die Planung sieht großzügige Gartenflächen vor, die den Reihenhäusern entsprechen zugeteilt werden.

<u>Änderungen zum derzeitigen Bebauungsplan:</u>

- Wegfall der Dachgauben
- Änderung der Grundflächen: von 5,88m x 11,43m auf 5,16m x 12,17m je Haus.
- Verschiebung der nördlichen Hausgruppe nach Osten, um den Kurvenbereich noch weiter von Bebauung frei zu halten.
- Änderung der Parkierung: optimierte Positionierung von Carports und Stellplätzen.
- Hinzufügung eines gemeinschaftlichen Platzes für Fahrräder.
- Hinzufügung einer Technikzentrale, die als Blockheizkraftwerk fungiert und die Wohnanlage mit Energie versorgt.