GEMEINDE PFINZTAL
Ortsteil Söllingen

Bebauungsplan
„Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“, 1. Änderung

Fassung vom 09.11.2020

Planverfasser:

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom
		bis
Entwurfsbeschluss		am
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom
		bis
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom
		bis
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung

über den Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“ - 1. Änderung

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat am ……. aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“ - 1. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom xx.xx.2020 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil (Deckblatt)	in der Fassung vom xx.xx.2020
B Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom xx.xx.2020
C Hinweise	in der Fassung vom xx.xx.2020

Anlage

D Begründung	in der Fassung vom xx.xx.2020

Gesonderte Anlagen

E Artenschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom 08.05.2020
F Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 17.04.2020

§ 3 Änderungsinhalte

Die 1. Änderung betrifft den zeichnerischen Teil A (als Deckblatt) und die planungsrechtlichen Festsetzungen Teil B, nachfolgend unter Ziff. 1 - 6.

<u>Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen</u>

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 2 ff BauNVO)

Ergänzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzung für die Teilgebiete 5 und 6:
Ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind außerdem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch nur im Untergeschoss und Erdgeschoss.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Der Bebauungsplan ist in die Teilgebiete/Nutzungsgebiete ④ - ⑥ gegliedert.
Es gelten die in der Planzeichnung durch Planeinschrieb bzw. in der Nutzungsschablone festgesetzten Maße als Höchstmaße.
Die tatsächliche Gebäudehöhe darf auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen, Anlagen zur solaren Energiegewinnung etc.) um maximal 1.00 m überschritten werden.

3. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt.
In den zum Quartiersplatz festgesetzten Flächen für Müll sind je Hauseingang eine Müllaufstellfläche von max. 5 m² zulässig.
Sofern Flächen nicht festgesetzt werden, sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Wandhöhe von 2,5 m und einer Grundfläche von (brutto) 16 qm (es zählt der senkrecht aufsteigende äußere Gebäudeteil) zulässig, nicht jedoch auf Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot oder mit Pflanzbindung sowie in Vorgärten.
(Kinder-)Spielplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22,23BauNVO)

4.1 Die zulässige Bauweise „offen“ oder „abweichend“ ist durch Einschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone mit den Nummern (④ - ⑥) im Bebauungsplan festgesetzt.
a^1: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig zum östlich angrenzenden öffentlichen Weg
a^2: abweichende Bauweise, Längen über 50 m zulässig
a^3: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig für die Einhausung der Zufahrt der Tiefgarage mit max. 3,00 m Höhe
a^4: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig zu Teilgebiet mit Nutzungsschablone ⑥
a^5: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zwingend zu Teilgebiet mit Nutzungsschablone ⑤

<u>Abweichende Längenbeschränkung von Nebenanlagen zur Römerstraße (Teilbereich 4a) und Heilbrunnstraße (Teilbereich 4)</u>:
Die Längenbeschränkung von 9,0 m gem. § 6 (1) LBO darf entlang der öffentlichen Straße überschritten werden.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (i.S. § 5 (6) LBO) überschritten werden.

4.3 Die rückwärtigen Baugrenzen können durch Terrassen, Anbauten (mit einer Breite von max. 2,00 m und Höhe von max. 2,50 m über der Oberkante der Terrasse, auch auf der seitlichen Grenze) und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 5,0 m überschritten werden.

4.4 Teilgebiet 4a: Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch Terrassen (einschl. Aufbauten) bis zu 10 % überschritten werden.
Teilgebiete 4a, 5 und 6: Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zum Wert von 0,9 überschritten werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Pflanzgebote und –bindungen
(§ 9 Absatz1 Nr. 25 a und b BauGB)
…….
Bestimmungen für den privaten Bereich (Ergänzung für den Änderungsbereich)

Freianlagengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags
Im Bauantragsverfahren ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen, der die Einhaltung von Pflanzgeboten und Bestimmungen aus dem „Freianlagengestaltungsplan“ zum städtebaulichen Vertrag für den privaten Bereich darstellt und nachweist.

Die Pflanzung ist herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

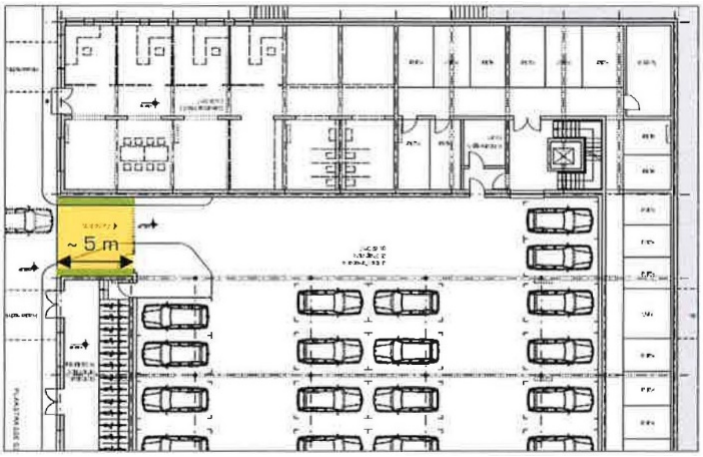
Während der Dauer der Bauzeit sind die vorhandenen Bäume im Platzbereich und deren Wurzelbereiche durch stabile Schutzzäune aus Holz und Stammschutzmaßnahmen zu schützen – siehe: DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.
Durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu ersetzen.

Artenschutz
Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung „insektenschonende“ Leuchtmittel als LED mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

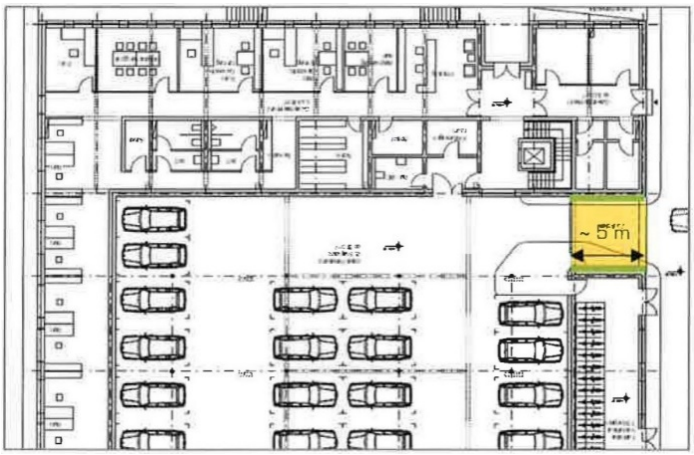
6. Schutz vor Lärmeinwirkungen (Ergänzung für den Bereich der 1. Änderung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

……

Teilgebiet 5 und 6: Im Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage sind die Wand- und Deckenbereiche mit schallabsorbierendem Material $\alpha_w \geq 0{,}65$ zwischen den Achsen zu bekleiden [siehe nachfolgende Abbildungen).



Markierung der absorbierenden Oberflächen bei TG Ein- und Ausfahrt UG



Markierung der absorbierenden Oberflächen bei TG Ein- und Ausfahrt EG

Ein eventuelles Garagentor und alle damit in Verbindung stehenden Komponenten sowie Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt sind lärmarm nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden.

……

Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“, OT Söllingen, rechtskräftig seit dem 26.01.2017.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“ – 1. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Pfinztal, den …….

.....
Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Teil C - Hinweise zum Bebauungsplan

1 Geologie

(Gutachten Ingenieurgesellschaft Kärcher Institut für Geotechnik, Weingarten, 03.02.2020).

Baugrundverhältnisse/ Hydrogeologische Situation

Die anstehenden bindigen Bodenschichten sind wasserempfindlich. Erdarbeiten bei nasser Witterung und Wasserzutritte auf freigelegten Flächen führen zwangsläufig zu einer Verbreiung des Bodens. Bei nasser Witterung sind die Erdarbeiten einzustellen. Flächen zur Baustelleneinrichtung sind durch Schottertragschichten zu schützen. Parkflächen und Fahrwege können nach den ZTV-Wegebau dimensioniert werden. Bei nassem oder aufgeweichtem Planum ist ein Bodenaustausch mit Schotter vorzunehmen.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist erst in größerer Tiefe (> 6 m) zu erwarten.

Eine planmäßige Versickerung von Oberflächenwasser ist in den gering durchlässigen Bodenschichten nicht möglich.

Umweltchemische Einstufung des Bodens

Die Analysen lieferten keine relevant erhöhten Gehalte. Die Böden können der Qualitätsstufe Z0 zugeordnet werden, für die ein Einbau anderenorts uneingeschränkt zulässig ist.

2 Kampfmittel

Die Kampfmittelfreiheit wurde im Januar/Februar 2018 für den Planbereich bestätigt (Fa. Hettmannsperger, Karlsruhe, Protokoll 72803 - 2018.02.02).

Die Maßnahmen der Kampfmittelerkundung wurden nach Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Trotzdem ist nicht vollständig auszuschließen, dass sich im untersuchten Bereich weiterhin Kampfmittel befinden. Die Freigabe gilt nicht für Kabel und Leitungen.

3 Normen

Sofern im Rahmen der Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Fachbereich (FB) IV-Bauen und Planen im Rathaus II, Kußmaulstraße 3 in Söllingen eingesehen werden.

Teil D - Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Für die Gestaltung des Quartiersplatzes im Baugebiet Heilbrunn – Engelsfeld im Ortsteil Söllingen wurde 2019 eine Planungswettbewerb durchgeführt. Zur Realisierung der in einer Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs weiterentwickelten nun vorliegenden Planung, muss der rechtskräftige Bebauungsplan im betroffenen Teilbereich auf einer Fläche von ca. 1,2 ha geändert werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Festsetzungen auch für die benachbarten, bereits bebauten Grundstücke bezügl. der künftigen Bebaubarkeit vereinfacht und vereinheitlicht werden.

Der Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“, 1. Änderung umfasst einen größtenteils unbebauten Bereich. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“, 1. Änderung ist Teil des seit dem 26.01.2017 rechtskräftigen Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

2 Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet „Heilbrunn-Engelfeld, 1. Änderung“ liegt zwischen Römerstraße, Heilbrunnerstraße und Merowingerstraße. Der Bereich ist teilweise durch Wohnen genutzt. Ansonsten werden bereits Erschließungsarbeiten durchgeführt. Für die Abgrenzung ist der Geltungsbereich aus dem Lageplan in der Fassung vom 10.08.2020 maßgeblich.

3 Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe NVK als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der auch künftig geltenden Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, bleibt der Bebauungsplan zur 1. Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Rechtlicher Bestand

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ für das Plangebiet außer Kraft gesetzt und durch die Maßgaben des künftigen Bebauungsplans ersetzt.

5 Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet ist im Wesentlichen unbebaut Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Angrenzende Bereiche bzw. die bereits errichteten Gebäude im Planbereich dienen dem Wohnen.

Mit den Festsetzungen soll folgendes ermöglicht werden:

- Die Umsetzung des preisgekrönten Entwurfs aus dem Wettbewerb.
- Eine dem benachbarten Wohnumfeld verträgliche Nutzungsstruktur.
- Die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung durch Baugrenzen und Höhenfestsetzungen.

Die Festsetzungen gelten bei einer künftigen Bebauung und Nutzungsänderungen.

6 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maß-nahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13a BauGB lediglich zu berichtigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Mögliche hinzukommenden überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten wären, bestehen nicht.

7 Umweltprüfung

7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und die Erstellung eines Umweltberichtes einschl. Grünordnungsplanung sind im Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen.

Das Gebiet ist teilweise überbaut bzw. durch laufende Erschließungsarbeiten tangiert. Es ist daher davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange eher in geringem Umfang betroffen werden. Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Bioplan, Heidelberg vom Mai 2020 kommt zum Ergebnis:
Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

Brutvögel
Im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen, aber auch von Bodenbrütern wie der Haubenlerche, mit der besonders auf Bauflächen häufiger zu rechnen ist. Die Haubenlerche ist jedoch im TK 7017 nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen ist daher unwahrscheinlich. Für den bisher gültigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der Gehölzfällungen durchgeführt, **daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig**.

Reptilien
Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Diese befinden sich im Bereich vorhandener Saumstrukturen, auf Ruderalflächen und Materialablagerungen. Um das Untersuchungsgebiet standen jedoch bereits Reptilienschutzzäune, die Reptilien innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden bereits abgefangen. Daher ist trotz vorhandener Habitatstrukturen nicht mit Reptilien zu rechnen. Dennoch wurden 2020 mehrere Begehungen des Planungsgebietes durchgeführt. Es konnten keine Reptilien festgestellt werden. Für den bisher gültigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich durchgeführt, **daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig**.

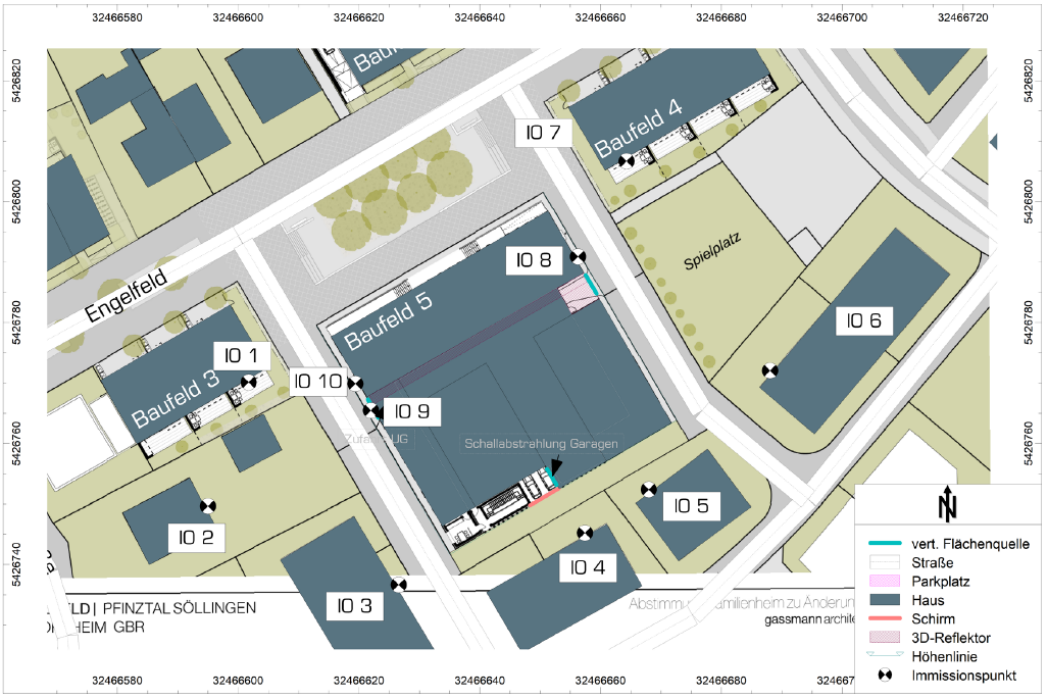
Fledermäuse
Da Gehölzfällungen (Obstbäume) geplant sind, müssen Maßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse durchgeführt werden. Für den bisher gültigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich der Gehölzfällungen durchgeführt, **daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig**.

Hinweis:
Fällungen/Rodungen von Bäumen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vogelbrut- und Aktivitätszeit der Vögel bzw. Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

7.2 Schall-Immissionsprognose

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sollen u.a. auch die Auswirkungen der Neuplanung (Quartiersgarage) bezügl. der benachbarten Nutzungen (Wohnen) geprüft werden.
Die schalltechnische Untersuchung des Büro GN Bauphysik, Stuttgart, vom 17.04.2020 kommt zusammenfassend zum Ergebnis:
Die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten im Tageszeitraum um mindestens 6 dB[A] unterschritten . Dies bedeutet, dass die Zusatzbelastung im Tageszeitraum nicht relevant zur Gesamtbelastung gemäß TA Lärm beiträgt. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten. Zudem werden die Richtwerte an den Immissionsorten 10 1 bis 10 7, sowie am 10 9 im Nachtzeitraum um mindestens 6 dB[A] unterschritten. Somit trägt die Zusatzbelastung auch hier nicht relevant zur Gesamtbelastung bei.

Da die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten 10 8 und 10 10 im Nachtzeitraum geringer als 6 dB ist, müsste in diesem Fall die Vorbelastung untersucht werden. Da sich aber die relevanten Immissionsorte nach vorliegendem Kenntnisstand nachts nicht im Einwirkbereich weiterer lärmrelevanter Anlagen befinden ist davon auszugehen, dass durch die Gesamtbelastung keine Richtwertüberschreitung gegeben ist. Rechnerisch steht für die Vorbelastung im ungünstigsten Fall ein „Lärmkontingent" van nachts ca. 37 dB[A] zur Verfügung, wenn für die Gesamtbelastung eine nach TA-Lärm tolerierbare Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 1 dB[A] berücksichtigt wird.



Darstellung der Immissionsorte

Es ergibt sich **im Umfeld durch die zukünftige Verkehrserzeugung keine abwägungsrelevante Erhöhung der Lärmbelastung** aufgrund von unzumutbaren Steigerungen der Lärmbelastung.

Passive Schallschutzmaßnahmen für die vorgesehene Neubebauung ergeben sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

8 Ver- und Entsorgung

Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die vorhandenen bzw. noch zu realisierenden Straßen und Platzbereiche sowie die örtlichen Netze gesichert.

Konzept zur Niederschlags-/Abwasserbeseitigung

Eine Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser ist in den gering durchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung erfolgt eine Rückhaltung und verzögerte Einleitung von Regenwasser.

Energetisches Konzept

Geltende Normen und Vorschriften werden sowohl bei der Errichtung der Gebäude, als auch bei der energetischen Versorgung berücksichtigt.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen (Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan)

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der zulässigen Nutzungen wird ergänzt für die Teilgebiete 5 und 6. Ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind außerdem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Jedoch wird deren Unterbringung auf das EG und 1.OG beschränkt; der Schwerpunkt der Nutzungen ist auf das Wohnen ausgerichtet.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ist in die Teilgebiete/Nutzungsgebiete ④ bis ⑥ gegliedert. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil in den Nutzungsschablonen bzw. gem. Planeinschrieb festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe (WH), Gebäudehöhe (GH), Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ). Bei der GRZ handelt es sich um Höchstwerte, die durch überbaubare Flächen begrenzt werden können. Mit der Festsetzung der GRZ werden bisher im Bebauungsplan mögliche Obergrenzen im Teilgebiet 5 und 6 teilweise überschritten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis 0,9 erhöht werden (Anmerkung: In den restlichen Teilgebieten regelt sich die Überschreitung der i.d. Planzeichnung festgesetzten GRZ gem. § 19 (4) BauNVO).

Diese Erhöhung ist notwendig, da z.T. die Unterbringung der notwendigen Stellplätze an zentraler Stelle in einer Quartiersgarage im Teilgebiet 5 und 6 erfolgen soll. Dies vermeidet z.T. Störungen durch den Verkehr in anderen Bereichen. Generell bringt eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage Vorteile im Lärmschutz gegenüber der Anordnung oberirdischer Stellplätze (Vermeidung von Störgeräuschen durch Türen schlagen, Unterhaltungen, laufende Motoren und Anfahrgeräusche).

Im Teilgebiet 4a begründet sich die Notwendigkeit einer Erhöhung der GRZ 1 (Hauptnutzung) um max. 10% durch die vorgesehene Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen (einschl. Aufbauten). Da diese ohnehin über einer Tiefgarage errichtet werden, spielt dies im Hinblick auf die Gesamtversiegelung des Grundstücks nur eine untergeordnete Rolle. Zudem treten diese Gebäudeteile oberirdisch nicht wesentlich in Erscheinung (keine städtebaulich wirksame Verdichtung). Ohne die Berechnung der GRZ 1 einschl. Terrassen, läge die Versiegelung durch diese rechnerisch bei ca. 0,5 (= < 0,6 der bisherigen Festsetzung).

Ausgleichende Wirkungen gegenüber der Mehrversiegelung werden zudem durch die festgesetzte Dachbegrünung erzielt (Verbesserung Kleinklima, Wasserbindung).

Auf die bisherige Festsetzung der Vollgeschosse, einer Geschossfläche GF bzw. Geschossflächenzahl GFZ wird verzichtet. Die max. mögliche bauliche Dichte regelt sich über die festgesetzten Höhen und Grundflächen. Eine Überschreitung möglicher Obergrenzen des § 17 BauNVO ist erforderlich, um die an dieser Stelle (Quartiersplatz = zentrale Bereich) gewünschte notwendige Verdichtung zu erreichen und den dringenden Wohnbedarf zu decken.

Die Ermittlung der maximal zulässigen Höhen ergibt sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ unter Ziff.2. Überschreitungen sind auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen, Anlagen zur solaren Energiegewinnung etc.) bis max. 1,00 m zulässig.

Im Baufeld ⑤ entfällt das bisher zulässige Staffelgeschoss, d.h. hier reduziert sich die Baumasse und Höhe.

Im Baufeld ⑥ wird zur Ermöglichung der Quartiersgarage ein zusätzliches Garagengeschoss oberirdisch festgesetzt.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen werden gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen begrenzt. Die bisher festgesetzten Baulinien entfallen, da deren Anwendung zu restriktiv ist. Die Festlegung einer Baulinie schränkt Gestaltungsspielräume deutlich ein.
Zusätzlich erfolgt im zeichnerischen Teil die Festsetzung von Flächen für Garagen/ Tiefgaragen soweit dies außerhalb der sonst festgesetzten überbaubaren Fläche notwendig wird.
Die zulässige Bauweise „offen“ oder „abweichend“ ist durch Einschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone mit den Nummern④ bis ⑥ im Bebauungsplan festgesetzt.
Die Änderung der Nutzungsschablone ④ von „offene Bauweise“ in ④ a „abweichende Bauweise“; Entfall der Dreickssymbols zur Einschränkung von Haustypen erfolgt mit Ziel der Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten (vorh. einseitige Grenzbebauung Flst.Nr. 10050 sowie vorh. Doppelhaus Flst.Nrn. 10051 und 10052).

④ a^1: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig zum östlich angrenzenden öffentlichen Weg. Hier soll die künftige Bebaubarkeit im Sinne des Bestandschutzes möglich sein.

④ a^2: abweichende Bauweise, hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, da die zu errichtenden Gebäude im EG verbunden werden. Ab dem ersten OG ist eine Zäsur vorgesehen, da aus städtebaulichen Gründen nicht der Eindruck einer geschlossene Bebauung entstehen soll.

④ a^3: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig für die Einhausung der Zufahrt der Tiefgarage mit max. 3,00 m Höhe. Durch die vorgesehene Einhausung sollen Störungen für die Nachbarschaft vermindert werden.

⑤ a^4: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig zu Teilgebiet mit Nutzungsschablone ⑥ wie bisher.

⑥ a^5: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zwingend zu Teilgebiet mit Nutzungsschablone ⑤ wie bisher.

Überschreitung der Baugrenzen**:**
Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (i.S. § 5 (6) LBO) überschritten werden. Die rückwärtigen Baugrenzen (zum Garten) können durch Terrassen, Anbauten (mit einer Breite von max. 2,00 m und Höhe von max. 2,50 m über der Oberkante der Terrasse, z.B. als Sicht- und Wetterschutz auch auf der seitlichen Grenze) und deren Überdachungen bis zu einer Tiefe von 5,0 m überschritten werden.

Die Teilgebiete mit Tiefgaragen sind i.d. Planzeichnung festgesetzt. Zu- und Ausfahrten sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche: Auch bei der Abgrenzung zum unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung gilt, dass die GRZ bzw. Grundfläche über die gesamte im Teilbereich 5 (Nutzungsschablone ⑤ und ⑥) liegende anrechenbare Grundstücksflächen zu berechnen ist und nicht nur über den Teil des jeweiligen Baugrundstücks.

10.4 Nebenanlagen (Anpassung der bestehenden Regelung bezügl. Größe und Kinderspielplätzen)
Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Wandhöhe von 2,5 m und einer Grundfläche von (brutto) 16 qm (es zählt der senkrecht aufsteigende äußere Gebäudeteil) zulässig, nicht jedoch auf Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot oder mit Pflanzbindung sowie in Vorgärten. Die mögliche Größe der Nebenanlagen entspricht damit in etwa der i.d. LBO genannten Größe für verfahrensfreie Anlagen mit 40 cbm.

(Kinder-)Spielplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In den zum Quartiersplatz festgesetzten Flächen für Müll sind je Hauseingang eine Müllaufstellfläche von max. 5 m² zulässig. Andere Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellflächen etc.) sind hier nicht zulässig.
Um die notwendigen Nebenanlagen für Müll im Bereich der Heilbrunn- und Römerstraße errichten zu können, wir eine Ausnahme von der Längenbeschränkung für Nebenanlagen im Teilbereich 4a bzw. Teilbereich 4 zugelassen. Hier kann die Längenbeschränkung von 9,0 m gem. § 6 (1) LBO entlang der öffentlichen Straße überschritten werden. Nachbarliche Belange werden dadurch nicht berührt; sofern Abstandsflächen erforderlich werden, liegen diese auf öffentlichen (Straßen-)Flächen.

10.5 Pflanzgebote/ Grünordnung

Die Sicherung einer angemessenen Begrünung erfolgt durch einen Freiflächengestaltungsplan, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird. Im Bauantragsverfahren ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen, der die Einhaltung der Pflanzgebote, grünordnerischen Festsetzungen auf den privaten Flächen darstellt und nachweist.

Durch die konkreten Pflanzgebote soll das gestalterische Ergebnis um den Quartiersplatz aus dem Wettbewerb gesichert werden. Hier sind u.a. je Eingang eine Felsenbirne mit Unterpflanzung verpflichtend herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Teilgebiete 5 bzw. 6 werden Begrünungen über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag und einen entsprechenden Freiflächengestaltungsplan (Anlage zum Vertrag) gesichert.
Im Sinne § 9 (1 LBO) müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

10.7 Artenschutz

Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt wurden (s. Begründung Ziffer 7.1).
Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung „insektenschonende“ Leuchtmittel als LED mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

11. Kosten und Auswirkungen der Planung

Sofern erforderlich erfolgen Regelungen zu Kosten und Durchführung des Vorhaben in einem städtebaulichen Vertrag der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor Satzungsbeschluss gefasst werden muss. Im städtebaulichen Vertrag erfolgen u.a. auch Regelungen zur Grünordnung um die gestalterische Qualität des Wettbewerbsergebnisses zu sichern.

Pfinztal, den ……

……..
Nicola Bodner
Bürgermeisterin