



- # Verfahrensvermerke
- | | | |
|---|---------------------|------------|
| Aufstellungsbeschluss | gem. § 2 (1) BauGB | am |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | | am |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit | gem. § 3 (1) BauGB | vom
bis |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | gem. § 4 (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 |
- Ausfertigungsvermerk:
- Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.
- Pfinztal, den
-
- Nicola Bodner
- Bürgermeisterin
- | | | |
|--|---------------------|----|
| Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten | gem. § 10 (3) BauGB | am |
|--|---------------------|----|

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

GEMEINDE PFINZTAL

Ortsteil Berghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“
mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom Feb. 2021

Vorhabenträger:

OREG 5 S.à r.l.
153-155 rue du Kiem,
L-8030 Strassen/ Luxembourg
a.goeggel@orpea.de

Planverfasser:

Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
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
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (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

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

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

2.1 Im Teilbereich A – Seniorenzentrum (SZ) – (s. zeichnerischer Teil) sind ausschließlich zulässig:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gebäude für Pflege und betreutes Wohnen,
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen,
- Zugehörige Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Umfangs (Ziffer 5.3).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

nur in untergeordnetem Umfang und nur, soweit der Hauptnutzung dienend:

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

2.2 Im Teilbereich B – Wohnen – (s. zeichnerischer Teil): Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1 Bezugshöhe BZH:

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull festgesetzt.

3.2 Wandhöhe WH:

Bei Flachdächern ist die **Wandhöhe WH** das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.

Bei Pultdächern ist die **Wandhöhe WH** das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.3 Die tatsächliche Wandhöhe darf auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1.00 m überschritten werden.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen werden gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen begrenzt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf auf max. 0,8 durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO erhöht werden.

4.2 Bauweise

Im Teilbereich A gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Im Teilbereich B gilt die offene Bauweise.

4.3 Tiefgaragen sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie gem. VEP mit einer Vegetationsschicht überdeckt werden (Terrassen, Wege, Einfriedungen sind zulässig).

4.4 Balkone (auch Rettungsbalkone), Terrassen und untergeordnete Bauteile (z.B. Erker) dürfen die Baugrenzen gem. den im VEP dargestellten Umfang überschreiten.

5.0 Garagen bzw. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

5.1 Ebenerdige Garagen bzw. Carports sind unzulässig.

5.2 Stellplätze sind nur im Garagengeschoss (siehe VEP) und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Nebenanlagen für Müll und Fahrräder sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind die gem. LBO notwendigen Spielplätze.

6.0 Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen), von Ein- und Ausfahrtsverboten und Freihaltung von Sichtfeldern (§ 9 (1) Nrn. 10+11 BauGB)

6.1 Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen entlang der Pfinz sind von baulichen und sonstigen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, freizuhalten. Feste Einfriedungen (z.B. Zäune) müssen einen Gewässerrandstreifen von mind. 5,00 m zum oberen Böschungsrand der Pfinz einhalten.

6.2 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen **Sichtfelder** sind zwischen einer Höhe von 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

6.3 Im Bereich der festgesetzten **Ein- Ausfahrtsverbote** sind keine Grundstückszufahrten möglich mit Ausnahme für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge.

8.0 Grünordnung

8.1 Freianlagengestaltungsplan als Bestandteil des VEP

Im Bauantrags bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen, der die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen sowie artenschutzfachlichen Maßnahmen darstellt und nachweist.

8.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gem. „Freianlagengestaltungsplan“ gärtnerisch zu gestalten. Im Geltungsbereich sind mind. die im zeichnerischen Teil festgesetzten Laubbäume mit den Qualitätsmerkmalen Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm, 3x verpflanzte Ware zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird verwiesen.

8.3 Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaute Garagengeschosse und Kellerräume sind mit mind. 0.50 m gem. „Freianlagengestaltungsplan“ zu überdecken und als Vegetationsflächen oder zum Teil als wassergebundene Flächen anzulegen.

Flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° sind extensiv (Substratdicke 12 cm) zu begrünen.

Dies gilt nicht soweit Dächer als Terrassen genutzt werden, sowie für untergeordnete Bauteile bis 12 m².

8.4 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Standort und der Wurzelraum der Bäume und Sträucher sind vor Verdichtung und vor Befahrung zu sichern.

Während der Dauer der Bauzeit sind die Bäume und der Wurzelbereich 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.

8.5 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel (z.B. LED) mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

9.0 Artenschutz

Durch die folgenden Maßnahmen werden die Verbotstatbestände entweder vermieden oder ausgeglichen und die Tötung besonders geschützter Arten wird weitgehend vermieden:

- Entfernung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden im Winter,
- Aufstellen eines Amphibien- bzw. Reptilienzauns entlang der Baugebietsgrenze,
- Angepasste Bauweise zur Vermeidung der Tötung von Amphibien,
- Abfangen und Umsiedeln von potentiell im Eingriffsbereich lebenden Zauneidechsen,
- Umsiedlung von im Planungsgebiet vorgefundenen Bergmolchen,
- Aufwertung des Gebiets als Lebensraum für Fledermäuse durch das Anbringen von Fledermauskästen und die Förderung von Futterpflanzen für Insekten,
- Ausgleich wegfallender Nistmöglichkeiten des Haussperlings,
- Pflanzung von Gehölzen im Planungsgebiet als Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten von Kronen- und Heckenbrütern,
- Ausgleich wegfallender Nistmöglichkeiten des Turmfalken (CEF-Maßnahme) an den Bäumen der nahe gelegenen Pfinz,

- Anlage einer Eidechsen-Ausgleichsfläche im Süden des Gebiets (CEF-Maßnahme).

10.0 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist – in Abhängigkeit des Lärmpegelbereiches (siehe Tabelle 6) – einzuhalten. Ein äußerer Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist Bestandteil der Baugenehmigung.

An den Gebäudefassaden mit Lärmpegelbereichen $\geq$ III (siehe Anlagen 1-4) sind bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung gem. DIN 1946-6 Lüftungseinrichtungen einzubauen. Das erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß gem. DIN 4109 muss u. a. zusammen mit der Lüftungseinrichtung eingehalten werden.

Wenn innerhalb des Plangebietes nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV unterschritten werden, ist es möglich, auf die festgesetzten Maßnahmen zu verzichten. Ein solcher Nachweis muss vor Baufreigabe vorliegen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109:2016 reduziert werden.

Tabelle 6: Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109

maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,ges}$ in dB.	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und Ähnliches
56 bis 60 dB(A)	II	30 (+ Korrekturwert)	30 (+ Korrekturwert)
61 bis 65 dB(A)	III	35 (+ Korrekturwert)	30 (+ Korrekturwert)
66 bis 70 dB(A)	IV	40 (+ Korrekturwert)	35 (+ Korrekturwert)
71 bis 75 dB(A)	V	45 (+ Korrekturwert)	40 (+ Korrekturwert)

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Dächer und Dachdeckungen:

1.1 Dächer:

Für Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 10° bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° gem. den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zulässig. Andere Dachformen sind zulässig, soweit diese in den Vorhabenplänen dargestellt sind.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung unter Ziffer 8.2 wird verwiesen.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und –Neigungen zulässig.

1.2 Dachdeckung:

Metalldachdeckungen sind nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird. Es darf nur beschichtetes, blendfreies Material verwendet werden.

2.0 Notwendige Stellplätze

Im Teilbereich A sind je Pflege-Wohneinheit 1,0 Stellplätze nachzuweisen.

Für Büro- und Verwaltungsflächen ist 1 Stellplatz je 30 qm nachzuweisen.

Im Teilbereich B sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze und je altengerechter Wohneinheit 1,0 Stellplätze nachzuweisen.

Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind nicht zulässig.

3.0 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, sofern sie nicht über Garagengeschossen bzw. Kellerräumen liegen und soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe in den Untergrund besteht oder technisch bzw. rechtlich nichts anderes geboten ist.

4.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Teilbereich A (an der Karlsruher Straße/ Mühlstraße) und nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade innerhalb der Erdgeschosszone zulässig; einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

5.0 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen nur als offene Metallkonstruktionen (z.B. Stabgitterzaun, max. Höhe 1,50 m) und als Laubgehölzhecken.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 Altlasten & Bodenschutz

Das Plangebiet umfasst den Altstandort „AS Metallwarenfabrik Berckmüller GmbH“ mit der Bewertung „Gefahrenlage hinnehmbar“ auf Beweisniveau 5. Diese Bewertung bedeutet, dass sich der Altlastverdacht durch technische Untersuchungen bestätigt hat und eine Altlast vorliegt. Insbesondere wurden zwei LHKW-Schäden im Untergrund nachgewiesen. Hierzu besteht weiterer Untersuchungsbedarf (Gefährdungsabschätzung, Neubewertung, Sanierungserfolg etc.).

Im Zuge der Änderung in eine Wohnnutzung sind hinsichtlich der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen höhere Anforderungen an den Wirkungspfad Boden-Mensch zu stellen (Vorsorgewerte der BBodSchV).

Darüber hinaus liegen entsorgungsrelevante Verunreinigungen in verschiedenen Bereichen vor, welche möglicherweise zu Verwertungseinschränkungen für Bodenaushub führen können.

Die generelle Vorgehensweise (Rückbau- und Entsorgungskonzept, Sanierungskonzept, gutachterliche Begleitung) bei Umnutzungen sind mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.

Ein Konzept zur gutachtlichen Begleitung der Erdarbeiten des IB FADER Umweltanalytik, Karlsruhe vom 16.12.2019 liegt vor und wurde mit dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Karlsruhe abgestimmt.

3 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten außerhalb diesen Zeitraums Rodungen erfolgen, ist der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände betroffen sind.

Zur fachlich korrekten Umsetzung der unter Ziff. 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen bestimmten Maßnahmen erfolgen eine ökologische Baubegleitung und ein Monitoring.

Maßnahmen und Zeitplan

Maßnahme	Arten(gruppen)	Erforderliche Tätigkeit
Aufstellen eines Amphibien- und Reptilienzauns entlang der Baugrenze	Amphibien, Reptilien	<u>Vor der Bauphase:</u> Baubegleitung bei der Aufstellung des Zauns <u>Während der Bauphase:</u> monatliche Kontrolle des Zauns auf Funktionalität; mehrfache Kontrolle kritischer Bereiche (180-Grad-Schleifen und Baustellenzufahrt) auf Amphibien im Frühjahr; ggf. Absammeln von Amphibien (nur erforderlich, wenn diese bei den Frühjahrskontrollen festgestellt werden)
Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen im Eingriffsbereich	Zauneidechse	<u>Während der Bauphase:</u> Abfangen von Zauneidechsen, falls diese im Baugebiet festgestellt werden
Umsiedlung der Bergmolche im Planungsgebiet	Bergmolch	<u>Vor Abriss des Schwimmbeckens:</u> Abfangen und Umsiedeln der Tiere (bei frostfreier Witterung ab 5°C zwischen Ende Februar und An-

Ausgleich wegfallender Nistmöglichkeiten des Haussperlings	Vögel	<u>Monitoring:</u> Jährliche Kontrolle und ggf. Reinigung der angebrachten Nistkästen (außerhalb der Brutzeit) über einen Zeitraum von 25 Jahren
Ausgleich wegfallender Nistmöglichkeiten des Turmfalken	Turmfalke	<u>Vor Abriss des bestehenden Quartiers:</u> Anbringen der Nistkästen an Bäumen entlang der Pfinz <u>Monitoring:</u> Jährliche Kontrolle und ggf. Reinigung der angebrachten Nistkästen (außerhalb der Brutzeit) über einen Zeitraum von 25 Jahren <u>Bei ausbleibender Brut:</u> Umhängen der Kästen
Anlage einer Eidechsen- Ausgleichsfläche	Zauneidechse	<u>Vor der Bauphase:</u> Anlage der Ausgleichsfläche im Winter 2018/2019 <u>Monitoring:</u> 3 Begehungen in den ersten fünf Jahren; jährliche Kontrolle der Pflege in den darauf folgenden 20 Jahren (nur erforderlich, wenn Eidechsen in die Fläche umgesiedelt werden)

4 Geologie/ Hydrogeologische Situation/ Abfalltechn. Untersuchung/ Hangwasser

Die RT Consult GmbH, Mannheim, wurde mit der Durchführung von geotechnischen Untersuchungen beauftragt. Der Bericht vom 26.10.2018 kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Baugrundverhältnisse

Meist liegen zunächst Auffüllungen mit stark variierenden Mächtigkeiten vor. In den befestigten Bereichen handelt es sich dabei um Schwarzdecke, Beton und Pflaster mit darunter liegender Tragschicht (Schotter). Mutterboden ist allenfalls in den Grünflächen ausgebildet. Ansonsten bestehen die Auffüllungen hauptsächlich aus bindigen Böden (Ton mit leichter Plastizität). Die Konsistenz der bindigen Böden streut zwischen weich-steif und steif-halbfest. In den Tonen sind unterschiedliche Anteile an Sand, Kies und Steinen eingelagert. Mitunter handelt es sich dabei um Ziegelbruch, Bauschutt, Betonfundamente und Schlacke. Die festgestellten Auffüllungsmächtigkeiten reichen bis zu 4 m unter Bohransatzpunkt.

.....Unter den Auffüllungen folgen weitere bindige Böden. Diese bestehen ebenfalls aus leichtplastischen Tonen mit unterschiedlicher Konsistenz. Die Bandbreite reicht hier von breiig bis halbfest. Zum Teil sind in bzw. unterhalb der Tone die sog. Pfinzgerölle eingeschaltet. Hierbei handelt es sich um eine eher kiesige Schicht mit meist hohem Feinkorngehalt sowie steinigen Anteilen.....

Als unterste Schicht wurde der Verwitterungshorizont des Festgesteins in Form von mürben Ton- und Sandsteinen aufgeschlossen.

Hydrogeologische Situation

.....Im „Normalfall“ ist somit davon auszugehen, dass sich das Grundwasser etwa zwischen 126 mNN und 127 mNN einstellt. Dies belegen auch die bisherigen Messungen an den neu eingerichteten Grundwassermessstellen.

Zu beachten sind zudem noch die Wasserstände der Pfinz. Der Normalwasserstand liegt bei etwa 127,5 mNN, also ca. 4 m unter Gelände. Extremes Hochwasser kann mit 130,6 mNN angegeben werden. Für diesen Fall liegt der Pfinzwasserspiegel nur wenige Dezimeter unter dem Gelände. Ein kleiner Bereich im nordöstlichen Grundstücksbereich würde dabei überflutet.....

Abfalltechn. Untersuchungen

Die aus den Aufschlüssen gewonnenen Proben aus den vorhandenen Auffüllungen sind als Mischproben nach organoleptischem Befund und bautechnischen Gesichtspunkten zusammengestellt und nach den Richtlinien der baden-württembergischen Verwaltungsvorschrift (VwV-Boden)1 sowie nach der DepV2 analysiert worden.

..... Die Entsorgung von Boden- und Bauschuttmateriale wird durch unterschiedliche bundesland- und deponiespezifische Vorschriften geregelt.

Sobald eine Entsorgungsfirma feststeht ist die weitere Verfahrensweise (mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz) abzustimmen....

Hangwasser

Schichtwasser- bzw. Hangwasserführungen wurden in keiner der durchgeführten Untersuchungen festgestellt. Wenn überhaupt, treten solche bei der festgestellten geringen Durchlässigkeit somit nur untergeordnet auf und das dann auch lokal begrenzt.....

Die Tiefgaragen erhalten unter der Bodenplatte eine durchgängige Schotterschicht, die in weiten Bereichen direkt auf den Schichten des Buntsandsteins aufliegt. Die Arbeitsräume der Tiefgaragen werden ebenfalls mit grobkörnigem Material verfüllt. Sowohl der Schotter, als auch die grobkörnige Arbeitsraumverfüllung weisen gegenüber den anstehenden Böden eine vergleichsweise hohe Durchlässigkeit auf. Somit wird Wasser, was sich dennoch zur Tiefgarage hinbewegen würde, rasch über die Arbeitsraumverfüllung und die Schotterschicht dem Grundwasserleiter zugeführt. Daher ist ein Aufstau unmittelbar an der Tiefgarage nicht zu befürchten.....

Letztendlich erfolgt durch den Bau der Tiefgaragen somit keine massive Veränderung der Untersituation hinsichtlich etwaiger Wasserbewegungen um Untergrund.....

Ein Wasseraufstau durch die Tiefgaragen, der die Keller der Wohngebäude entlang der B 10 nachhaltig beeinflusst, kann ausgeschlossen werden.

5 Landschaftsschutzgebiet LSG Pfinzgau

Die Bebauung hält einen Mindestabstand von 10 m zum angrenzenden LSG ein.

6 Kampfmittel

Der Planbereich wurde mehrfach bombardiert. Im Bereich können daher Blindgänger, Munitionsreste etc. nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher weitere Maßnahmen zu prüfen (Auskunft Kampfmittelbeseitigungsdienst, RP Stuttgart, AZ 16-1115.8/ KA-7527 vom 12.12.2017).

7 Wasser

Das Baugebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs für ein 100jähriges Hochwasserereignis (HQ100).

Da Teile des Bebauungsplangebietes durch ein HQextrern (NN+ ca. 103,6 m) des Pfinzkanals z.B. im Bereich der Keplerstraße überflutet werden können, hat sich der Grundstückseigentümer gegen Schäden während der Bauausführung und an den Bauwerken, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel, März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. Belange des Hochwasserschutzes sollen bei der Planung berücksichtigt werden (Höhenlage, hochwasserangepasste Bebauung).

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

Industrieabwasser/AwSV :

Zum 01.08.2017 wurde die VAWs durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen sowie an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LfU jetzt LUBW, Baden-Württemberg ist zu beachten.

8 Zisternen zur Regenwassersammlung

Zur Regenwassersammlung werden Zisternen mit einem Mindestvolumen von mind. 1.00 qm empfohlen.

9 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen 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.

3465750

5429500

3465750

Auftraggeber:
OREG 5 S.a.r.l
 Projekt:
Neubau Seniorenzentrum Pfinztal
 Projekt-Nr. AZ 3071



Orpea Deutschland
 Immobilien Services GmbH
 Schoemperlenstraße 12 b
 76185 Karlsruhe

Anlage 1

Karte

1

Gebäudelärmkarte

Lärmpegelberechnung nach DIN 4109:2016

maßgeblicher Außenlärmpegel
 Etage: EG

Stand: 14.09.2018

Bearbeiter: M. Wiechert

Bearbeitet mit SoundPLAN 8.0

maßgeblicher Außenlärmpegel

in dB(A)

	<= 55 LPB I
	55 - 60 LPB II
	60 - 65 LPB III
	65 - 70 LPB IV
	70 - 75 LPB V
	75 - 80 LPB VI
	> 80 LPB VII

Zeichenerklärung

	Hauptgebäude
	Nebengebäude
	Straße
	Wand
	Emissionslinie



Maßstab 1:750
 0 4,5 9 18 27 36 m



3465750



5429500

3465750

Auftraggeber:
OREG 5 S.a.r.l
Projekt:
Neubau Seniorenzentrum Pfinztal
Projekt-Nr. AZ 3071



Orpea Deutschland
Immobilien Services GmbH
Schoemperlenstraße 12 b
76185 Karlsruhe

Anlage 2

Karte

2

Gebäudelärmkarte

Lärmpegelberechnung nach DIN 4109:2016

maßgeblicher Außenlärmpegel
Etage: 1.OG

Stand: 14.09.2018

Bearbeiter: M. Wiechert

Bearbeitet mit SoundPLAN 8.0

**maßgeblicher
Außenlärmpegel**

in dB(A)

	<= 55 LPB I
	55 - 60 LPB II
	60 - 65 LPB III
	65 - 70 LPB IV
	70 - 75 LPB V
	75 - 80 LPB VI
	> 80 LPB VII

Zeichenerklärung

	Hauptgebäude
	Nebengebäude
	Straße
	Wand
	Emissionslinie



Maßstab 1:750
0 4,5 9 18 27 36 m





Auftraggeber:
OREG 5 S.a.r.l
Projekt:
Neubau Seniorenzentrum Pfinztal
Projekt-Nr. AZ 3071



Orpea Deutschland
Immobilien Services GmbH
Schoemperlenstraße 12 b
76185 Karlsruhe

Anlage 3

Karte

3

Gebäudelärmkarte
Lärmpegelberechnung nach DIN 4109:2016

maßgeblicher Außenlärmpegel
Etage: 2.OG

Stand: 14.09.2018

Bearbeiter: M. Wiechert
Bearbeitet mit SoundPLAN 8.0

maßgeblicher Außenlärmpegel	Zeichenerklärung
in dB(A)	Hauptgebäude
≤ 55 LPB I	Nebengebäude
55 - 60 LPB II	Straße
60 - 65 LPB III	Wand
65 - 70 LPB IV	Emissionslinie
70 - 75 LPB V	
75 - 80 LPB VI	
> 80 LPB VII	



Maßstab 1:750
0 4,5 9 18 27 36 m



3465750

5429500

3465750

Auftraggeber:
OREG 5 S.a.r.l
 Projekt:
Neubau Seniorenzentrum Pfinztal
 Projekt-Nr. AZ 3071



Orpea Deutschland
 Immobilien Services GmbH
 Schoemperlenstraße 12 b
 76185 Karlsruhe

Anlage 4

Karte

4

Gebäudelärmkarte

Lärmpegelberechnung nach DIN 4109:2016

maßgeblicher Außenlärmpegel
 Etage: 3.OG

Stand: 14.09.2018

Bearbeiter: M. Wiechert

Bearbeitet mit SoundPLAN 8.0

maßgeblicher Außenlärmpegel

in dB(A)

	<= 55 LPB I
	55 - 60 LPB II
	60 - 65 LPB III
	65 - 70 LPB IV
	70 - 75 LPB V
	75 - 80 LPB VI
	> 80 LPB VII

Zeichenerklärung

	Hauptgebäude
	Nebengebäude
	Straße
	Wand
	Emissionslinie



Maßstab 1:750

0 4,5 9 18 27 36 m



Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Der Planbereich umfasst ein ca. 1,1 ha großes, überwiegend bebautes Quartier im südöstlichen Ortsteil Berghausen der Gemeinde Pfinztal. Bei den Grundstücken handelt es sich überwiegend um ein aufgelassenes gewerbliches Areal (Berckmüller, ehem. Tubenfabrik). An die ehem. gewerblich genutzten Flächen (0,87 ha) schließen sich im Süden unbebaute Wiesenflächen im Außenbereich (ca. 0,23 ha) an. Diese werden für die künftige Nutzungsabsicht einbezogen.

- In dem südlich der Mühlstraße liegenden Planbereich (Teilbereich A) ist als künftige Nutzung ein Seniorenzentrum mit stationärem und betreuten Wohnungen und Tagespflege vorgesehen.
- In dem nördlich der Mühlstraße bis zur Keplerstraße liegenden Planbereich (Teilbereich B) ist als künftige Nutzung Wohnen, teilw. betreutes Wohnen, vorgesehen.

Die Gemeinde Pfinztal ist bestrebt, die städtebauliche Innenentwicklung der Ortslagen zu fördern und die bestehende Gewerbebrache einer neuen Entwicklung zuzuführen.

Das Vorhaben steht hinsichtlich der geplanten Nutzung und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen. Allerdings liegt das Plangebiet weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, noch ist das Projekt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf Grundlage des § 34 BauGB (Einfügung) genehmigungsfähig. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB an. Die Projektpläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) werden dem VbB als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt.

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Grundstückseigentümer und Vorhabenträger – die ORPEA - gestellt worden. Die Gemeinde Pfinztal kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

2 Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Das ca. 10.800 m² große Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 170 (teilw.), 170/2 (teilw.), 171, 171/4, 171/6, 180, 180/1, 181, 182. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Berghausen zwischen der Karlsruher Straße/ B 10 und der Pfinz (Pfinzkanal). Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Mühlstraße (TG-Zufahrt). In geringem Umfang sind Stellplätze für Bewohner an der Keplerstraße vorgesehen. Die umgebende Bebauung wird geprägt von überwiegend 1½- bis 2½- geschossigen Wohnhäusern mit Satteldach.

Das Vorhabengrundstück fällt topografisch in nord-östliche Richtung ab; der Höhenunterschied zwischen der Karlsruher Straße und dem Weg an der Pfinz beträgt ca. 3.00 m. Das Areal ist, abgesehen von leerstehenden Gebäuden der Vorgängerbebauung, zu großen Teilen versiegelt und weist in nur geringfügigem Umfang Gehölzbestände auf.

3 Rechtlicher Bestand

Die ehem. gewerblich genutzten Bereiche liegen im Innenbereich (§ 34 BauGB). Da Teile des süd-östlichen Planbereichs bisher nicht überbaut sind und nicht von einer Bebauung geprägt

sind, liegen diese rechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Diese grenzen direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG Pfinzgau).

4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe wird das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche, zu einem kleineren Anteil als gemischte Baufläche und im südlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird und nicht aus dem FNP entwickelt ist, muss der FNP parallel geändert werden. Die Einzeländerung wurde beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe beantragt.

5



Das Garagen- und Stellungsnetz des Seniorenzentrums wird dadurch nicht in Erscheinung treten. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in zwei Tiefgaragen, die von der Mühlstraße her erschlossen werden, untergebracht. Jedes der 15 Einfamilienhäuser erhält einen offenen Stellplatz in der Nähe seines Eingangs (7 von der Keplerstraße, und 8 vom Wendehammer im Wohnpark zugänglich).

Der Wohnpark und das Seniorenzentrum werden durch zwei öffentlich nutzbare Wege mit dem bestehenden Weg am Pfinzufer verbunden. Die Frei- und Grünflächen entlang der Pfinz werden im Bereich des Seniorenzentrums naturnah als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet gestaltet. Als Kommunikationsbereich für die Bewohner des Seniorenzentrums dient vor allem der südwestliche Grundstücksbereich, aber auch der naturnah gestaltete östliche Bereich des Vorhabens der zum Teil mit einem Bewegungspfad genutzt wird. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt mit einem Zaun sowie Sträuchern und freiwachsenden Hecken. Der Baumbestand wird nach Möglichkeit erhalten und mit zusätzlichen Baumpflanzungen ergänzt.

6 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Umweltprüfung erfolgte durch das Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe. Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung (Stand: 24.04.2019) kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Für das Vorhaben ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach BauGB zu erstellen. Da im Planungsgebiet artenschutzrelevante Habitatstrukturen vorhanden sind, ist zudem zu prüfen, ob durch das Bauvorhaben besonders oder streng geschützte Arten betroffen

sind. Betrachtet wurden Arten der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien sowie die besonders geschützte Weinbergschnecke.

Im Zuge der Realisierung der Planung werden im Planungsgebiet liegende, bisher unbebaute Flächen überbaut oder asphaltiert. Im Gegenzug werden derzeit bebaute oder asphaltierte Flächen entsiegelt, und es wird eine versickerungsfähige unbebaute Bodenfläche hergestellt. Bei den Böden im Planungsgebiet handelt es sich um anthropogene Auffüllungen. Die Bodenfunktionen werden daher nicht mehr in vollem Umfang erfüllt. Aufgrund der Vorbelastung des Bodens im Planungsgebiet ist der Eingriff nicht erheblich. Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen (Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung und Überdeckung baulicher Anlagen) wird der Boden im Planungsgebiet geringfügig aufgewertet um 965 ÖP.

Da das Planungsgebiet bereits zu einem großen Teil bebaut ist und zudem von geringwertigen Biotoptypen (Zierrasen, Gärten, Ruderalvegetation, Gestrüpp, vorwiegend naturferne Gehölzbestände) eingenommen wird, sind die Auswirkungen der Bebauung nicht erheblich. Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen (Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung und Pflanzung von Einzelbäumen) werden die Biotoptypen im Planungsgebiet um 8.914 ÖP aufgewertet.

Die Eingriffe des geplanten Bauvorhabens in Boden und Biotoptypen werden somit unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vollständig im Planungsgebiet ausgeglichen. Planexterne Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Eingriff in den Wasserkreislauf ist aufgrund der Vorbelastung des Planungsgebiets nicht erheblich. Zudem wird der Eingriff minimiert durch die Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung und die Überdeckung der geplanten Tiefgarage. Derzeit nicht vollständig absehbar sind die Auswirkungen der geplanten Tiefgarage auf den Grundwasserspiegel. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind erhebliche Auswirkungen unwahrscheinlich. Die Lage des Planungsgebiets im Bereich des HQExtrem muss bei der Bebauung berücksichtigt werden. Zudem sollte kein Grundwasser aus dem Planungsgebiet in die Pfalz eingeleitet werden.

Von einer erheblichen Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen ist nach gutachterlicher Einschätzung nicht auszugehen. Im Norden des Gebiets führen der Abriss der großen Fabrik- und Lagerhallen, die weniger dichte Bebauung und die Aufweitung der Mühlstraße voraussichtlich zu einer verbesserten Durchlüftung des Siedlungsbereichs. Im Süden führt der Bau von hohen Gebäuden möglicherweise zu einer geringfügigen Verschlechterung der Frischluftzufuhr. Minimiert wird dies durch die Pflanzung von Bäumen und die Anlage einer Dachbegrünung.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind größtenteils gering. Größere Auswirkungen hat die Veränderung des Landschaftsbilds für Anwohner der westlich des Planungsgebiets gelegenen Karlsruher Straße, da der Sichtbezug zur freien Landschaft entfällt. Insgesamt werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden kann.

7 Artenschutzrechtliche Prüfung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass ein Auslösen der folgenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden kann:

- die Tötung europäischer Vogelarten und streng geschützter Reptilien- und Amphibienarten,

- die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten und der streng geschützten Zauneidechse.

Zudem besteht die Gefahr der Tötung besonders geschützter Arten. Dies betrifft die Ringelnatter, mehrere Amphibien-Arten und die Weinbergschnecke und sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Geeignete Habitatstrukturen für diese Arten sind im Planungsgebiet nur eingeschränkt vorhanden.

Durch die folgenden Maßnahmen werden die Verbotstatbestände entweder vermieden oder ausgeglichen, wird die Tötung besonders geschützter Arten weitgehend vermieden und werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft minimiert:

- Entfernung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden im Winter,
- Aufstellen eines Amphibien- bzw. Reptilienzauns entlang der Baugebietsgrenze,
- Angepasste Bauweise zur Vermeidung der Tötung von Amphibien,
- Abfangen und Umsiedeln von potentiell im Eingriffsbereich lebenden Zauneidechsen,
- Umsiedlung von im Planungsgebiet vorgefundenen Bergmolchen,
- Ausgleich wegfallender Nistmöglichkeiten des Haussperlings,
- Pflanzung von Gehölzen im Planungsgebiet,
- Aufwertung des Gebiets als Lebensraum für Fledermäuse durch das Anbringen von Fledermauskästen und die Förderung von Futterpflanzen für Insekten,
- Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern im Gebiet,
- Überdeckung der geplanten Tiefgarage mit einer unversiegelten, durchwurzelbaren Bodenschicht,
- Maßnahmen zum Gewässerschutz: angepasste Bauweise in Hochwasser-Risikogebieten und Vermeidung der Einleitung von Grundwasser aus dem Planungsgebiet in die Pfinz,
- Ausgleich wegfallender Nistmöglichkeiten des Turmfalken (CEF-Maßnahme) an den Bäumen der nahe gelegenen Pfinz,
- Anlage einer Eidechsen-Ausgleichsfläche im Süden des Gebiets (CEF-Maßnahme).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die untersuchten Schutzgüter nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erheblich. Zur fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen erfolgen eine ökologische Baubegleitung und ein Monitoring. Ein Teil der genannten Maßnahmen wurde bereits umgesetzt, u.a. der Ausgleich wegfallender Nistmöglichkeiten des Turmfalken und die Umsiedlung von im Planungsgebiet vorhandenen Bergmolchen.

8 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die herzustellende private Erschließung und angrenzenden öffentlichen Straßen und die örtlichen Netze gesichert. Hierfür ist u.a. der Ausbau der Trinkwasserversorgung vorgesehen. Der vorh. öffentlicher Kanal in der Mühlstraße muss z.T. verlegt werden.

Konzept zur Niederschlags-/Abwasserbeseitigung

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

9 Altlasten und Kampfmittel

Zur Untersuchung evtl. vorhandener Altlasten ist eine geotechnisches Gutachten erarbeitet worden (s. Hinweise Ziff.4). Der Planbereich wurde mehrfach bombardiert. Im Bereich können daher

Blindgänger, Munitionsreste etc. nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher weitere Maßnahmen zu prüfen (s. Hinweise Ziff.6).

10 Immissionsschutz / Emissionsschutz

Die dieBauingenieure - Bauphysik GmbH wurde mit der schalltechnischen Untersuchung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beauftragt.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehrslärm ermittelt und Vorgaben für erforderliche Schallschutzmaßnahmen unterbreitet. Zudem ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (s. Anlagen 7.1-7.4) zu ermitteln.

Weiterhin sollen in der Untersuchung die Schallemissionen durch den Betrieb des Seniorenwohnheims in die Nachbarschaft beurteilt werden. Für die Wohnbebauung, wie auch das Seniorenwohnheim, sind Tiefgaragen eingeplant. Neben der Anlagentechnik (Lüftungs- u. Kühlanlagen) ist auch ein BHKW mit Spitzenkessel zur Beheizung vorgesehen.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 17.09.2018 wird hier zusammenfassend dargestellt:

Geräuschemissionen durch das Plangebiet

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden mit der derzeitigen Planung an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten und unterschritten. Der maximal zulässige Gesamt-Beurteilungspegel tags wird um mindestens 6 dB(A) unterschritten, so dass hier keine Untersuchung der Vorbelastung erforderlich ist. Eine Unterschreitung des nächtlichen Beurteilungspegels um das Vorhaltemaß ist dann gegeben, wenn der Lüftungskanal des Heizungsraumes eine ausreichend hohe Bedämpfung, z. B. in Form eines Schalldämpfers, erhält.

Verkehrslärm

Die Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 ist bei Bauprojekten anzustreben. Für ein allgemeines Wohngebiet betragen sie tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). In der Bauleitplanung können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese betragen tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A). Bei Überschreitung dieser Grenzwerte sind geeignete Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen vorzusehen. Die für das Bauvorhaben erforderlichen (passiven) Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt. Die Grenzwerte der 16. BImSchV können auf dem gesamten Plangrundstück aufgrund der örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und (städtebaulich) gestalterischer Maßnahmen nicht eingehalten werden. Daher ist bei einer Bebauung des Grundstückes immer mit Überschreitungen der Grenzwerte zu rechnen, es sind daher Schallschutzmaßnahmen in diesen Bereichen vorzusehen.

Überwiegend, vor allem im Wohnpark werden die Grenzwerte der 16. BImSchV jedoch eingehalten. In den wenigen Außenwohnbereichen, in denen Überschreitungen der Grenzwerte gegeben sind, lässt sich mit einfachen Mitteln durch eine Überhöhung der Balkonbrüstung eine gute Abschirmung erreichen, so dass die Grenzwerte tags in allen Außenwohnbereichen eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

- Eine Verminderung des Parksuchverkehrs sollte durch das Aufstellen von Schildern erfolgen, die das Parken nur für entsprechend berechnigte Personen, z. B. Anwohner, Besucher, etc. gestattet.

- Im Bereich von Fahrgassen ist ein geräuscharmer Fahrbelag, z. B. Asphalt, einzubauen.
- Die Tiefgaragenrampen sind an Decken und Wänden mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden, um die Schallemissionen zu mindern.
- Der Lüftungskanal des Heizungsraumes ist mit einem Schalldämpfer (Einfügungsdämpfung $D_e \geq 11$ dB bei 500 Hz) auszustatten.
- Wegen des hohen Außenlärmpegels an den Fassaden der geplanten Gebäude mit Lärmpegelbereich $\geq IV$ ist eine Grundrissgestaltung erforderlich, so dass dorthin möglichst wenig schutzbedürftige Räume bzw. öffnbare Fenster als Immissionsorte orientiert sind.

Entsprechende Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu führen. Wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109:2016 reduziert werden.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

11.2 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss keine Gebietsart festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall werden deshalb nur die zulässigen Nutzungen festgesetzt (zweckgebunden). Damit wird vermieden, dass z.B. durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bei einer evtl. Nachnutzung zu hoch verdichtetes Geschosswohnen entstehen kann; dies ist aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht gewünscht. Um die beabsichtigte Nutzungen zuzulassen gelten folgende Festsetzungen im Teilbereich A:

Zulässige Nutzungen:

- Gebäude für Pflege und betreutes Wohnen,
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen,
- Zugehörige Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Umfangs (im VEP).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Nur im Teilbereich A, nur in untergeordnetem Umfang und nur, soweit der Hauptnutzung dienend:

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

Die Neubauflächen im Teilbereich B werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an

Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nur im Zusammenhang mit der Nutzung des Seniorenzentrums in geringem Umfang zulässig (s. Teilbereich A) und ansonsten ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO).

Im Teilbereich B (Wohnen) sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme.

11.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximal zulässigen Wand (WH) und Grundflächenzahl GRZ. Bei der GRZ handelt es sich um Höchstwerte, die durch überbaubare Flächen begrenzt werden können. Mit der Festsetzung der GRZ werden im Teilbereich mögliche Obergrenzen der BauNVO nicht überschritten (WA 0,4 bzw. Seniorenzentrum 0,5- bei einem Sondergebiet wären hier sogar 0,8 denkbar). Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ wird verzichtet. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf auf max. 0,8 durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten) erhöht werden. Dies ist der Maximalwert den die BauNVO allgemein zulässt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nur im Teilbereich B – Wohnen – geregelt.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhen wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika bzw. der Dachhaut auf der Traufseite bei Pultdächern. Zur Gewährleistung funktionaler Anforderungen darf die tatsächliche Wandhöhe bei Flachdächern auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1.00 m überschritten werden.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen werden gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen begrenzt.

Im Teilbereich A wird zur Umsetzung des Vorhabens Seniorenzentrum die abweichenden Bauweise festgesetzt. Gebäude sind wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Längenüberschreitung ergibt sich z.B. beim Seniorenwohnheim dadurch, dass die Wohngruppen jeweils seitlich an der zentralen Erschließung angedockt sind. Nur dadurch ist letztlich die gewünschte städtebauliche Figur entlang der Pfinz sowie ein wirtschaftlicher Betrieb der Einrichtung gewährleistet.

Balkone, Terrassen und untergeordnete Bauteile (z.B. Erker) dürfen die Baugrenzen, soweit diese in den Vorhabenplänen dargestellt sind, überschreiten. Damit werden diese Anlagen auf ein angemessenes Maß beschränkt und Frei- und Grünflächen zur wirksamen Bepflanzung gesichert.

Ansonsten gilt die offene Bauweise (Teilbereich B).

In jedem Fall sind die erforderlichen Abstände nach der LBO einzuhalten (i.d.R. 0,4 x WH).

11.5 Garagen bzw. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Notwendige Stellplätze sind nur im Garagengeschoss (siehe VEP) und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Ebenerdige Garagen bzw. Carports sind aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Nebenanlagen für Müll und Fahrräder sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen (Kinder-)Spielplätze.

11.6 Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen), Sichtfelder und Verbot von Ein- und Ausfahrten

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen entlang der Pfintz sind als sog. Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, freizuhalten. Feste Einfriedungen (z.B. Zäune) müssen in jedem Fall einen Abstand von 5,00 m zum oberen Böschungsrand der Pfintz einhalten. Um hier einen ausreichenden Gewässerrandstreifen von z.B. abflusshemmenden Einbauten freizuhalten.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder im Zu-, Ausfahrtsbereich an der Karlsruher Straße sind zwischen einer Höhe von 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen wie Nebenanlagen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die Regelungen dienen der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer.

Im Bereich der festgesetzten Ein- Ausfahrtsverbote sind zur Karlsruher Straße aus Gründen der Sicherheit des fließenden Verkehrs keine Grundstückszufahrten möglich mit Ausnahme für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Das Gebiet ist verkehrlich über die Mühlstraße erschlossen.

11.7 Leitungsrecht

Die künftige Lage der Abwasserleitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die genaue Lage ergibt sich aus der technischen Planung/ Erschließungsplanung zum VEP. Die dingliche Sicherung zugunsten der Gemeinde ist erforderlich und wird im Durchführungsvertrag gefordert. Auf die Festsetzung eines Leitungsrechts wird deshalb verzichtet.

11.8 Grünordnung

Im Bauantrags bzw. Kenntnissgabeverfahren ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen, der die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen sowie artenschutzfachlichen Maßnahmen darstellt und nachweist. Dieser ist auch Anlage zum Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag.

Die Pflanzgebote sichern die erwünschte Pflanzenqualität und Nachhaltigkeit (Pflege und Nachpflanzung bei Verlust). Entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) werden gleichzeitig Bereiche ohne Unterbauung gesichert, die mit Bodenanschluss wirksam zu begrünen sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auch die nicht überbauten Teilflächen von Garagengeschossen und Kellerräumen mit mind. 0.50 m zu überdecken und als Vegetationsfläche anzulegen sind.

Dächer sind bis zu einer Dachneigung einschl. 10° extensiv zu begrünen (Substratdicke 12 cm). Davon ausgenommen sind Dächer, soweit diese als Terrassen genutzt werden und untergeordnete Bauteile bis 12 m². Festsetzungen zur Extensivbegrünung bildet einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und Rückhaltung / Verdunstung des unverschmutzt anfallenden Niederschlagswassers.

11.9 Leuchtmittel

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung „insektenschonende“ Leuchtmittel (z.B. LED) mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

11.10 Artenschutz

Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s. Ziff. 9) die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Maßnahmen wurden zum größten Teil schon in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises durchgeführt.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dächer und Dachdeckungen

Die zulässigen Dachformen werden differenziert: Im allgemeinen sind Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen bis max. 10° (Flachdach) bzw. 15° (Pultdach) zulässig. Andere Dachformen sind zulässig, soweit diese in den Vorhabenplänen dargestellt sind (z.B. an der Keplerstraße).

Die zulässigen Dachformen gelten in Verbindung mit Festsetzungen zur Extensivbegrünung (s. Begründung Ziffer 11.8).

12.2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich - gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen.

Gem. LBO gilt für Wohnungen die Regelung dass ein Stellplatz (St) pro Wohneinheit herzustellen ist. Für den Teilbereich A (Seniorenzentrum) und Teilbereich B (Wohnpark, teilw. betreute/altengerechte Servicewohnungen) des vorliegendem Fall wird davon nicht abgewichen, obwohl erfahrungsgemäß nicht mehr alle Senioren Auto fahren.

Die Vorgabe 1 St / 30-40 qm Büro- und Verwaltungsräume gem. Stellplatzverordnung wird mit 1 St / 30 qm eingehalten.

Soweit nicht anders festgesetzt, ist für sonst. zulässigen Nutzungen der Stellplatzbedarf gem. LBO/ Stellplatzverordnung (VwV-Stellplätze) zu ermitteln.

12.3 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen, sofern sie nicht über Garagengeschossen oder Kellerräumen liegen und soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht oder technisch bzw. rechtlich nichts anders geboten ist. Im „Freianlagengestaltungsplan“ werden Oberflächen und Beläge, sowie deren technische Ausbildung dargestellt.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch ein angemessenes Verhältnis von Werbeanlagen und Gebäudekubatur und gewährleisten so den erwünschten gestalterischen Maßstab und die verträgliche Einbindung in das Ortsbild. Deshalb werden Werbeanlagen nur im Teilbereich A - Seniorenzentrum - im geringen Umfang an der Karlsruher Straße/ Mühlstraße zugelassen.

12.5 Einfriedungen

Zur Sicherung einer entsprechenden Freiraumqualität dieses Quartiers werden außerdem folgende grundsätzliche Regelungen aufgenommen:

Einfriedungen sind nur als offene Metallkonstruktionen (z.B. Stabgitterzaun, max. Höhe 1,50 m) und als Laubgehölzhecken zulässig.

13 Kosten und Auswirkungen der Planung

Entsprechende Regelungen zu Kosten, Durchführung des Vorhaben und der zeitl. Umsetzung erfolgen in einem Durchführungsvertrag der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor Satzungsbeschluss gefasst werden muss. -

Pfintal, den

.....
Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Projektpläne mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten